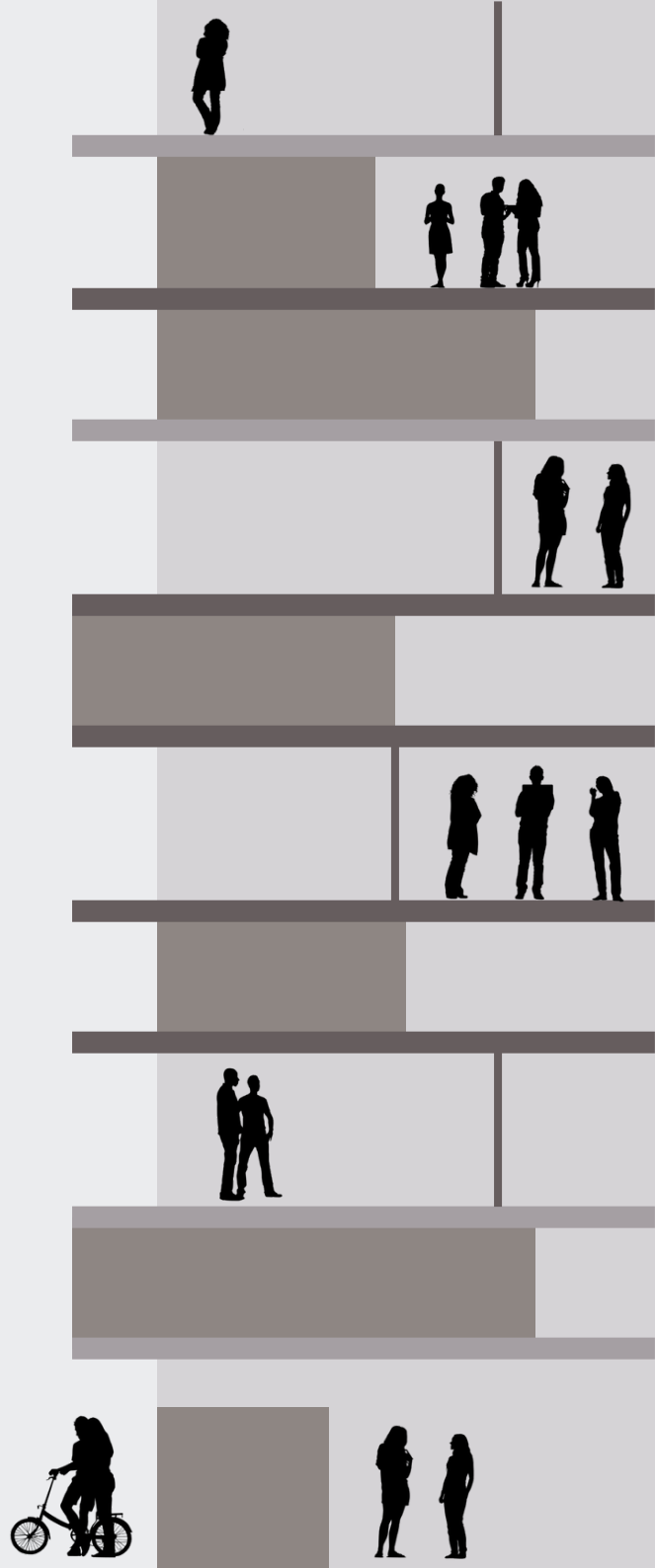
Projeto de reabilitação arquitetônica: reutilização de edifício ocioso para uso misto no centro de Cuiabá



Trabalho de Diplomação em Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo II
Aluno (a): Ana Flávia de Oliveira Soares
Orientador: Daniel Campos

CENTRO UNIVERSITÁRIO DE VÁRZEA GRANDE
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE DIPLOMAÇÃO EM ARQUITETURA, URBANISMO E PAISAGISMO

Projeto de reabilitação arquitetônica: reutilização de edifício ocioso para uso misto no centro de Cuiabá

ANA FLÁVIA DE OLIVEIRA SOARES

Monografia apresentada ao curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário de Várzea Grande (MT), como requisito parcial para obtenção do título de Graduado em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Daniel Campos

VÁRZEA GRANDE, MATO GROSSO, 2025.

AGRADECIMENTOS

A realização deste trabalho seria impossível sem o apoio e a contribuição de diversas pessoas, às quais gostaria de expressar minha sincera gratidão.

Em primeiro lugar, meu profundo agradecimento ao Sr. Bruno Simoni, proprietário do edifício, pela imensa confiança e permissão fundamental para o desenvolvimento deste estudo. Sua abertura foi o pilar inicial que tornou esta pesquisa viável.
Um agradecimento muito especial ao Arquiteto Lucas Coelho, pela valiosa cessão dos levantamentos e dados técnicos do edifício. Sua generosidade em compartilhar seu conhecimento e trabalho profissional foi indispensável para a precisão e o embasamento deste projeto.

Ao Professor Daniel Campos, meu orientador, dedico meu sincero reconhecimento. Agradeço pela orientação sábia, pela paciência, pela disponibilidade sempre presente e pelas críticas construtivas que nortearam todo o percurso deste trabalho. Sua mentoria foi uma bússola fundamental.

Por fim, mas não menos importante, dirijo meus mais profundos agradecimentos à minha família. Obrigado pelo amor incondicional, pela paciência nos momentos de estresse, pelo incentivo constante e por serem meu porto seguro durante toda essa jornada. Este trabalho é, em grande medida, fruto do apoio de vocês.

A todos, meu eterno e sincero obrigado.

RESUMO

Soares, Ana Flávia: **Projeto de reabilitação arquitetônica: reutilização de edifício ocioso para uso misto no centro de Cuiabá** 2025. 121 páginas. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo), Centro Universitário de Várzea Grande, Várzea Grande, 2025.

O presente trabalho apresenta uma proposta de requalificação arquitetônica no antigo Áurea Palace Hotel, um edifício ocioso localizado no bairro Dom Aquino, em Cuiabá-MT. O trabalho aborda a dificuldade urbana enfrentada por imóveis abandonados em áreas centrais consolidadas, explorando estratégias de reabilitação que combinam preservação do patrimônio construído, sustentabilidade ambiental e revitalização urbana. O trabalho utiliza uma abordagem qualitativa, integrando uma revisão da literatura sobre arquitetura comercial, economia circular e reabilitação de edificações, com a análise de requisitos legais nas esferas internacional, nacional e municipal, além do estudo de casos de referência tanto nacionais quanto internacionais. Desta maneira, sugere-se a transformação do hotel em um edifício de uso misto chamado "Áurea Residences", que incluirá unidades residenciais do tipo studio, áreas comerciais no andar térreo e um complexo de bares e restaurantes no rooftop. O projeto apresenta soluções bioclimáticas, como fachadas ventiladas, telhados verdes e sistemas de sombreamento. O objetivo foi promover eficiência energética e conforto térmico. Ademais, trouxe a acessibilidade universal e a integração do entorno por meio de um pátio central. A reabilitação do edifício demonstrou-se uma alternativa viável e sustentável à construção nova, sendo capaz de revitalizar a área, reduzir impactos ambientais e reinserir um patrimônio arquitetônico na dinâmica urbana contemporânea. Isso comprova na prática a aplicação da economia circular no setor da construção civil.

Palavras-chave: Requalificação Urbana. Sustentabilidade. Edifícios Ociosos. Uso Misto.

Lista de Figuras

Figura 1 - Ágora de Miletus e Fórum de Pompeia ---- 22

Figura 2 - Exposição de mercadorias em vias públicas (Século XIX) ---- 23

Figura 3 - Loja de departamentos em Paris e Nova Iorque ---- 23

Figura 4 - Shopping Centers no Brasil - Século 20 ---- 24

Figura 5 - Edifícios-galeria São Paulo ---- 24

Figura 6 - Edifício Ocioso no Centro de Cuiabá ---- 25

Figura 7 - Reabilitação no contexto da construção ---- 31

Figura 8 - Níveis de intervenções em edificações ---- 31

Figura 9 - Fatores determinantes na intervenção em edificações ---- 32

Figura 10 - Objetivos de desenvolvimento sustentável ---- 38

Figura 11 - Fachada do edifício reabilitado ---- 46

Figura 12 - Vista da fachada do edifício ---- 47

Figura 13 - Plantas técnicas do edifício ---- 47

Figura 14 - Vista interna da edificação ---- 48

Figura 15 - Evolução da edificação ---- 48

Figura 16 - Aberturas ---- 49

Figura 18 - Antes e Depois da restauração ---- 49

Figura 19 - Pátio Central ---- 51

Figura 20 - Vistas da edificação ---- 52

Figura 21 - Combinação de materiais e originalidade ---- 53

Figura 22 - Pátio Externo e sua relação com o meio ---- 53

Lista de Figuras

Figura 23 - Fachada atualmente do Edifício Mara. 55

Figura 24 - Pavimento tipo e Vista Fachada. 55

Figura 25 - Fachada Edifício Mara. 56

Figura 26 - Croqui vista do quarto 56

Figura 27 - Planta baixa do apartamento tipo. 57

Figura 28 - Detalhes Pilotis Edifício Mara 57

Figura 29 - Panfleto de propaganda. 58

Figura 30 - Mapa aéreo bairo Dom Aquino 63

Figura 31 - Área de intervenção 63

Figura 32 - Vias de acesso 63

Figura 33 - Mapa de entorno 64

Figura 34 - Mapa hierarquia viária 66

Figura 35 - Levantamento planialtimétrico. 67

Figura 36 - Tabela Climática de Cuiabá em 2024. 68

Figura 37 - Mapa de Ventos Dominantes e Orientação Solar 68

Figura 38 - Inauguração do Aurea Palace Hotel. 70

Figura 39 - Boxeador Maguila hospedado no Áurea Palace Hotel. 70

Figura 40 - Condições atuais do terraço. 71

Figura 41 - Condições atuais do restaurante. 71

Figura 42 - Acessos e níveis do terreno. 80

Figura 43 - Planta de Implantação 82

Figura 44 - Estudo Solar 83

Figura 45 - Planta deDemolir e Construir Térreo 84

Figura 46 - Vista Isométrica 3D 84

Figura 47 - Planta de Demolir e Construir Pavimento Tipo 85

Figura 48 - Vista Isométrica 3D 85

Figura 49 - Planta deDemolir e Construir Terraço 86

Figura 50 - Vista Isométrica 3D 86

Figura 51 - Planta deDemolir e Construir Sauna Térreo 87

Lista de Figuras

Figura 52 - Vista Isométrica 3D ---- 87

Figura 53 - Planta de Demolir e Construir Sauna 1º Pavimento ---- 88

Figura 54 - Vista Isométrica 3D ---- 88

Figura 55 - Planta de Demolir e Construir 2º Pavimento ---- 89

Figura 56 - Vista Isométrica 3D ---- 89

Figura 57 - Planta de Cobertura ---- 90

Figura 58 - Detalhamento Telhado verde ---- 90

Figura 59 - Vista Isométrica e Planta Baixa do estacionamento ---- 91

Figura 60 - Planta Layout e Baixa Térreo Bloco A ---- 92

Figura 61 - Planta Layout e Baixa Térreo Bloco B ---- 93

Figura 61 - Planta Layout e Baixa Térreo Bloco B ---- 94

Figura 62 - Planta Layout e Baixa 1º pavimento Bloco B ---- 95

Figura 63 - Planta Layout e Baixa 2º pavimento Bloco B ---- 96

Figura 64 - Planta Layout e Baixa Térreo Bloco C ---- 97

Figura 65 - Planta Layout e Baixa - pavimento tipo ---- 97

Figura 66 - Planta Layout e Baixa do Terraço ---- 98

Figura 67 - Corte 03 ---- 99

Figura 68 - Corte 05 ---- 100

Figura 69 - Corte 04 e 06 ---- 101

Figura 70 - Vista Isométrica e Detalhamento de Fachada ---- 102

Figura 71 - Fachada Norte ---- 103

Figura 72 - Fachada Oeste ---- 104

Figura 73 - Fachada Leste ---- 105

Figura 74 - Fachada Sul ---- 106

Figura 75 - Vista Pedestre Pátio Central ---- 107

Figura 76 - Vista de entrada do centro comercial. ---- 108

Figura 77 - Quarto apartamento tipo ---- 109

Figura 78 - Sala apartamento tipo ---- 109

Lista de Figuras

Figura 79 - Terraço ▬▬▬ 109

Figura 80 - Restaurante Terraço ▬▬▬ 109

Figura 81 - Circulação Comercial ▬▬▬ 110

Figura 82 - Estudio de Fotografia ▬▬▬ 110

Figura 83 - Hall Centro Comercial ▬▬▬ 110

Figura 84 - Bar temático complexo de bares ▬▬▬ 111

Figura 85 - Bar temático complexo de bares ▬▬▬ 111

Figura 86 - Vista Frontal complexo bares e estacionamento ▬▬▬ 111

Lista de Quadros

Quadro 01 - Análise de Projetos de Referência ---------- 60

Quadro 02 - Índices Urbanísticos Zona Central ---------- 65

Quadro 03 - Índices urbanísticos aplicados ao projeto ---------- 66

Quadro 04 - Programa de necessidades e Pré-dimensionamento ---------- 74

Quadro 05 - Quadro de acessos e fluxos da edificação ---------- 81

LISTA DE ABREVIAÇÕES E SIGLAS

- **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas
- **ABRELPE** - Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Especiais
- **ACV** - Análise do Ciclo de Vida
- **AM** - Amazonas
- **DfD** - Design para Desconstrução / Design para Desmontagem
- **FGV** - Fundação Getúlio Vargas
- **GBC** - Green Building Council
- **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
- **IBGE** - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- **IPHAN** - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
- **MT** - Mato Grosso
- **NBR** - Norma Brasileira
- **ODS** - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
- **ONU** - Organização das Nações Unidas
- **RCD** - Resíduos de Construção e Demolição
- **SINDUSCON-SP** - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo
- **TDAUP** - Trabalho de Diplomação em Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo
- **ZC** - Zona Central
- **ZEX** - Zona de Expansão Urbana
- **ZUE** - Zona Urbana Especial
- **ZUM** - Zona Urbana de Uso Múltiplo

SUMÁRIO

Tema

1.1. Introdução ---------- 14
1.2. Justificativa ---------- 16
1.3. Objetivos ---------- 17
1.3.1. Objetivo geral ---------- 17
1.3.2. Objetivos específicos ---------- 17
1.4. Problema ---------- 18
1.5. Metodologia ---------- 19

Referencial teórico

2.1. Arquitetura Comercial: conceito e evolução histórica ---------- 21
2.2. O fenômeno dos edifícios ociosos em contextos urbanos ---------- 25
2.3. Estratégias de Intervenção e Reabilitação de Edificações ociosas. ---------- 29
2.4. Benefícios Sociais ---------- 34
2.5. Benefícios Ambientais ---------- 35

Condicionantes legais

3.1. Legislação internacional ---------- 38
3.2. Legislação nacional ---------- 40
3.3. Legislação municipal ---------- 43

Projetos de referência

4.1. Intervenção Branca – OLGOOCO ---------- 46
4.2. BeiHouse – Dagher Hanna & Partners ---------- 50
4.3. Edifício Mara - Eduardo Kneese de Mello ---------- 54
4.4. Análise das Referências ---------- 59

Condicionantes de projeto

5.1 Localização e Terreno ---------- 63
5.2 Justificativa da Escolha do Terreno ---------- 64
5.3 Entorno ---------- 64
5.4 Uso do Solo ---------- 65
5.5 Redes de infraestrutura ---------- 66
5.7 Vias ---------- 66
5.8 Levantamento Planialtimétrico ---------- 67
5.9 Clima ---------- 67
5.10 Ventos Dominantes ---------- 68
5.11 Acesso e fluxos ---------- 69
5.12 Breve Histórico da Origem do edifício ---------- 70

SUMÁRIO

Proposta Projetual

6.1 Programa de Necessidades ---------- 73
6.2 Público-Alvo ---------- 78
6.3 Definição dos Acessos e Níveis do Projeto ---------- 78
6.4 Conceito ---------- 79
6.5 Partido Arquitetônico ---------- 80
6.6 Ensaio Gráfico ---------- 81
6.6.1 Planta de Implantação ---------- 82
6.6.2 Estudo Solar ---------- 83
6.6.3 Plantas Demolir/Construir ---------- 84
6.6.4 Planta de Cobertura ---------- 90
6.6.5 Estacionamento ---------- 91
6.6.6 Plantas Humanizadas e Técnicas ---------- 92
6.6.7 Cortes ---------- 99
6.6.8 Fachadas ---------- 102
6.6.9 Perspectivas ---------- 107

Considerações Finais ---------- 113

Referências Bibliográfica ---------- 115

Apresentação

Introdução

Justificativa

Objetivos

Problema

Metodologia

Introdução

Este Trabalho de Diplomação em Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo (TDAUP) apresenta uma proposta arquitetônica focada na reabilitação de um edifício ocioso na área central de Cuiabá, Mato Grosso, visando sua conversão para uso comercial com ênfase em soluções sustentáveis e integração urbana. A pesquisa investiga o campo da arquitetura comercial e de uso misto, especificamente a requalificação de edifícios, abordando o desafio urbano dos imóveis ociosos. Este fenômeno, impulsionado por complexas dinâmicas econômicas, sociais e espaciais, afeta negativamente a vitalidade das cidades, resultando em desvalorização de propriedades, deterioração ambiental e social, e perda da identidade local. A reabilitação de tais estruturas surge, então, como uma estratégia de intervenção alinhada aos princípios da economia circular, que propõe a reinserção de materiais e subprodutos em novos ciclos produtivos, priorizando a adaptação do que já existe em detrimento de novas construções.

A presente proposta surge da observação do crescente número de edificações abandonadas, especialmente em regiões centrais consolidadas, e da necessidade de vê-las não como passivos, mas como oportunidades para o desenvolvimento urbano sustentável. O abandono recorrente provoca um ciclo de deterioração e especulação imobiliária que onera o poder público e representa um desperdício de recursos materiais e energéticos incorporados à edificação original. Logo, a reabilitação do edifício em Cuiabá para fins de uso misto visa combater diretamente esse cenário. A iniciativa promove benefícios ambientais significativos, como a redução na geração de resíduos de demolição e na demanda por novos recursos naturais, além de conservar a "energia embutida" na estrutura original. Socialmente, o projeto tem o potencial de revigorar o comércio local, atrair investimentos, gerar empregos, aumentar a sensação de segurança por meio da ocupação , e fortalecer o sentimento de pertencimento da comunidade, transformando uma área degradada em um novo polo de produção e convívio.

Para desenvolver de forma coesa e fundamentada esta proposta, o trabalho foi organizado em uma sequência lógica de capítulos. Inicialmente, o primeiro capítulo delineia o tema, a justificativa, os objetivos gerais e específicos, a problemática central e a metodologia de pesquisa qualitativa empregada.

O segundo capítulo, então, estabelece o quadro teórico, investigando a concepção e o desenvolvimento da arquitetura comercial, o fenômeno dos edifícios vazios, as várias táticas de intervenção e reabilitação, além de detalhar as vantagens sociais e ambientais resultantes dessas medidas. O capítulo três se concentra na avaliação das restrições legais que regulam o projeto, incluindo as leis relevantes nos planos internacional, nacional e, sobretudo, municipal. O capítulo quatro apresenta uma análise detalhada de projetos de referência, tanto nacionais quanto internacionais, que serviram de inspiração conceitual e técnica para a estética, funcionalidade e estratégias bioclimáticas da proposta. O capítulo 5 mostra todos os condicionantes que influenciam a elaboração do projeto. O capítulo 6 apresenta a proposta de projeto com todas as informações técnicas necessárias para entendimento do projeto. Por fim, o trabalho se encerra com o sétimo capítulo, que compila as referências bibliográficas para a fundamentação de toda a pesquisa.

Fonte: Elaborado pelo autor, 2025.

TEMA

Abordagem do tema: Desenvolvimento de projeto de reforma
Tema: Arquitetura Comercial.
Subtema: Edifício de salas comerciais
Local: Cuiabá-MT.

JUSTIFICATIVA

Este trabalho apresenta a elaboração de um projeto de reforma voltado para a arquitetura comercial de uso misto, visando à recuperação de um edifício ocioso em Cuiabá-MT.

O fenômeno da ociosidade nas construções está ligado a diversos fatores, incluindo alterações econômicas, mudanças sociais e processos de reestruturação urbana (Brasil, 2025). Esses espaços vazios urbanos consternam diretamente a vitalidade das cidades, resultando em desvalorização de propriedades, perda de identidade local e deterioração ambiental e social.

Neste contexto, cria-se uma ligação fundamental entre a economia circular e a reabilitação de construções abandonadas. Segundo Weetman (2021, p. 36), *a economia circular propõe uma lógica sustentável na qual os subprodutos e materias descartados passam a ser reinseridos como insumos em novos ciclos produtivos.* No setor da construção, essa lógica se manifesta na reaproveitação de espaços e recursos já existentes, uma estratégia que dá preferência à modificação de estruturas já existentes ao invés de construir novas (Ramos e Malta, 2023).

A fuga de pessoas e atividades para as áreas urbanas, impulsionada por fatores econômicos e pelo crescimento horizontal das cidades, favorece a especulação imobiliária e contribui para o desocupação de propriedades por falta de investimento (Avellar, 2016). Este processo é acelerado por várias formas de obsolescência: funcional (perda da funcionalidade original), física (dano estrutural) e econômica (desproporção entre o valor do terreno e do imóvel), conforme ressaltado por Rojas et al. (2004).

Dentro deste cenário, a reabilitação de prédios abandonados apresenta benefícios em diversos setores. Em termos ambientais, previne a produção de resíduos de demolição e diminui a necessidade de novos recursos naturais (Bullen e Love, 2011). Em termos econômicos, significa o aproveitamento do capital já aplicado, além de aproveitar a infraestrutura urbana já existente, diminuindo os gastos de implementação (Brasil, 2005).

A reabilitação, quando bem planejada, tem o potencial de revigorar o comércio local, atrair investimentos e impulsionar o mercado de trabalho, especialmente quando está ligada a usos mistos e democráticos dos espaços (Bullen e Love, 2011; Sarra, 2020).

A transformação de imóveis abandonados em locais comerciais acessíveis, tais como galerias ou escritórios coletivos, intensifica o sentimento de pertença social e transforma regiões degradadas em áreas de produção e convívio (Ferreira, 2008). Adicionalmente, a recuperação possibilita a implementação de soluções ecológicas, tais como sistemas de reutilização de água, painéis fotovoltaicos e isolamento térmico, que auxiliam na otimização do uso de energia e na diminuição dos gastos operacionais (Cabidelle; Sauer; Pretti, 2018; Devecchi, 2010).

Tais intervenções, no âmbito social, fomentam a inclusão socioeconômica ao incorporar pequenos empresários e ações colaborativas, tais como mercados locais, cafés comunitários e lojas compartilhadas. Diante disso, tais locais promovem a diversidade urbana e auxiliam na diminuição da segregação social (Marsillac, 2024).

OBJETIVOS

Objetivo Geral

Elaborar uma proposta arquitetônica para a reabilitação de um prédio ocioso em Cuiabá-MT, transformando-o em edifício de uso misto, priorizando soluções sustentáveis e a integração urbana.

Objetivo Específico

- Construir referências e bibliografias sobre edificações ociosas ou abandonadas, destacando maneiras de reduzir vazios urbanos.
- Estabelecer parâmetros projetuais baseados na legislação para garantir a viabilidade legal da reabilitação.
- Fundamentar as decisões projetuais através da análise crítica de correlatos que utilizam estratégias de implantação, técnicas sustentáveis utilizadas e o diálogo com a cidade.
- Desenvolver um projeto arquitetônico que ofereça um novo uso para a edificação, incorporando soluções sustentáveis, acessibilidade e integração com o entorno.

PROBLEMÁTICA

A reabilitação de construções ociosas, especialmente em regiões centrais consolidadas, se apresenta como uma estratégia importante para o crescimento urbano sustentável. Contudo, se depara com diversos desafios que requerem processos integrados e multidisciplinares.

Sob a perspectiva urbana, o abandono recorrente provoca um ciclo de deterioração, especulação imobiliária e diminuição populacional, intensificando a insegurança e prejudicando a qualidade do ambiente urbano (Mascaro et al., 2022). O National Vacant Properties Campaign (2005) alerta que a deterioração prolongada eleva os custos de reabilitação e pode inviabilizar projetos mesmo em contextos de valorização do mercado.

Sob a perspectiva financeira, propriedades abandonadas representam um encargo considerável para o governo, pois demandam manutenção urbana e supervisão, sem produzir retorno em termos de arrecadação de impostos (Bonfim, 2004). A conduta especulativa de alguns proprietários, que optam por deixar seus imóveis vagos na esperança de uma futura valorização, complica a implementação de políticas de uso eficaz do solo urbano.

Sob a perspectiva ambiental, a desocupação de edifícios resulta no desperdício de recursos materiais e energéticos que foram incorporados à construção original. Segundo Muller e José da Costa (2024), a reutilização adaptativa auxilia na descarbonização do ambiente construído e na conservação do patrimônio já existente.

No entanto, as barreiras legais e institucionais são significativas. A legislação urbanística do Brasil, predominantemente focada em construções novas, enfrenta desafios para regulamentar processos de reabilitação. Nas regiões de relevância histórica, o embate entre as demandas de preservação e as demandas de modernização funcional é frequente (Sampaio, 2023; Costa, 2020).

Em termos técnicos, os gastos inesperados e a falta de documentação original tornam-se desafios frequentes, complicando o planejamento e elevando os custos das construções (Araújo, 2012). Ademais, a ausência de linhas de crédito apropriadas e de pessoal especializado também restringe a exequibilidade dessas intervenções (Silva e Santiago, 2016).

É essencial analisar minuciosamente os impactos socioeconômicos no processo de requalificação. Embora desejável, Segundo Carlos (2019) a revitalização pode, em alguns casos, levar à gentrificação e à expulsão de populações vulneráveis, caso não sejam adotadas políticas de inclusão.

Nesse contexto intrincado, surge a seguinte pergunta que orienta este estudo: como desenvolver estratégias integradas de reabilitação de edifícios ociosos que conciliem preservação do patrimônio construído, adequação funcional, viabilidade econômica e sustentabilidade ambiental, promovendo ao mesmo tempo a inclusão social e a revitalização urbana?

METODOLOGIA

Este estudo é organizado com base em uma abordagem aplicada e qualitativa, voltada para a criação de uma proposta projetual robusta e contextualizada. Seu percurso metodológico é estruturado em três eixos interdependentes e progressivos, que se direcionam para a fundamentação da intervenção arquitetônica sugerida.

Primeiramente, é realizada uma extensa Fundamentação Teórica e Referencial por meio de pesquisa bibliográfica e documental. O objetivo desta fase é criar um quadro conceitual sólido, examinando os fundamentos da reabilitação urbana, os princípios da economia circular e o enquadramento legal relevante. Para isso, utiliza-se tanto autores reconhecidos nas áreas relevantes quanto um corpus normativo específico — que abrange as normas técnicas NBR 9050 (acessibilidade), NBR 9077 (saída de emergência) e NBR 16280 (reforma em edificações) —, as quais oferecem parâmetros técnicos e legais essenciais para a elaboração do projeto.

Na sequência, realiza-se o Diagnóstico e o Levantamento minucioso do objeto de estudo, isto é, do edifício já existente e de seu entorno. Esta etapa combina a análise de documentos com a pesquisa in loco, incluindo o levantamento sistemático de patologias construtivas, uma avaliação bioclimática baseada em dados climatológicos oficiais e uma análise crítica do ambiente urbano. O diagnóstico resultante vai além de um simples inventário, pois aponta potencialidades, condicionantes e carências que influenciarão diretamente a próxima etapa do projeto.

Finalmente, no Desenvolvimento Projetual, todos os fatores identificados para a criação do anteprojeto arquitetônico são sintetizados. Nesta etapa, utiliza-se uma abordagem em que o próprio desenho funciona como instrumento de pesquisa e experimentação, possibilitando a avaliação e o aprimoramento de estratégias ligadas ao conforto ambiental, à organização de fluxos e à materialidade da intervenção. Assim, a pesquisa teórica e os dados do diagnóstico se convertem em diretrizes projetuais ativas, garantindo que cada decisão de projeto — desde a configuração espacial até a seleção de técnicas e materiais — seja tecnicamente sólida, legalmente apropriada e ambientalmente responsável.

Dessa forma, a metodologia empregada assegura uma interação circular e eficiente entre reflexão teórica, análise empírica e criação arquitetônica. A investigação inicial não se limita ao seu escopo, mas acompanha todo o processo, garantindo que a proposta de reabilitação resultante seja consistente, embasada e viável em suas diversas dimensões.

Referencial teórico

Arquitetura Comercial: conceito e evolução histórica

O fenômeno dos edifícios ociosos em contextos urbanos

Estratégias de Intervenção e Reabilitação de Edificações ociosas.

Benefícios Sociais

Benefícios Ambientais

2.0. Referencial Teórico

2.1. Arquitetura Comercial: conceito e evolução histórica

Costa (2020) conceitua a arquitetura comercial como uma especialização da arquitetura dedicada à criação de projetos para estabelecimentos comerciais. Junior (2021) acrescenta que esses projetos são desenvolvidos para empresas que lidam com consumidores frequentemente e devem estar alinhados às estratégias de marketing, visando impulsionar as vendas e, simultaneamente, auxiliar na formação e preservação de uma imagem positiva.

Desta maneira, entende-se que a arquitetura comercial constitui um campo especializado da arquitetura de interiores e do varejo, dedicado à concepção de espaços destinados a atividades econômicas. Seu escopo abrange desde estabelecimentos comerciais, como lojas, shoppings centers, restaurantes e mercados, até ambientes corporativos, a exemplo de bancos e escritórios. Seu objetivo primordial reside na criação de espaços funcionais que, além de potencializar o consumo e otimizar fluxos operacionais, atuem como vetores de comunicação da identidade da marca (Kotler et al., 2017).

Conforme Glancey (2007), essa tipologia arquitetônica consolidou-se como um modelo idealmente alinhado às demandas metodológicas, organizacionais e às aspirações do capitalismo em larga escala. Surgida como desdobramento dos arranha-céus corporativos da década de 1950, sua influência disseminou-se globalmente, redefinindo paradigmas projetuais. Tais edifícios não apenas inauguraram um estilo arquitetônico distintivo, mas também estabeleceram as bases para a atuação de profissionais especializados — os denominados "arquitetos comerciais".

Segundo Scherer (2014),

> *A arquitetura comercial é um campo multidisciplinar que não possui limites rígidos, surgindo da integração de diversas áreas do conhecimento. Essa característica aberta e flexível, longe de ser uma fragilidade, representa justamente uma de suas principais vantagens (Scherer, 2014, p. 2).*

Bedrossian (2008) destaca a convergência entre arquitetura, design gráfico, design de produto e paisagismo. Embora cada disciplina mantenha sua linguagem própria, historicamente buscam estabelecer um diálogo, especialmente no que diz respeito aos elementos visuais da informação e da identidade, contribuindo para a construção do conceito de "lugar".

Como aponta Poulin (2012), a arquitetura comunica por meio de formas e espaços, enquanto o design gráfico se expressa por meio de tipografia, imagens e símbolos. Juntas, essas linguagens transmitem nuances temporais e espaciais, narram histórias, revelam a função de um edifício e reforçam sua mensagem arquitetônica (Scherer, 2014, p. 3).

Dessa forma, compreende-se que seu legado mantém-se perceptível em diferentes contextos, revelando uma arquitetura que se configura tanto como processo – metodologia projetual associada a estratégias de identidade corporativa (quanto como produto), espaço físico versátil e financeiramente sustentável. Ao longo dos anos, essa abordagem mostrou-se comprovadamente eficiente, destacando-se pela agilidade na execução, adaptabilidade estética, longevidade funcional e, principalmente, viabilidade econômica.

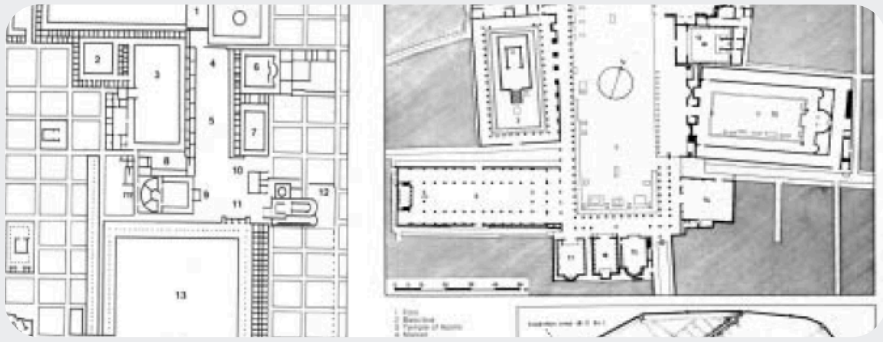
A arquitetura comercial, segundo Aguiar (2016), possui uma história intrinsicamente ligada à própria razão de existir e ao desenvolvimento das cidades. Como destacado em *O Livro da Economia* (2018, p. 18):

> *Assim como a progressão das civilizações no passado, a oferta de bens e serviços às comunidades também se desenvolveu.*

> *Os primeiros sistemas econômicos emergiram de forma natural, conforme diversas profissões e ofícios geraram bens que podiam ser trocados. (...) A transação de bens ocorreu por séculos antes que alguém refletisse sobre o funcionamento do sistema" (Vários, 2018, p. 18).*

Aleixo (2005) afirma que, desde os primeiros núcleos urbanos, o comércio desempenhou um papel central, ainda que suas configurações espaciais tenham se transformado ao longo dos séculos. Na antiguidade, locais como a ágora grega e o fórum romano (Figura 01) atuavam como pontos de encontro e interação social, incorporando as relações econômicas à rotina urbana. Durante a Idade Média, essa dinâmica se manteve, com as praças públicas abrigando mercados e feiras (Figura 02), consolidando-se como polos de interação social e comercial (Aleixo, 2005).

Figura 1 - Ágora de Miletus e Fórum de Pompeia



Fonte: Kato, 1980, p.128.

Figura 2 - Exposição de mercadorias em vias públicas (Século XIX)

Fonte: Museu de Belas Artes de Ghent (2024).

Com o advento da industrialização, as cidades expandiram-se, e o comércio passou por profundas mudanças. Se antes estava voltado principalmente ao abastecimento básico, gradualmente assumiu um caráter mais complexo, impulsionado pelo consumo diversificado e pelo surgimento de novas demandas (Aleixo, 2005). Nesse contexto, surgiram as galerias comerciais europeias no final do século XVIII, precursoras dos shoppings modernos, demonstrados na figura 03. Esses espaços, como as arcadas parisienses, ofereciam ambientes protegidos, iluminados por coberturas de vidro e repletos de lojas de luxo, além de servirem como locais de passeio e socialização (Aleixo, 2005).

Figura 3 - Loja de departamentos em Paris e Nova Iorque

Fonte: Pevsner, 1976, p. 260.

Posteriormente, Aleixo (2005), explica como as lojas de departamento emergiram como resposta à produção em massa, consolidando um modelo padronizado de varejo. Já no século XX, os shopping centers surgiram nos subúrbios norte-americanos, combinando comércio, estacionamento e lazer em estruturas inicialmente abertas e, posteriormente, interiorizadas.

Contudo, com a popularização do automóvel particular, alterou radicalmente essa dinâmica. Assim, o crescimento desordenado resultou em congestionamentos crônicos e escassez de estacionamento, transformando os centros urbanos em espaços progressivamente caóticos e menos atrativos , conforme aponta Ultra (2013).

Nesse contexto, os shopping centers surgiram inicialmente nos subúrbios norte-americanos como alternativa funcional, combinando comércio, estacionamento e lazer em estruturas que evoluíram de modelos abertos para formas interiorizadas (Aleixo, 2005). Esses complexos comerciais incorporaram soluções de acessibilidade veicular, mantendo as vantagens da concentração comercial tradicional enquanto se adaptavam à nova realidade da mobilidade motorizada (Souza, 2008), representando assim a criação de uma nova centralidade urbana privada, que reconfigurou as noções de espaço público e de convívio social ao condicioná-los à lógica do consumo.

Figura 4 - Shopping Centers no Brasil – Século 20

Fonte: Ultra Planejamento, Comercialização e Operação de Shopping Centers, 2013.

Em São Paulo, durante os anos 1950 e 1960, a verticalização e a modernização da cidade estimularam a edificação de galerias e prédios comerciais (Figura 05), particularmente no Centro Novo. Esses espaços, influenciados pelas galerias europeias e pelos shoppings norte-americanos, refletiam as particularidades do desenvolvimento paulistano, marcado pela expansão imobiliária e pela adoção de princípios modernistas (Aleixo, 2005).

Figura 5 - Edifícios-galeria São Paulo

Fonte: Arquivo Arq, 2025.

Nas últimas décadas, as mudanças de hábitos de consumo exigiram uma reinvenção dos espaços comerciais. Conforme Aguiar (2016), a arquitetura e o design visual tornaram-se estratégicos na diferenciação de marcas, transformando

empreendimentos em "produtos" a serem consumidos. As fachadas e vitrines desempenham um papel fundamental na captação de clientes, enquanto o planejamento interno, que engloba a divisão de setores, a disposição dos espaços e a acessibilidade, começou a impactar diretamente a experiência de compra (Costa, 2020).

Aleixo (2005) e Aguiar (2016) argumentam que o comércio mantém função estruturante nas cidades, conectando fluxos econômicos, sociais e culturais. A arquitetura comercial atua, seja através de galerias ou projetos modernos, em um contínuo movimento, renovando e aprimorando as necessidades do mercado que se torna cada vez mais competitivo e rigoroso.

2.2. O fenômeno dos edifícios ociosos em contextos urbanos

A presença de edificações ociosas, abandonadas ou subutilizadas configura um desafio significativo nos centros urbanos consolidados, caracterizando-se como um fenômeno multifatorial que reflete dinâmicas econômicas, sociais e espaciais (Brasil, 2005).

Marsillac (2014) define estas estruturas como aquelas que perderam sua função original, das quais se inserem em regiões de alta densidade urbana, assumindo formas variadas: desde terrenos baldios e construções desativadas até complexos industriais inoperantes, edifícios centrais desocupados e infraestruturas ferroviárias deterioradas (Ramos, 2009).

Embora muitas ainda preservem suas estruturas físicas, a ausência de manutenção e a falta de perspectivas de reuso as tornam espaços residuais, frequentemente descritos como "vazios urbanos" ou "sítios saturados", que fragmentam a continuidade do tecido urbano, conforme exemplificado na figura 06 (D'Elia, 2008).

Figura 6 - Edifício Ocioso no Centro de Cuiabá

Fonte: Google Maps, 2025.

As causas desse fenômeno são complexas e inter-relacionadas. A obsolescência técnica e arquitetônica figura como um dos principais fatores, uma vez que sistemas prediais antiquados, instalações de segurança inadequadas e a ausência de modernos recursos de automação tornam essas edificações incompatíveis com as exigências contemporâneas (D'Elia, 2008). Paralelamente, as transformações urbanas e econômicas desempenham um papel crucial, já que a reconfiguração das centralidades urbanas e os investimentos em novas áreas comerciais e de serviços frequentemente marginalizam zonas antes valorizadas, levando ao seu esvaziamento progressivo (Devecchi 2020). A expansão do setor terciário e a globalização requerem infraestruturas e arranjos espaciais que os edifícios antigos nem sempre conseguem acomodar, acelerando seu declínio funcional.

Outro fator determinante reside nas dinâmicas do mercado imobiliário, em que a especulação e a lógica de maximização de lucros podem levar ao abandono de imóveis quando os custos de manutenção ou adaptação superam as expectativas de retorno financeiro (Ramos, 2009; Devecchi, 2020). A escassez de procura por espaços adaptados para usos modernos intensifica essa questão, gerando um ciclo contínuo de desvalorização e degradação.

Goldenberg (2016) descreve que:

> *"A queda no valor imobiliário vem acompanhada de uma queda no prestígio e no status." (...) O processo de envelhecimento (edificação) como algo inescapável. (Goldenberg, 2016, p. 68)."*

Além disso, a falta de investimento em manutenção por parte dos proprietários, somada à ação do tempo e às intempéries, acelera a deterioração física dessas estruturas, inviabilizando futuras intervenções sem altos custos (Haianon, 2024).

As mudanças socioculturais e tecnológicas também contribuem para a ociosidade, na medida em que as demandas da sociedade contemporânea e os avanços tecnológicos tornam obsoletas as funções para as quais muitas edificações foram originalmente concebidas (Devecchi, 2020; Morettini, 2012). Por fim, obstáculos estruturais e legais, como a presença de patologias construtivas, inadequação às normas vigentes, carência de documentação técnica original e entraves burocráticos à aprovação de projetos de reabilitação, representam barreiras adicionais à revitalização desses espaços (Muller e Neto, 2024).

Portanto, o cenário atual da construção civil exibe uma dicotomia intrincada: enquanto a necessidade de novas construções continua, um grande número de estruturas já existentes continua subutilizado ou abandonado, resultando em um acúmulo insustentável de detritos e na escassez de recursos naturais. Neste cenário, a representação convencional de edificações em declínio, ligadas à decadência e passivos ambientais, está sendo completamente reinterpretada sob a ótica da Economia Circular. Conforme sugerido pela Ellen MacArthur Foundation (2015), a ideia revolucionária de "edifício como depósito de materiais" converte essas estruturas ociosas em depósitos estratégicos de recursos, inaugurando uma transformação de paradigma crucial para a sustentabilidade do setor.

Por várias décadas, a indústria da construção seguiu um modelo linear insustentável de "extração, produção, uso e descarte", resultando em volumes preocupantes de Resíduos de Construção e Demolição (RCD). McDonough e Braungart (2002, p. 28) criticam essa perspectiva ao declararem que *"o design tradicional vê os materiais como resíduos potenciais"*, o que sobrecarrega os aterros e desperdiça a energia contida nos elementos construtivos.

Em contrapartida, a mineração urbana surge como arcabouço teórico para reavaliar essas estruturas não como passivos, mas como "*depósitos de materiais com valor agregado, aptos a serem reinseridos em novos ciclos produtivos"* (Hossam et al., 2022, p. 5). Essa mudança é essencial, pois o setor é responsável por 50% a 70% dos resíduos sólidos urbanos no Brasil (ABRELPE, 2023).

Para que uma edificação desempenhe eficazmente a função de banco de materiais, é fundamental a adoção de estratégias de projeto alinhadas aos princípios da economia circular. Entre essas abordagens, destacam-se o Design para Desconstrução (DfD) e o Design para Desmontagem (DfD), metodologias que priorizam a facilidade de separação de materiais heterogêneos, preferencialmente por meio de conexões mecânicas secas em detrimento de junções químicas (Delft University of Technology, 2017). Tal abordagem assegura que os componentes construtivos sejam concebidos para serem desmontados sem perda de qualidade ou valor, viabilizando sua reinserção em novos ciclos produtivos (Kanter, 2020).

Nesse contexto, a desconstrução seletiva emerge como alternativa à demolição convencional, pois possibilita a recuperação de elementos estruturais para reaplicação integral ou parcial em outras construções (Oliveira, Gonzalez e Kern, 2024). Paralelamente, o Design para Adaptabilidade e Flexibilidade configura-se como outro eixo essencial, permitindo que os edifícios sejam reconfigurados em resposta a demandas funcionais ou tecnológicas emergentes, sem recorrer a intervenções demolidoras (Delft University of Technology, 2017). Essa visão não só prolonga a durabilidade da estrutura e de seus componentes, como também atenua a necessidade de novas construções, diminuindo consideravelmente a exploração de recursos naturais e a geração de resíduos (Franz, 2020).

Ressalta-se que a implementação desse modelo enfrenta desafios técnicos, econômicos e regulatórios. A análise técnica minuciosa é essencial, exigindo métodos não destrutivos, como esclerometria e termografia (ACI, 2019), além da Análise do Ciclo de Vida (ACV) para quantificar benefícios ambientais. Contudo, como alertam Sanchez e Hosseini (2021, p. 12), a viabilidade econômica e logística da desconstrução seletiva ainda demanda avaliações individualizadas, uma vez que seus custos podem ser 20% a 30% superiores aos da demolição convencional (Norouzi et al., 2022). A falta de trabalhadores especializados e a falta de mercados organizados para materiais recuperados constituem obstáculos extras (Çetin, Gruis e Straun, 2021).

No contexto brasileiro, a falta de normas específicas para reuso de materiais (SINDUSCON-SP, 2023) e a complexidade dos licenciamentos dificultam a adoção em larga escala. A resistência cultural e a percepção de risco por parte de projetistas e construtoras também freiam o avanço dessa abordagem, apesar de seu potencial comprovado. Casos internacionais, como o Park 2020 na Holanda e o Projeto FENIX em Roterdã, demonstram a viabilidade técnica e econômica do conceito, com reduções de até 68% nas emissões de carbono (European Circular Economy Stakeholder Platform, 2021).

No Brasil, para alcançar esse potencial totalmente, é necessária uma colaboração multissetorial, que inclui a atualização de normas técnicas, incentivos fiscais e a criação de plataformas de rastreamento. Como sintetiza a Ellen MacArthur Foundation (2015), a construção circular exige uma transformação cultural na forma como a sociedade concebe o ciclo de vida das edificações.

Embora existam desafios significativos, a união de progressos técnicos, mudanças regulatórias e cadeias de valor especializadas pode consolidar o edifício-banco como um pilar crucial para cidades verdadeiramente regenerativas e sustentáveis. Portando, levando em conta os desafios e oportunidades proporcionados pelo método circular na reabilitação de edifícios abandonados, é essencial discutir as estratégias de intervenção que podem tornar essa transformação realizável na prática.

2.3. Estratégias de Intervenção e Reabilitação de Edificações ociosas.

Nos contextos urbanos contemporâneos, os sistemas regulatórios da construção civil desempenham um papel fundamental na garantia do desempenho adequado do ambiente construído, assegurando simultaneamente a sustentabilidade econômica para os diversos atores envolvidos, desde comunidades locais até investidores privados (Brando et al., 2023). A eficiência da indústria da construção na oferta de bens e serviços urbanos - que englobam infraestruturas, construções multifuncionais e outros elementos do espaço construído - depende criticamente da integração harmoniosa entre os diversos subsistemas regulatórios que governam esta atividade (Brando et al., 2023). Esta premissa estruturante torna-se particularmente relevante quando as condições originais do ambiente construído deixam de atender às demandas sociais, tecnológicas ou funcionais contemporâneas.

Nestes cenários, as intervenções em construções já existentes - que vão desde pequenas reformas até processos complexos de reabilitação, retrofit ou restauração - surgem como táticas essenciais para a adaptação do patrimônio construído (D'Elia, 2008). Tais intervenções arquitetônicas respondem a um espectro diversificado de necessidades, incluindo a correção de deficiências construtivas, a adequação a novos padrões de uso, a modernização tecnológica e a preservação de valores patrimoniais, com níveis de complexidade diretamente relacionados aos objetivos específicos de cada intervenção (D’Elia, 2008). Esta perspectiva diversificada evidencia a necessidade de balancear inovação e conservação no processo incessante de modificação do tecido urbano, sempre respeitando os limites definidos pelos sistemas regulatórios em vigor.

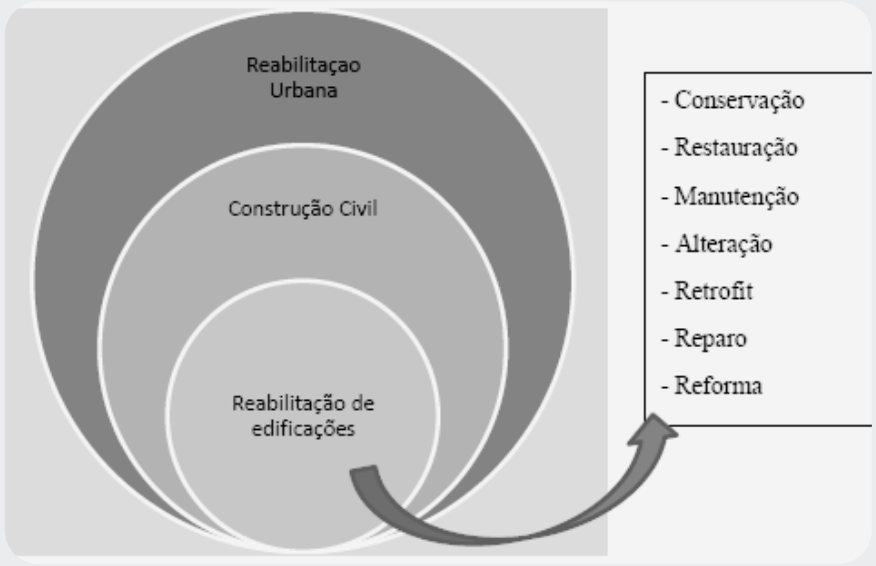
Nesse sentido, ao falar de reabilitação de edificações ociosas, entende-se como um processo complexo, que envolve diferentes tipos e níveis de intervenção, cada qual com suas particularidades e objetivos específicos. Conforme D'Elia (2008), trata-se essencialmente de transformar estruturas antigas em espaços renovados e funcionais, garantindo condições adequadas de segurança e habitabilidade, independentemente de seu valor histórico. Esta prática surge como resposta às crescentes preocupações com o estado de conservação do parque edificado, marcado pelo envelhecimento arquitetônico e tecnológico que torna muitos imóveis progressivamente obsoletos.

O conceito de reabilitação, em termos teóricos, possui várias dimensões. Oliveira et al. (2016) enfatizam duas visões essenciais: enquanto processo de reurbanização da região onde o edifício se encontra e como processo de reestruturação urbana da região em que está localizado. Cóias (2004) amplia essa dualidade, destacando a utilização da reabilitação tanto no âmbito urbano quanto no âmbito arquitetônico individual.

Na dimensão urbana, conforme definido pelo Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (2008), a reabilitação constitui um processo integrado de recuperação do patrimônio edificado em áreas consolidadas, visando melhorias nos espaços coletivos, serviços públicos e condições de acessibilidade. Já na escala do edifício, Freitas (2012) caracteriza a reabilitação como um conjunto de intervenções técnicas necessárias para garantir segurança, funcionalidade e conforto, sempre respeitando a arquitetura e o sistema construtivo original. Barrientos (2004) reforça essa perspectiva ao enfatizar a relevância da modernização tecnológica como elemento crucial do processo.

Como ilustrado na Figura 07, a reabilitação engloba diversas atividades em construções existentes, conforme destacado por Assumpção, 2018. Este processo busca solucionar problemas físicos e funcionais acumulados ao longo do tempo, permitindo tanto a modernização de instalações quanto a adaptação para novos usos. Em alguns casos, como observa Aguiar (2005), a reabilitação pode inclusive alterar radicalmente a função original do edifício, tornando-se essencial para superar problemas de degradação física, ineficiência energética e inadequação às demandas sociais contemporâneas.

Figura 07 - Reabilitação no contexto da construção.



Fonte: Assumpção, 2018.

A reabilitação de edificações envolve múltiplos agentes com interesses diversos e aplica-se não apenas a imóveis antigos ou degradados, mas como estratégia abrangente de revitalização urbana que articula preservação patrimonial com adequação funcional e viabilidade econômica (Croitor, 2008).

As modalidades de intervenção são diversas e podem ser classificadas conforme seus objetivos específicos. O Brasil (2005) identifica diferentes abordagens, incluindo reforma, restauração, adaptação, conservação e requalificação, além de termos como retrofit. Particularmente relevante é o conceito de adaptação, que conforme Haianon (2024) pode envolver desde reformas de modernização até transformações mais profundas que reconfiguram completamente o uso do edifício.

As ações necessárias para a reabilitação podem ser classificadas em diversos níveis, variando de acordo com a intensidade e a extensão das intervenções necessárias. Uma das categorizações mais frequentemente empregadas, sugerida por Paiva et al. (2006), segmenta as intervenções em quatro diferentes níveis (Figura 08):

Figura 08 - Níveis de intervenções em edificações.

Reabilitação ligeira (Nível 1)	Apropriado para edificações em boas condições de conservação, requer pequenos reparos e melhorias pontuais, como alterações nas instalações do edifício ou abertura de janelas para potencializar a iluminação e o fluxo de ar natural. Neste ponto, não há obstáculos significativos para a continuação do uso do imóvel.	**Reabilitação geral (Nível 3)**	Requer ações em áreas importantes, como pavimentos e fachadas, com o objetivo de aprimorar a funcionalidade, o conforto, a segurança e a habitabilidade. Este estágio requer um planejamento mais minucioso devido ao seu efeito na estrutura já estabelecida.
Reabilitação pontual ou limitada (Nível 2)	Engloba reparos mais extensos, focados em anomalias específicas, como reforços estruturais localizados ou substituição de elementos comprometidos que representam riscos à segurança. A maior parte da edificação permanece intocada.	**Reabilitação excepcional (Nível 4)**	Refere-se a intervenções extensas e dispendiosas, normalmente justificadas pelo valor de mercado do imóvel ou pela sua capacidade de reaproveitamento. A seleção deste nível deve ser seguida de uma avaliação minuciosa (Paiva et al., 2006).

Fonte: Elaboração do autor, 2025.

Jesus (2008) propõe uma classificação alternativa, focada em alterações em edificações, organizada em três níveis:

- **Nível 1:** Remoção, reutilização ou aplicação de novos materiais em elementos específicos.
- **Nível 2:** Alterações que redefinem ambientes ou subsistemas, como a reorganização de espaços.
- **Nível 3:** Intervenções que afetam mais de 50% da área total do edifício (Assumpção, 2018).

Conforme destaca D'Elia (2008), a intensidade das intervenções está diretamente relacionada ao uso pretendido e às condições físicas da edificação. Quanto maior a necessidade de adaptação, mais complexas e abrangentes serão as ações necessárias.

Esta diversidade de métodos demonstra a complexidade do processo de reabilitação, que precisa ser meticulosamente planejado levando em conta as particularidades de cada construção, seu ambiente urbano e as necessidades sociais presentes. A escolha e a complexidade das ações em construções subutilizadas são influenciadas por diversos fatores, que abrangem desde as propriedades físicas do local até requisitos legais e urbanísticos (D'Elia, 2008).

Figura 09- Fatores determinantes na intervenção em edificações.

Fonte: Elaboração do autor, 2025.

Conforme demonstra a figura 09, a análise criteriosa das condições físicas de um edifício existente constitui etapa fundamental para qualquer processo de intervenção, demandando avaliação minuciosa do estado de conservação, identificação de patologias e análise do potencial de reaproveitamento dos elementos construtivos (D'Elia, 2008).Conforme destaca D'Elia (2008, p. 22):

> *"a qualidade dos materiais existentes é decisiva para orientar o projeto de intervenção, embora imprevistos sejam frequentes em obras de reabilitação devido à imprevisibilidade inerente às construções antigas" (D'Elia 2008, p. 22)*

A capacidade da estrutura original em absorver modificações representa um fator crucial para a viabilidade das intervenções, sendo que o sistema de fundações e a configuração da malha estrutural condicionam diretamente as possibilidades de redistribuição espacial, seja através da subdivisão ou integração de ambientes (Devecchi, 2010).

O uso pretendido para o edifício reformado exerce influência significativa no alcance e complexidade das intervenções necessárias. Enquanto unidades residenciais geralmente apresentam maior adaptabilidade, edifícios comerciais e hoteleiros de concepção antiga, marcados por plantas compartimentadas e sistemas coletivos de instalações, frequentemente exigem transformações mais profundas (Devecchi, 2010). Neste contexto, o reuso adaptativo consolida-se como estratégia eficaz para suprir demandas urbanas contemporâneas, permitindo a readequação funcional do patrimônio edificado. Os sistemas prediais - englobando componentes elétricos, hidrossanitários e de climatização - normalmente requerem atualizações tecnológicas, sendo que soluções como pisos elevados, forros técnicos e shafts verticais otimizam a distribuição das novas instalações (Morettini, 2012; Devecchi, 2010).

A adequação às normas de acessibilidade implica em intervenções específicas, como ampliação de vãos, implantação de rampas e instalação de elevadores, medidas que impactam tanto a configuração espacial quanto os custos da intervenção (Silveira e Santiago, 2018). A renovação de vedações e aberturas, além de influenciar diretamente as condições de iluminação e ventilação naturais, apresenta implicações significativas no desempenho energético da edificação (Aquino, 2024; Devecchi, 2010). Fatores contextuais, como condições acústicas, fluxos viários adjacentes e características do entorno imediato, influenciam a escolha de materiais e técnicas construtivas, especialmente em processos de intervenção. nas fachadas e em reforços estruturais (Morettini, 2012; D'Elia, 2008). Por fim, o cumprimento da legislação urbanística e das normas técnicas vigentes configura requisito indispensável, variando conforme as particularidades de cada imóvel e as exigências específicas da localidade (D'Elia, 2008).

2.4. Benefícios Sociais

A revitalização de prédios abandonados para uso comercial no centro de Cuiabá vai além de uma mera alteração arquitetônica; é uma ação com significativas repercussões sociais, capaz de remodelar a dinâmica urbana, econômica e cultural da área.

A Constituição Federal de 1988 e a Lei no 10.257/2001 determinam que a propriedade urbana deve ter um papel social a desempenhar. Edifícios abandonados e deteriorados simbolizam a inobservância deste princípio, favorecendo a especulação imobiliária e a deterioração do ambiente circundante.

A reutilização para propósitos comerciais promove a restauração dessa função, reintegrando o imóvel à vida urbana e econômica. Segundo Silva (2020, p. 5), a recuperação de edifícios abandonados é uma tática política e social que atende diretamente às necessidades por um "ambiente urbano mais democrático, inclusivo e que satisfaça as necessidades da população". Portanto, a ação no centro de Cuiabá representa uma garantia do direito à cidade, restaurando o acesso à região central, tornando-a segura e vibrante para todos os habitantes.

A chegada de empreendimentos comerciais, tais como lojas, escritórios, restaurantes e serviços, atua como um potente estímulo para a economia local, conforme apontado por Mulfarth e Sarra (2020). A própria reforma requer mão de obra especializada no setor da construção civil. Depois de abertos, os novos negócios criam empregos diretos e sustentáveis, empregando profissionais do setor comercial, administrativo, de gastronomia e de outros segmentos (Aguiar, 2016).

A relação entre o abandono de espaços e o aumento da criminalidade é bem documentada. Prédios vazios e ruas escuras criam ambientes propícios para atividades ilícitas, gerando uma percepção de insegurança que afasta os cidadãos.

A reabilitação comercial enfrenta este problema desde a sua origem. A ocupação dos edifícios, aliada ao aumento do movimento de pessoas durante o dia e a noite, gera um ambiente de vigilância intrínseco, conhecido como "olhos na rua" (Jacobs, 2011). Um centro comercial vibrante, bem iluminado e frequentado reduz a criminalidade e aumenta a sensação de segurança, aprimorando significativamente a qualidade de vida não só para aqueles que trabalham no local, mas para todos que circulam pela área.

A reabilitação é um instrumento crucial para a conservação do patrimônio edificado e da identidade da comunidade local. Portanto, sob a perspectiva social, a iniciativa fomenta a criação de empregos, aprimora a segurança, valoriza a cultura e garante o direito a uma cidade mais equitativa e vibrante.

2.5. Benefícios Ambientais

A indústria de construção é uma das principais produtoras de Resíduos de Construção e Demolição (RCD) e uma das que mais utiliza recursos naturais. A demolição de uma construção produz grandes quantidades de resíduos, que são enviados para aterros sanitários, ocupando espaço e representando um desperdício de recursos materiais . Por outro lado, a reabilitação segue o princípio de preservar ao máximo a estrutura já existente (fundações, paredes, lajes) (Costa, 2020).

Esta estratégia leva a uma significativa diminuição na produção de resíduos e, sobretudo, na necessidade de novos recursos. Diminui-se a necessidade de extração de areia, brita, minério de ferro e outros materiais, bem como o uso excessivo de água, inerente a uma construção nova.

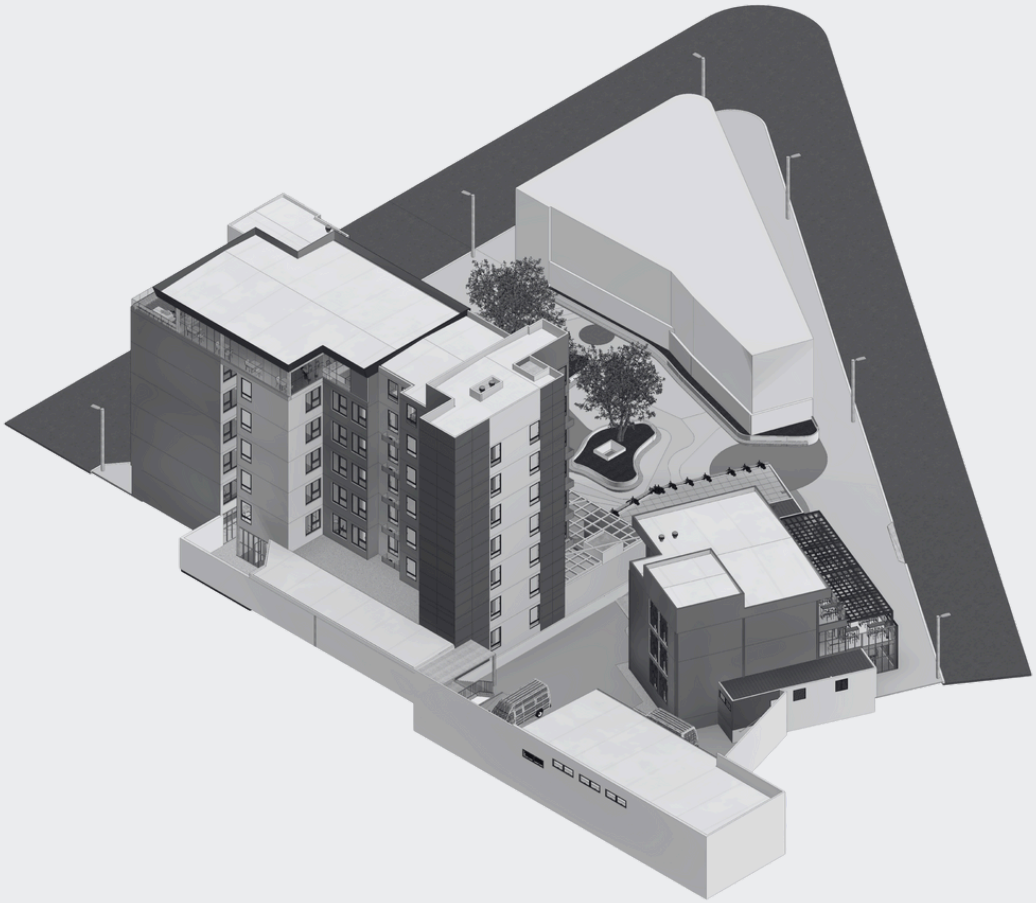
Segundo Negreiros (2018, p. 55), o reabilitação *"otimiza os recursos e materiais já empregados na estrutura, evitando o descarte precoce e o desperdício"*.

O benefício ambiental mais significativo da reabilitação reside na economia de "energia embutida" ou "carbono incorporado". Este princípio diz respeito à energia total utilizada na produção e no transporte dos materiais de uma edificação (Mulfarth e Sarra, 2020). Por exemplo, a fabricação de cimento e aço é um procedimento altamente energético, contribuindo para uma parte considerável das emissões globais de gases de efeito estufa. Ao reaproveitar a estrutura de um prédio, é possível conservar toda a energia utilizada em sua construção inicial, o que resulta em uma pegada de carbono significativamente menor do que a de uma construção nova (Costa, 2020).

Além disso, a reabilitação possibilita a modernização dos sistemas do prédio para atender aos padrões atuais de eficiência energética (Liu, 2010). A implementação de janelas com isolamento térmico aprimorado, sistemas de iluminação LED, climatização eficaz e até mesmo painéis solares pode diminuir consideravelmente o uso de energia do edifício durante sua vida útil, resultando em economia financeira e vantagens ambientais contínuas (Chenari, 2025).

A recuperação de prédios em regiões centrais representa uma tática eficiente contra o crescimento urbano descontrolado (urban sprawl). De acordo com Squires (2002), ao adensar e revitalizar o núcleo urbano, diminui-se a demanda por novos assentamentos em regiões periféricas, que muitas vezes resultam em desmatamento, impermeabilização do solo e devastação de ecossistemas.

Além disso, a reativação do centro otimiza o uso da infraestrutura já existente e muitas vezes subutilizada. Redes de água, esgoto, eletricidade e transporte público já estão instaladas na região central de Cuiabá. O uso mais intenso dessas redes previne os elevados custos financeiros e ambientais ligados à sua expansão para novas áreas urbanas, fomentando um modelo de cidade mais enxuto, eficaz e sustentável.



Fonte: Elaborado pelo Autor, 2025.

Condicionantes Legais

Legislação incidente no plano internacional

Legislação incidente no plano nacional

Legislação incidente no plano municipal

3.0 Condicionantes Legais

Este capítulo apresenta a base legal que estrutura o projeto. O atual trabalho de Diplomação em Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo (TDAUP) se fundamenta em leis e normas de três esferas: internacional, nacional e municipal, com ênfase na legislação brasileira aplicável.

3.1. Legislação incidente no plano internacional

A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, estabelecida pela Organização das Nações Unidas (ONU, 2015), caracteriza-se como um marco global na busca por um equilíbrio entre progresso socioeconômico e preservação ambiental. Composta por 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e 169 metas, a iniciativa abrange dimensões interdependentes, como igualdade de gênero, direitos humanos e cooperação internacional, refletindo uma *"visão holística de sustentabilidade"* (Sachs, 2015).

Neste cenário, a reabilitação de edifícios abandonados para uso misto surge como uma prática essencial, uma vez que combina inovação tecnológica, sustentabilidade urbana e produção consciente, estando diretamente alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável 9, 11 e 12. Esta concordância evidencia como ações urbanas específicas podem desencadear efeitos sistêmicos, como afirma Harvey (2012, p. 45) ao sustentar que "o ambiente urbano é um palco de contradições e oportunidades de transformação".

Figura 10 - Objetivos desenvolvimento sustentável

Fonte: ODS, 2015

A Meta 9.4 dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, ilustrada na figura 10, é caracterizada como:

> *“ODS 9.4 - até 2030, modernizar a infraestrutura e reabilitar as indústrias para torná-las sustentáveis, com eficiência aumentada no uso de recursos e maior adoção de tecnologias e processos industriais limpos e ambientalmente adequados, com todos os países atuando de acordo com suas respectivas capacidades (ONU, 2015, p. 30).“*

Esta ODS destaca a importância de modernizar infraestruturas para diminuir os impactos ambientais negativos (ONU, 2015, p. 30). Neste cenário, a reabilitação de edificações antigas não apenas evita os altos custos ambientais de novas construções - como a exploração de recursos naturais e a liberação de CO2 -, mas também incorpora tecnologias sustentáveis de forma mais eficiente. De acordo com Leite (2018, p. 89), a *“adaptação de edifícios com sistemas de energia renovável e automação predial pode diminuir o consumo de energia em 40%”* em comparação com estruturas novas. Esta perspectiva reforça a afirmação de Brand (1994, p. 56) de que *"a arquitetura sustentável deve interagir com o patrimônio edificado, não substituí-lo"*.

A relação entre reabilitação urbana e o ODS 11 é paradigmática. A Meta 11.c destaca a importância de construções sustentáveis no combate às desigualdades territoriais (ONU, 2015), conforme descrito como:

> *“ODS 11.c. - Proporção do apoio financeiro aos países menos desenvolvidos destinado à construção e modernização de edifícios sustentáveis, resistentes e eficientes em termos de recursos, utilizando materiais locais (ONU, 2015, p. 33).*

Edifícios desocupados, comumente ligados a deterioração socioambiental (como insegurança e poluição), tornam-se catalisadores de revitalização urbana quando são reintegrados à dinâmica da cidade. Jacobs (1961, p. 112) já advertia que "a vitalidade das cidades está ligada à densidade de usos mistos", conceito que se concretiza através da reutilização de espaços vazios. Ademais, ao prevenir o crescimento periférico descontrolado, uma questão recorrente em metrópoles latino-americanas (Rolnik 2015), essa estratégia atenua a segregação territorial e potencializa as economias locais.

Em relação ao Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 12 - Consumo e Produção Responsáveis (ONU, 2015), a Meta 12.6 visa:

> *"estimular as empresas, particularmente as de grande porte e transnacionais, a implementar práticas sustentáveis e a incorporar informações de sustentabilidade em seu ciclo de relatórios" (ONU, 2015, p. 34).*

A Meta 12.6 requer que as empresas incorporem práticas de sustentabilidade em seus processos produtivos (ONU, 2015, p. 34). A recuperação de propriedades subaproveitadas é um exemplo palpável dessa orientação, uma vez que implementa a economia circular, um modelo que valoriza a reutilização de recursos ao invés do ciclo *"extrair-produzir-descartar"* (Ellen Macarthur Foundation, 2019, p. 23). Organizações que implementam essa estratégia não só diminuem suas pegadas ecológicas, mas também reinterpretam seu capital simbólico, vinculando-o a princípios de responsabilidade socioambiental (Porter e Kramer, 2011, p. 68).

Como sintetiza a ONU (2015, p. 5), *"não há paz sem desenvolvimento sustentável".* A revitalização de edificações vai além do âmbito técnico, tornando-se uma ferramenta de gestão urbana que une agentes públicos, privados e da comunidade.

Esta prática, ao unir desenvolvimento econômico, justiça social e proteção ambiental, ilustra o que Santos (2002, p. 144) chama de "globalização contra-hegemônica" - um modelo de progresso que se opõe à lógica destrutiva do capitalismo de transição. Assim, mais do que uma solução prática, a revitalização de espaços vazios é uma ação política, reforçando a Agenda 2030 como um marco ético crucial para o século XXI.

3.2. Legislação incidente no plano nacional

O atual arcabouço legal brasileiro para construções comerciais é marcado por uma variedade de leis que denotam a complexidade do crescimento urbano no país. Diferentemente de nações como Alemanha e Japão, que têm códigos de construção unificados (UN-HABITAT, 2015, p. 47), o Brasil opera com um conjunto de normas que se aplicam de maneira análoga aos empreendimentos comerciais. De acordo com Fix (2001, p. 89), essa fragmentação gera *"uma zona de conflito entre a uniformidade técnica requerida e as especificidades regionais",* demandando dos administradores públicos e projetistas uma interpretação jurídica intrincada.

No Brasil, a estrutura legal que governa os edifícios comerciais é fragmentada em várias leis, sem uma legislação unificada específica para esse tipo de construção. O marco regulatório consiste em uma série de regras que regem o ambiente construído em sua totalidade, aplicando-se de forma análoga às edificações comerciais. Neste cenário, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) desempenha um papel crucial ao definir orientações gerais para a política urbana, conferindo aos municípios a responsabilidade de regular o uso e a ocupação do solo.

O Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) emerge como eixo estruturante desse sistema, ao transferir aos municípios a competência para regular o uso do solo urbano (Cuiabá, 2001). Tal descentralização, embora alinhada ao princípio federativo, gera disparidades significativas na regulação comercial entre cidades.

> *A lei urbanística no Brasil se fundamenta tanto na Constituição Federal de 1988, especialmente nos seus artigos 182 e 183, quanto no Estatuto da Cidade (Lei Federal no 10.257/2001). Ambos indicam que a legislação atual, enquanto instrumento de política urbana, deve sempre promover a cidadania através da garantia da função social da cidade e do bem-estar de seus moradores (Oliveira et al, 2017, p. 126).”*

Conforme aponta Rolnik (2015, p. 112), "a falta de parâmetros nacionais mínimos perpetua desigualdades territoriais", favorecendo cidades com maior competência técnica em prejuízo das periferias urbanas. As ferramentas urbanísticas previstas em lei, especialmente as Operações Urbanas Consorciadas e a Outorga Onerosa, são particularmente importantes para grandes projetos, uma vez que proporcionam um equilíbrio delicado entre o interesse público e o privado. No entanto, como ressaltado por Maricato (2015, p. 34), muitas vezes acabam se transformando em "meios de captura do Estado por elites imobiliárias", particularmente quando as contrapartidas sociais são inadequadamente calculadas.

No âmbito técnico-normativo, as Normas da ABNT representam um sistema complementar indispensável, mesmo sem uma menção legal explícita. A NBR 9077 (Saídas de Emergência) ilustra essa função ao estabelecer normas de segurança que vão além do mínimo exigido por lei, incorporando progressos da ergonomia cognitiva em contextos de pânico (IIDA, 2005, p. 178).

Na reabilitação de edificações abandonadas, essa norma tem um papel fundamental, pois permite a adaptação nas estruturas existentes, rotas de fuga sem a exigência de demolições, reduzindo custos e preservando o patrimônio arquitetônico intacto.

Por outro lado, a NBR 16280 (Reforma em Edifícios) define normas técnicas para intervenções em edificações antigas, assegurando que modernizações não afetem a integridade estrutural. Esta norma é pertinente para a recuperação de propriedades abandonadas, uma vez que fornece diretrizes precisas para a modernização de sistemas elétricos, sanitários e de combate a incêndios, permitindo novos usos sem comprometer a estrutura original. Segundo Carvalho (2020, p. 89), projetos que aderem a essa norma podem diminuir em até 25% os gastos com adaptações em relação a intervenções sem orientações técnicas.

A NBR 15575 (Desempenho) desempenha um papel fundamental na reabilitação de edifícios subutilizados. Isso ocorre porque ela define requisitos mínimos de habitabilidade, conforto térmico e acústico, além de eficiência energética para projetos residenciais. Ademais, a norma exige a consideração de fatores como a vida útil prevista, o desempenho estrutural, a eficiência dos sistemas, a sustentabilidade e a facilidade de manutenção das construções.

Esta norma, ao definir padrões claros, possibilita que projetos de revitalização alcancem níveis de desempenho equivalentes aos de novas construções, elevando a atratividade econômica de propriedades desocupadas. Pesquisas em São Paulo e Porto Alegre indicam que construções reformadas de acordo com a NBR 15575 podem gerar uma valorização de até 40% no mercado imobiliário (IBAPE, 2021, p. 15).

A acessibilidade, tratada nas NBR 9050 e 15514, revela a tensão entre inclusão social e custos de adequação. Enquanto Sassaki (2003, p. 45) defende que *"a eliminação de barreiras arquitetônicas é condição sine qua non para cidadania plena"*, estudos econômicos demonstram que a adaptação de edifícios antigos pode consumir até 30% do valor da obra (FGV, 2019, p. 12). Contudo, a aplicação criteriosa dessas normas em projetos de reabilitação pode mitigar esses custos. Estratégias como a instalação de elevadores modulares ou a criação de rotas acessíveis alternativas permitem conformidade legal sem intervenções estruturais radicais, como comprovam experiências bem-sucedidas no Centro Histórico de Salvador (IPHAN, 2022, p. 22).

Apesar de tecnicamente avançado, o conjunto de normas examinado apresenta três restrições estruturais: a desordem entre leis federais, estaduais e municipais; b) a complexidade de supervisão em um setor disperso; c) a obsolescência em relação a novas tecnologias de construção. Conforme Campos e Cardoso (2020, p. 156) sugerem, a implementação de um Código Nacional de Edificações Comerciais, com revisão obrigatória a cada cinco anos, poderia mitigar essas deficiências sem comprometer a indispensável adaptabilidade local.

3.2. Legislação incidente no plano municipal

A legislação brasileira delega aos municípios a responsabilidade principal de regulamentar a construção e funcionamento de edifícios comerciais, estabelecendo um intrincado entrelaçamento entre normas nacionais e particularidades locais. Conforme estabelece o artigo 30, VIII, da Constituição Federal de 1988, cabe aos municípios *"promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano"* (Brasil, 1988).

Esta delegação constitucional, apesar de essencial para respeitar as diversidades regionais, resulta em um conjunto de regras que dificulta a harmonização nacional, conforme observado por Fix (2018, p. 112) ao examinar que "a descentralização urbana no Brasil oscila entre a autonomia municipal desejada e a fragmentação nociva".

O Plano Diretor surge como peça fundamental deste sistema, particularmente após a Lei 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, torná-lo obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes. O Plano Diretor de Cuiabá (2017, p. 23) ilustra claramente essa função de integração:

> *"Art. 3º. O Plano Diretor de Desenvolvimento Estratégico de Cuiabá visa proporcionar o desenvolvimento integrado, harmonioso, o bem-estar social e a sustentabilidade de Cuiabá e da Região do seu entorno, considerado instrumento básico, global e estratégico da política de desenvolvimento urbano e rural, determinante para todos os agentes públicos e privados atuantes no Município. (Cuiabá, 2017, p. 23)."*

Esta disposição normativa reflete a concepção de planejamento urbano como processo contínuo e participativo, conforme defendido por Santos (2002, p. 78) em sua teoria da *"gestão democrática das cidades"*.

No entanto, como denuncia Maricato (2015, p. 45), muitos planos diretores acabam se tornando meros *"documentos retóricos"*, incapazes de direcionar o crescimento urbano, competente diante das pressões do mercado imobiliário.

Já as leis de zoneamento, Lei Complementar 389/2015, que são originadas do Plano Diretor, funcionam como ferramentas de controle territorial mais imediato. O exemplo cuiabano, citado no art. 16 (Cuiabá, 2017, p. 35) descreve como essas regras procuram estruturar o ambiente urbano por meio de categorias funcionais. Contudo, essa categorização oculta tensões intensas. De acordo com Rolnik (2015, p. 89), *"o zoneamento muitas vezes perpetua segregações socioespaciais históricas"*, perpetuando a exclusão de populações vulneráveis de regiões valorizadas por meio de coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação diferenciadas.

O Código de Obras e Edificações (Lei Complementar 516/2022) complementa essa estrutura normativa ao definir critérios técnicos para intervenções físicas no ambiente construído. A definição abrangente, contida no art. 2º (Cuiabá, 2022, p. 1), que regula *"toda e qualquer construção, reforma, demolição ou ampliação"* — revela o controle regulatório municipal.

No entanto, Araújo (2019, p. 134) evidencia em sua análise comparativa entre capitais brasileiras que existem diferenças consideráveis nos requisitos técnicos requeridos, gerando diferenças competitivas entre as cidades. O procedimento de licenciamento, que culmina com a concessão do habite-se, apesar de crucial para assegurar a conformidade legal, frequentemente se converte em um obstáculo burocrático. Informações do IBGE (2021, p. 15) apontam que 62% dos empresários do ramo comercial acham o processo de licenciamento municipal excessivamente demorado e oneroso.

Este sistema tríplice, composto por Plano Diretor, Zoneamento e Código de Obras, exibe uma contradição crucial: embora teoricamente procure estruturar o crescimento urbano de maneira harmoniosa, na realidade, muitas vezes perpetua desigualdades e ineficiência. Conforme Ferreira (2020, p. 56) resume, *"a regulação municipal no Brasil oscila entre dois extremos: a flexibilidade excessiva que favorece distorções e o rigor excessivo que restringe o progresso"*. Para ultrapassar este impasse, Campos e Cardoso (2020, p. 178) propõem um novo pacto federativo de urbanismo que equilibre os padrões nacionais mínimos com as adaptações regionais requeridas.

Projetos de Referências

Intervenção branca em edifício de escritórios

Beihouse: Bar, Restaurante e Espaço para Eventos

Edifício Mara

Análise das referências

4.0 Projetos de Referências

4.1. Intervenção branca em edifício de escritórios

A "Intervenção Branca em Edifício de Escritórios", uma reforma arquitetônica finalizada em 2023 pelo escritório OLGOOCO, é um projeto de reforma arquitetônica em Teerã, Irã. A intervenção, que abrange uma área construída de 3.000 m², teve como objetivo a modernização funcional e estética de um prédio corporativo já existente. O propósito principal era ajustar a estrutura às necessidades atuais de trabalho, dando prioridade ao conforto ambiental, à eficácia espacial e à implementação de uma nova linguagem visual que se alinha aos preceitos do design minimalista e da arquitetura ecológica (Archdaily, 2023).

Localizado em Teerã, capital do Irã e uma das cidades mais populosas do Oriente Médio, o edifício insere-se em um contexto urbano denso e heterogêneo, local que apresenta construções de diferentes épocas, estilos e escalas. A proposta da OLGOOCO para a intervenção urbana buscou destaque visual, porém sem romper a harmonia com o entorno (Archdaily, 2023).

A escolha de uma fachada branca, limpa e contínua representa um gesto de purificação visual frente ao caos urbano (Figura 11).

Figura 11 - Fachada edifício reabilitado

Fonte: Archdaily, 2023.

A fachada, além do efeito estético, serve como um elemento de transição entre o espaço público e o privado, intensificando a conexão com a calçada e promovendo a fluidez dos movimentos de pedestres (Figura 12). Este princípio de integração é uma constante na arquitetura moderna, em sintonia com as concepções de Jan Gehl (2013), que advoga por cidades mais humanizadas através de espaços públicos acessíveis e bem interligados com as construções privadas.

Figura 12 - Vista da fachada do edifício.

Fonte: Archdaily, 2023.

A reforma interna promoveu uma reestruturação completa do espaço, visando aprimorar a eficácia e a capacidade de adaptação dos ambientes de trabalho (Archdaily, 2023). A Figura 13 mostra a reorganização das plantas para promover layouts abertos, com estações de trabalho unificadas, promovendo a colaboração e a interação entre os usuários. Amplos corredores transparentes garantem a fluidez do tráfego interno e auxiliam na orientação espacial.

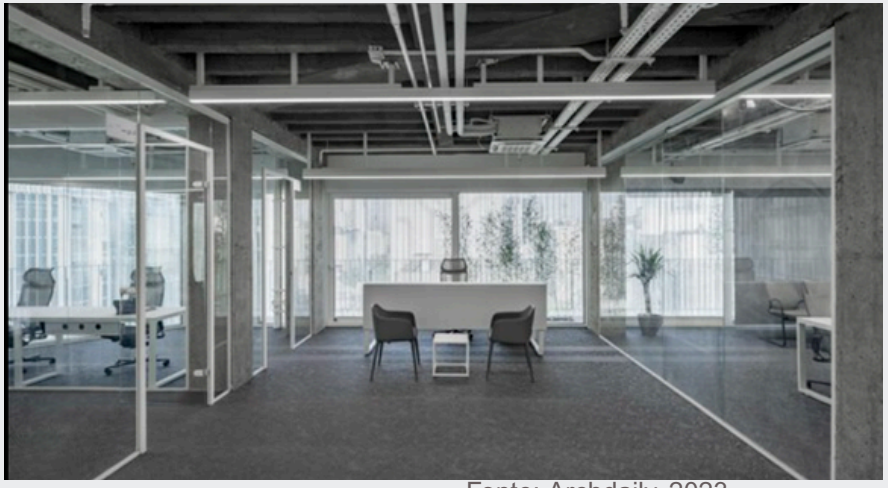
Figura 13 - Plantas técnicas do edifício.

Fonte: Archdaily, 2023.

Adicionalmente, foram estabelecidos locais de uso coletivo, tais como salas de conferência, áreas de descanso e espaços de interação, incentivando o bem-estar no local de trabalho.

A clareza visual entre os espaços, proporcionada por divisórias de vidro e painéis ocos, favorece uma visão mais fluida e constante do espaço, como demonstrado na figura 14.

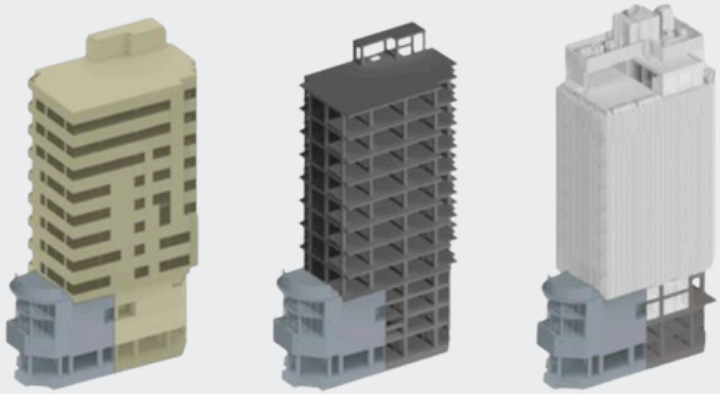
Figura 14 - Vista interna edificação



Fonte: Archdaily, 2023.

A figura 15, por sua vez, ilustra uma divisão inteligente das fases do projeto. Este é dividido em três partes principais: a primeira preserva a estrutura original do prédio, com suas lajes e pilares à mostra, fortalecendo a memória do local; a segunda introduz elementos inovadores, como divisórias de vidro e paredes brancas, que reorganizam os fluxos internos sem criar obstáculos visuais; a terceira fase inclui intervenção no exterior, que serve como um componente de identidade e um filtro de luz. Esta divisão não apenas resolve questões funcionais, mas também estabelece uma narrativa onde o antigo e o novo coexistem em uma constante tensão criativa (Archdaily, 2023).

Figura 15 - Evolução da edificação.



Edificação Original

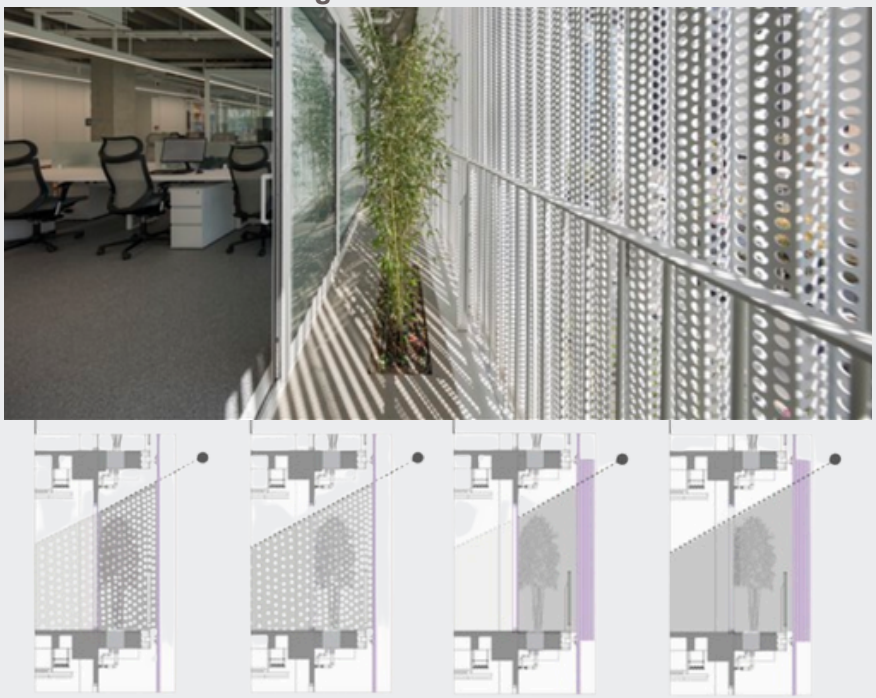
Estrutura Existente

Renovação

Fonte: Archdaily, 2023.

A composição da fachada, com painéis vazados em ritmo cadenciado, introduz dinamismo e profundidade à volumetria (Archdaily, 2023).

Figura 16- Aberturas.



Fonte: Archdaily, 2023.

Estes componentes estabelecem uma conexão direta com a luz natural, que se manifesta durante o dia e projeta sombras dinâmicas na superfície, em constante mudança, conforme ilustrado na figura 16. Esta técnica se inspira em elementos clássicos da arquitetura islâmica, como os mashrabiyas, reinterpretados de forma moderna (Archdaily, 2023).

Apesar de o prédio estar situado em Teerã, a tática empregada na fachada branca, que reflete os raios solares, se demonstra eficiente em climas quentes e secos, diminuindo a absorção de calor e, consequentemente, a pressão sobre os sistemas de climatização artificial. Isso está em conformidade com os princípios do design passivo, que têm como objetivo melhorar as condições ambientais internas através de soluções arquitetônicas (Givoni, 1998).

Os painéis ocos funcionam como barreiras de sombra, permitindo a entrada de luz natural de forma controlada, reduzindo o ofuscamento e evitando o acúmulo excessivo de calor. As aberturas foram posicionadas para promover a ventilação cruzada, oferecendo um conforto térmico natural durante a maior parte do ano (Archdaily, 2023).

Figura 17- Vista Interna.

Fonte: Archdaily, 2023.

A reforma do edifício preservou a estrutura original, mantendo os componentes estruturais de concreto e realizando reforços pontuais com estruturas metálicas (aço), o que confere leveza e lógica à edificação (Archdaily, 2023). Essa estratégia se ordena aos preceitos de sustentabilidade, pois reduz a geração de resíduos e a necessidade de novos materiais.

Os acabamentos selecionados valorizam materiais resistentes, de manutenção simples e cores claras, contribuindo para a reflexão da luz natural e aumentando a claridade interna. A solução do intensivo uso da luz natural possibilita a diminuição do uso de energia elétrica durante o dia, incentivando a eficiência energética. A intervenção evidenciou uma arquitetura de baixo impacto ambiental que responde tanto ao contexto climático quanto às exigências contemporâneas de trabalho, priorizando bem-estar e produtividade de forma integrada (Archdaily, 2023).

Neste contexto, a escolha do projeto **"Intervenção Branca em Edifício de Escritórios"**, do escritório OLGOOCO, como referência, ilustra a intenção de adotar uma estratégia minimalista e adaptável para a revitalização de edifícios abandonados. Os critérios de projeto incluem neutralidade com tons suaves, harmonização entre elementos antigos e modernos, além da otimização da iluminação natural.

Contudo, como ponto negativo, a sua simplicidade excessiva pode gerar espaços pouco convidativos, e os possíveis custos elevados de manutenção das superfícies brancas constituem restrições a serem levadas em conta em projetos similares. No entanto, o projeto proporciona lições valiosas sobre adaptabilidade e flexibilidade, desde que acrescidas de soluções que fortaleçam a identidade e a sustentabilidade do local.

4.2. Beihouse: Bar, Restaurante e Espaço para Eventos.

O empreendimento Beihouse, que inclui um bar, um restaurante e um espaço para eventos de 1500 m², foi finalizado em 2023 pela firma Dagher Hanna & Partners. A inspiração para a ideia vem do anseio de resgatar a identidade arquitetônica do Líbano no intrincado contexto de reconstrução urbana da capital. Beirute, após décadas de conflitos, explosões e mudanças sociais, tem experimentado uma reinterpretação de sua paisagem urbana e de seu patrimônio arquitetônico. Neste cenário, o Beihouse busca ser um local contemporâneo que exalta a cultura local através da culinária, hospitalidade e design, incentivando um

ireencontro emocional com elementos arquitetônicos tradicionais reinterpretados sob uma perspectiva contemporânea.

Situado em uma região histórica de Beirute, o Beihouse se ajusta de forma respeitosa e estratégica à estrutura da cidade. O projeto estabelece uma conexão inata com a rua, preservando a escala e a ritmo dos edifícios vizinhos, além de empregar materiais e volumes adequados ao cenário (Figura 18). A opção por utilizar materiais locais, tais como pedra calcária libanesa e madeira, intensifica a autenticidade e a continuidade da construção no local.

Figura 18 - Antes e Depois da restauração.

Fonte: Archdaily, 2025.

O acesso ao espaço é generoso e convidativo, quebrando o conceito de exclusividade e estabelecendo uma conexão fluida entre o espaço público e o privado. Este comportamento está em consonância com os princípios de urbanismo sensível ao contexto propostos por Christopher Alexander (1977), que sustenta que a qualidade de um espaço está ligada à sua interação com os padrões de vida e comportamento da comunidade local.

Ademais, a divisão do Beihouse em bar, restaurante e espaço para eventos possibilita que o local opere de maneira unificada ou autônoma, conforme as demandas operacionais e do público (Figura 19).

Figura 19 - Pátio Central

Fonte: Archdaily, 2025.

A metodologia programática se organiza em três áreas funcionais interligadas, cada uma com uma identidade material única (Figura 20). A primeira, onde estão localizados o bar e o restaurante, mantém a estrutura de pedra e tijolos cerâmicos originais, mantendo a textura e a memória material como o foco principal. A segunda parte atua como uma transição suave, marcada por grandes aberturas, painéis de vidro laminado e componentes móveis em aço corten. Finalmente, a terceira perspectiva considera o ambiente externo como uma extensão adequada do interior, estruturando os fluxos e áreas de permanência. Esta segmentação possibilita que o complexo opere de maneira unificada ou autônoma, assegurando flexibilidade operacional.

A espacialidade do Beihouse é caracterizada por um intenso conteúdo simbólico. A utilização de arcadas, paredes de pedra e elementos de madeira à mostra faz referência direta à arquitetura tradicional libanesa. Por outro lado, a estrutura mista, que mescla alvenaria estrutural com componentes contemporâneos de aço, possibilita vãos mais extensos e flexibilidade espacial sem prejudicar a linguagem do projeto. (Archdaily, 2025)

Figura 20 - Vistas da edificação.

Fonte: Archdaily, 2025.

A estruturação meticulosa da materialidade permitiu a criação de uma narrativa que contrasta a estrutura original com as inserções atuais. No terraço, pisos de concreto polido garantem durabilidade, enquanto decks de madeira termotratada oferecem conforto tátil. As pérgolas de aço carbono produzem efeitos de luz e sombra, ao passo que as jardineiras de alvenaria oferecem um aspecto natural (Archdaily, 2025).

Figura 21 - Combinação de materiais e originalidade

Fonte: Archdaily, 2025.

Esta fusão de materiais industriais (concreto, aço) e naturais (pedra, madeira, vegetação) gera uma linguagem refinada que exalta o trabalho manual e dialoga com a essência original da construção (Figura 21). De acordo com Norberg-Schulz (1979), a arquitetura proporciona significado ao mundo através da criação de lugares, e o Beihouse personifica esse conceito ao evocar memórias, identidade e sentimento de pertença (Archdaily, 2025).

O projeto mostra habilidade bioclimática ao adaptar-se às particularidades do clima mediterrâneo. A utilização de elementos com elevada inércia térmica, como a pedra, contribui para a manutenção da temperatura interna. As aberturas posicionadas de maneira estratégica, como pátios e varandas, que remetem aos tradicionais sahn árabes, incentivam a ventilação cruzada e funcionam como zonas de transição térmica, reduzindo a demanda por climatização artificial (Archdaily, 2025). Esta abordagem está em consonância com os princípios do design ambiental passivo, que utiliza a arquitetura como estratégia de sustentabilidade (Givoni, 1998).

Figura 22 - Pátio Externo e sua relação com o meio

Fonte: Archdaily, 2025.

Apesar da escolha de materiais demonstrar consistência conceitual, há dúvidas sobre a adequação do aço corten em certos climas, devido à sua necessidade de manutenção regular para evitar a oxidação. Igualmente, os painéis de vidro laminado, apesar de aumentarem a transparência, poderiam incluir tecnologia de proteção UV para melhorar o conforto térmico. No entanto, a concepção geral, particularmente da parte externa, compensa essas falhas, criando um ambiente que estimula a permanência prolongada.

O projeto Beihouse vai além de uma simples reforma, estabelecendo-se como um padrão para intervenções em edifícios destinados ao comércio. A organização espacial, guiada por texturas e cores, orienta os fluxos de maneira instintiva, enquanto a conexão profunda entre paisagismo e arquitetura transforma espaços ao ar livre em espaços multifuncionais de excelente qualidade. Resumidamente, o método do Dagher Hanna & Partners ilustra como a funcionalidade, a estética e a percepção do ambiente podem ser combinadas para desenvolver uma arquitetura que não só restaura uma estrutura física, mas também revigora a memória e a identidade cultural de um local.

4.3. Edifício Mara

O arquiteto Eduardo Kneese de Mello projetou o edifício em 1942, um dos primeiros de sua carreira a adotar as linhas modernas da arquitetura. Situada no bairro da República, em São Paulo, a edificação foi erguida pela Monteiro e Heinsfurther entre 1942 e 1944, na Rua Brigadeiro Tobias, esquina com a Rua Coronel Batista Luz. O edifício Mara marcou uma mudança na carreira de Kneese de Mello, que deixou o ecletismo para trás para se concentrar em uma arquitetura com foco social, ligada aos conceitos de habitação mínima (ArqAquivo, 2025).

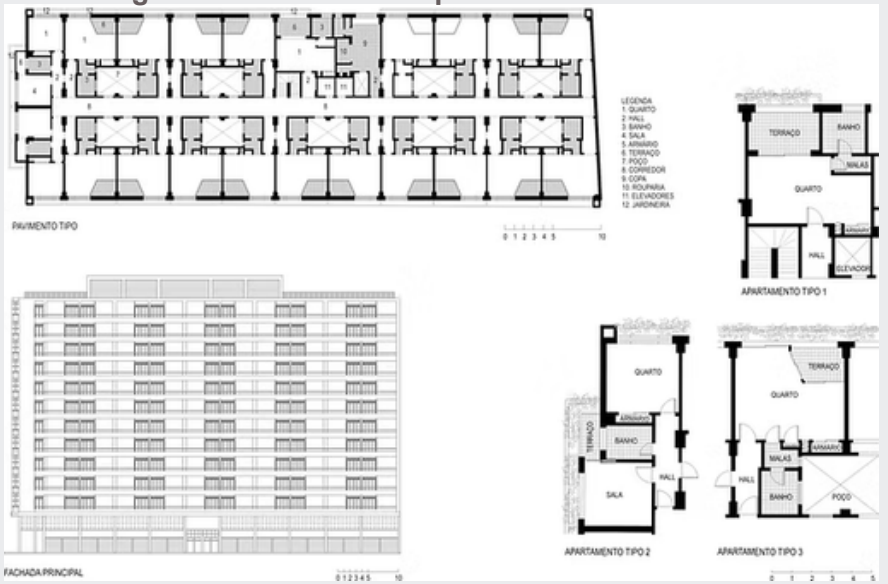
Para contornar a rigidez do Código de Obras Arthur Saboya, o prédio foi aprovado pela prefeitura como hotel, uma tática comum na época que possibilitava a criação de unidades compactas e soluções de ventilação inovadoras. Com essa aprovação, foi possível construir 224 unidades residenciais (os primeiros apartamentos tipo quitinete, com entre 35 m² e 40 m²). Esses apartamentos foram o primeiro lançamento voltado para as massas no mercado imobiliário de São Paulo, que antes era dominado por grandes edifícios de renda.

Figura 23 - Fachada atualmente do Edifício Mara.

Fonte: Raul Juste Lores/Veja SP, 2019.

O projeto separa claramente as funções do prédio. A base, com térreo e sobreloja protegidos por uma ampla marquise, concentra o comércio e os serviços. Essa área, que abriga desde lojas e joalherias até uma boate, gera um movimento intenso e diverso de pessoas, integrando-se ao espaço público. O volume superior, destinado a residências (com onze andares tipo), contava com dois elevadores sociais e uma escada, além de um elevador de serviço exclusivo para a copa, rouparia e banheiro, o que indicava uma distinção entre os fluxos verticais de moradores e de serviço. Um corredor central dava acesso a 21 apartamentos por andar.

Figura 24 - Pavimento tipo e Vista Fachada.



Fonte: Regino (2006, p. 133).

O Edifício Mara é um marco inicial da arquitetura moderna brasileira, incorporando de forma emblemática os cinco pontos de Le Corbusier. Sua volumetria robusta e singular é a materialização concreta desses princípios. A incorporação desses princípios modernistas definiu a identidade estética do edifício. A princípio, a solução dos pilotis se manifestou no térreo, que é aberto e recuado. Nesse espaço, a estrutura de pilares robustos proporcionou o rompimento visual do bloco maciço superior e liberando completamente o pavimento térreo para uso comercial e acesso. Na fachada principal, que dá para a Rua Brigadeiro Tobias, destacou-se a

horizontalidade, conceito evidenciado pela presença de jardineiras e terraços privativos em todas as unidades.

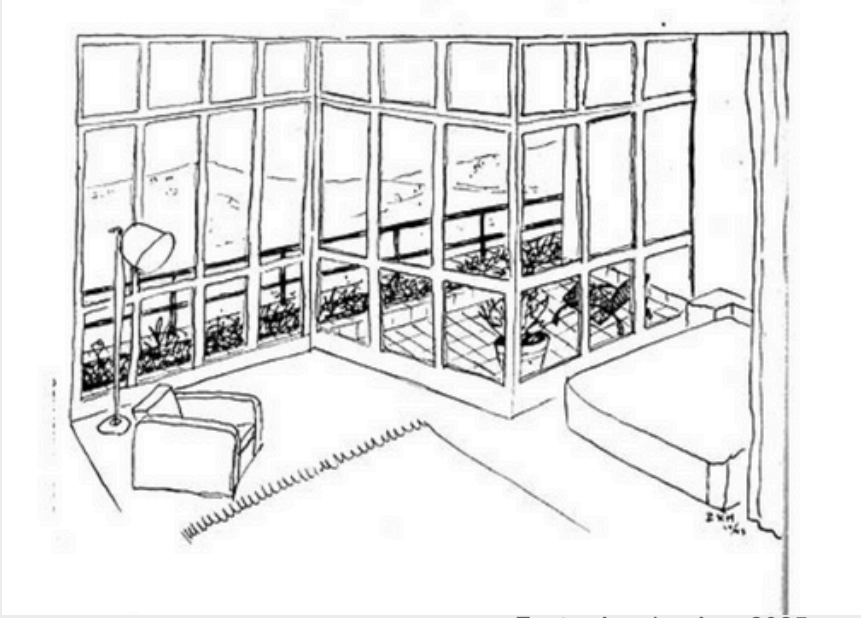
Figura 25 - Fachada Edifício Mara.

Fonte: Arquivo Arq, 2025.

Esses elementos, além de contribuírem para a estética, funcionam como dispositivos de controle solar e inserção de vegetação. O formato da marquise, que cria uma separação física e visual entre os diversos usos do edifício, também contribui para essa horizontalidade.

Por outro lado, há um contraste volumétrico deliberado ao comparar a fachada principal com a fachada lateral, situada na Rua Coronel Batista Luz. Ao passo que a primeira exibe uma superfície plana e propositalmente horizontal, a lateral incorpora uma linguagem mais dinâmica, marcada por volumes de balcões e jardineiras que proporcionam uma marcação vertical e rítmica à composição. Finalmente, a cobertura da edificação mantém a ideia do terraço-jardim, no qual, em sua implantação original, era destinado a um restaurante, recuado e protegido em um volume de aspecto mais leve, caracterizado por esquadrias de vidro.

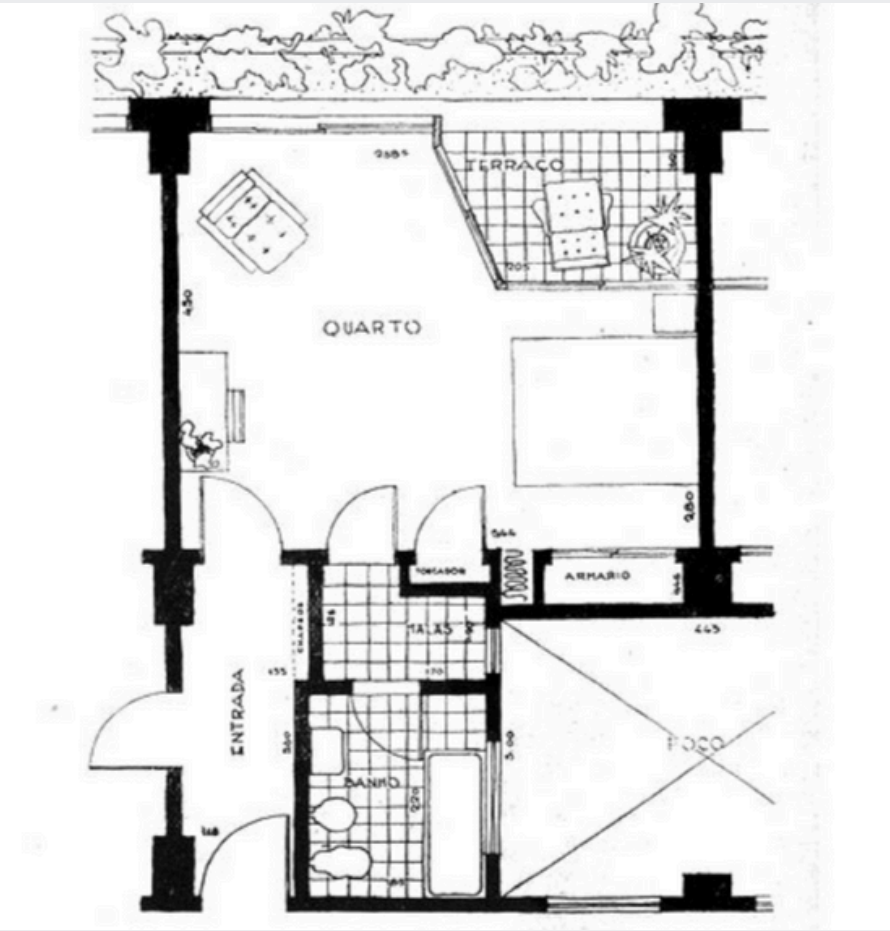
Figura 26 - Croqui vista do quarto



Fonte: Arquivo Arq, 2025.

Esse elemento gerava ao seu redor um extenso terraço que servia tanto como jardim quanto como mirante, sendo concluído por uma faixa densa e contínua revestida em pastilha, que funciona como remate formal para a composição arquitetônica.

Figura 27 - Planta baixa do apartamento tipo.



Fonte: Arquivo Arq, 2025.

Figura 28 - Detalhes Pilotis Edifício Mara

Fonte: Raul Juste Lores/Veja SP, 2019.

O edifício foi erguido em um terreno de 1.750 m², com dimensões amplas e pouca variação topográfica (situado no bairro da Luz, no centro de São Paulo). A construção foi realizada no alinhamento do lote, ocupando toda a sua extensão como um bloco maciço.

No que diz respeito ao conforto ambiental, as unidades, embora sejam de tamanho reduzido (35–40 m²), foram projetadas para incorporar um terraço/balcão e jardineira,

características que visaram promover a qualidade de vida e a conexão com o externo.

Figura 29 - Panfleto de propaganda.

Fonte: Arquivo Arq, 2025.

Para burlar a legislação, implementaram-se banheiros sem aberturas para o exterior na maior parte dos apartamentos, com ventilação e iluminação natural sendo garantidas por poços de iluminação e ventilação que também atendem o corredor central. Apenas os banheiros nas unidades da fachada lateral possuíam aberturas externas (nucleodocomomosp, 2019).

A estrutura de concreto do Edifício Mara é típica da arquitetura moderna de sua época. O projeto se destaca pela solidez construtiva, onde os elementos de vedação e acabamento se integram diretamente com a forma modernista do volume. A fachada do Edifício Mara é revestida com pastilhas cerâmicas bege-claro, unificando o volume principal e o lateral. A composição prioriza a estética modernista: a fachada principal é plana, sem elementos salientes, e os pilares recuados em relação às jardineiras reforçam a busca por uma linguagem limpa e funcional.

Sua relevância está na resposta inovadora à necessidade de moradia coletiva, no uso pioneiro de elementos modernistas em São Paulo e na criatividade jurídica para executar um programa arquitetônico que previu a tipologia das unidades compactas no centro urbano.

Fonte: Elaborado pelo autor, 2025.

4.4. Análise das referências

Depois de analisar os três projetos de referência, tanto nacionais quanto internacionais, elaborou-se uma tabela para comparar de forma analítica cada projeto citado anteriormente e o impacto que eles podem ter na qualidade de vida dos usuários e também na qualidade de vida global.

Na seleção de projetos referenciais, a principal dificuldade residiu na identificação de propostas compatíveis com o objeto de estudo. Diante disso, optou-se por incorporar elementos distintos de cada referencial analisado, a fim de elaborar um projeto diversificado.

Quadro 01 - Análise de Projetos de Referência

Atributos	Variáveis	Projetos de referência		
		Projeto 01	Projeto 02	Projeto 03
Estrutura Física	Título	Intervenção Branca em Edifício de Escritórios	Bar, Restaurante e Espaço para Eventos Beihouse	Edifício Mara
	Situação Atual	Em funcionamento	Em funcionamento	Em funcionamento
	Ano de conclusão	2022	2025	1944
	Localização	Teerã – Irã	Beirute – Líbano	São Paulo – SP– Brasil
	Metragem (m²)	3.000 m²	1.500 m²	12.760 m²
	Partido arquitetônico	Requalificação de fachada com reorganização funcional e visual	Revitalização de edifício histórico com integração entre arquitetura tradicional e contemporânea	Edifício uso misto com adoção de elementos do Movimento Moderno, como pilotis, janelas horizontais e terraço-jardim
	Ambientes projetados	Ambientes corporativos, áreas comuns e circulações otimizadas	Espaços gastronômicos, culturais e de eventos integrados	Uso Misto, no Térreo e Sobreloja: Lojas, salão de beleza, joalheria, empórios e "boate" (comércio e serviços). 11 Pavimentos Tipo: 224 unidades residenciais
	Materiais construtivos	Estrutura existente com adição de fachada ventilada translúcida, vidro, painéis leves	Estrutura de pedra e concreto reforçada, vidro, aço, madeira	Concreto armado. A fachada é revestida por pastilhas cerâmicas na cor bege claro. A vedação das unidades e do corredor é complementada por poços de iluminação e ventilação.
	Benefícios ambientais	Fachada ventilada com melhoria de desempenho térmico e sombreamento	Ventilação cruzada, sombreamento natural e reaproveitamento da estrutura existente	Soluções passivas para conforto térmico e contato com o exterior, através do terraço e jardineiras. Adoção dos pilotis que promovem ventilação e iluminação natural
	Entorno	Zona urbana consolidada de Teerã	Bairro urbano denso e histórico	Situado na região da Luz/República, em uma área central de grande densidade e fluxo em São Paulo.
	Instrumentos Complementares	Intervenção de fachada como renovação urbana	Uso cultural, comercial e gastronômico integrados	Elemento que demarca a divisão entre o uso comercial (base) e o uso residencial (corpo) e oferece abrigo ao passeio público

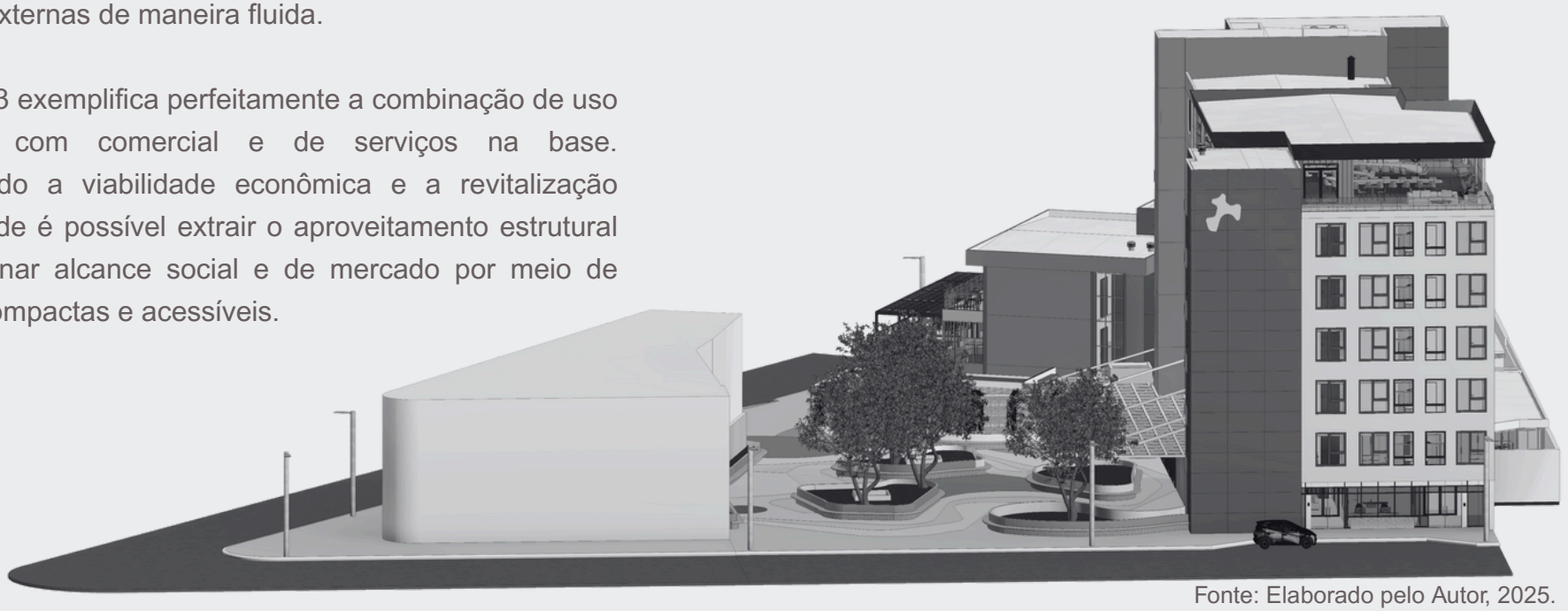
Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Em relação às inspirações arquitetônicas, o Projeto de Intervenção Branca (Projeto 01) foi utilizado como modelo para a estética do prédio, sua configuração e as táticas de iluminação e fluxo de ar. Esta sugestão inclui fachadas ventiladas na construção atual, com o objetivo de aprimorar o conforto térmico e proporcionar sombra.

Já o Projeto 02 serviu como base para a criação de ambientes externos, apresentando espaços abertos e convidativos, com estratégias passivas como sombreamento natural e ventilação cruzada. Inspira-se ainda na circulação organizada em torno de um pátio central, que conecta áreas internas e externas de maneira fluida.

O Projeto 03 exemplifica perfeitamente a combinação de uso residencial com comercial e de serviços na base. Comprovando a viabilidade econômica e a revitalização urbana. Onde é possível extrair o aproveitamento estrutural e proporcionar alcance social e de mercado por meio de unidades compactas e acessíveis.

Essas referências, portanto, orientam a concepção do projeto, garantindo não apenas funcionalidade, mas também conforto ambiental e integração entre os espaços.



Fonte: Elaborado pelo Autor, 2025.

Condicionantes de Projeto

Localização e Terreno

Justificativa da Escolha do Terreno

Entorno

Uso do Solo

Redes de Infraestrutura

Vias

Levantamento Planialtimétrico

Clima

Ventos Dominantes

Orientação Solar

Acessos e Fluxos

Breve Histórico da Origem do edifício

5.0. Condicionantes de Projeto

Localização e Terreno

O edifício analisado para o desenvolvimento do projeto está situado no bairro Dom Aquino, na região leste de Cuiabá - MT, entre as avenidas General Melo e General Valle. Essa região é marcada por uma ocupação com função polarizada para diversas atividades e empreendimentos, conforme demostra as figuras 30, 31 e 32.

Figura 30: Mapa aéreo bairo Dom Aquino

Fonte:Elaborado pelo autor (2025)

O terreno da edificação destinado à implantação do complexo Áurea possui uma área total de 3.019,52 m² e possui formato irregular.

Figura 31: Área de intervenção

Fonte:Elaborado pelo autor (2025)

Figura 32: Vias de acesso

Fonte:Elaborado pelo autor (2025)

Justificativa da escolha da edificação

A localização estratégica constitui o principal fundamento da proposta, uma vez que o terreno situa-se entre as movimentadas Avenidas General Melo e General Valle, importantes eixos de circulação viária e de transporte público em Cuiabá. Essa conexão com duas vias importantes garante que o empreendimento seja bem visível e de fácil acesso para todos – moradores, lojistas e quem for trabalhar no local.

A proposta de uso misto — combinando moradia, comércio e serviços — é a resposta ideal para reequilibrar uma área urbana atualmente polarizada. Enquanto usos únicos tendem a esvaziar o bairro em certos horários, a introdução de residências assegura movimento e atividade constantes, dia e noite.

Por último, a localidade do bairro Dom Aquino, ao centro da cidade e a eixos de interesse. Essa posição estratégica viabiliza a reconversão do edifício, promovendo uma ocupação mais densa e qualificada. O projeto se beneficia da infraestrutura urbana já instalada e, ao mesmo tempo, impulsiona a integração e a eficiência dessa área da cidade.

Entorno

O potencial do terreno é reforçado pela variedade de comércios e serviços no entorno, um contexto que justifica plenamente a proposta de uso misto, como ilustra a figura 33.

Figura 33: Mapa de entorno

Fonte: OpenStreetMap, adaptado (2025)

Legenda

- Hospitais
- Comercios
- Religiosos
- Escolas
- Hotelaria
- Museus
- Áreas Verdes
- Lotes Residencias

O Hospital Estadual Santa Casa funciona como uma âncora para a região. Seu movimento constante de profissionais, pacientes e visitantes cria uma demanda natural por comércio, farmácias e hospedagem. Essa dinâmica mantém a área movimentada 24 horas por dia, evitando que ela se esvazie como um bairro puramente comercial após o expediente. A concentração de farmácias e clínicas especializadas no entorno reforça essa vocação para a saúde, criando uma sinergia ideal para um empreendimento de uso misto.

O entorno já conta com uma infraestrutura completa que agrega valor ao projeto. A existência de hotéis indica uma vocação consolidada para hospedagem, que pode complementar a oferta de apartamentos de curta permanência. A Praça Ipiranga e o Santuário funcionam como polos de convivência, enquanto a presença de um mercado e um posto de gasolina garante o abastecimento do dia a dia.

Uso do Solo

No quesito de ordenamento das funções sociais da cidade, a Lei Complementar nº 231/2011 disciplina o uso, a ocupação e a urbanização do solo, dividindo a região metropolitana de Cuiabá em 03 (três) Zonas de Uso: Zona Urbana de Uso Múltiplo - ZUM; Zona de Expansão Urbana - ZEX e Zona. Urbanas Especiais - ZUE. O terreno em que a edificação em estudo está inserida se encontra em uma Zona Central - ZCTR1, área esta definida como uma subcategoria da ZUE.

Os quadros 2 e 3 fornecem detalhes sobre os índices urbanísticos do projeto. O primeiro apresenta os parâmetros legais estabelecidos, enquanto o segundo mostra as soluções propostas para o empreendimento.

Quadro 02: Índices Urbanísticos Zona Central

C. de Ocupação (CO)	C. Vegetal Paisagística (CVP)	Cobertura Vegetal Arbórea	C. de Permeabilidade
0,75	0,25	-	0,25
P. Construtivo (PC)	**L. de Adensamento (LA)**	**P. Construtivo Excedente**	**Gabarito de Altura**
3,00	6,00	3,00	-

Fonte: Uso, ocupação e urbanização do solo (2025)

Quadro 03: Índices urbanísticos aplicados ao projeto

C. de Ocupação (CO)	C. Vegetal Paisagística (CVP)	Cobertura Vegetal Arbórea	C. de Permeabilidade
0,388	0,1014	-	0,1014[1]
P. Construtivo (PC)	**L. de Adensamento (LA)**	**P. Construtivo Excedente**	**Gabarito de Altura**
2,24	6,00	-	-

Fonte: Elaborado pelo autor (2025)

[1]Nota: O Coeficiente de Permeabilidade obtido de 10,14% revela uma condição estrutural preexistente, derivada das restrições impostas pelo antigo edifício de hotel, o qual já apresenta uma taxa de ocupação consolidada que limita a permeabilidade do solo no nível térreo. No entanto, o projeto busca atender rigorosamente ao desempenho ambiental e de drenagem exigido para a ZCTR1 — que estabelece um percentual de 25% — por meio de um sistema integrado de medidas compensatórias. Essas medidas são concebidas a partir das diretrizes contemporâneas de sustentabilidade urbana, visando equilibrar a ocupação construída com a responsabilidade hídrica. Para tanto, são adotadas estratégias que atuam de forma combinada em diferentes camadas do terreno e da edificação. Em primeiro lugar, nas áreas de circulação externa e estacionamento descoberto, propõe-se a utilização de pavimentos drenantes, como piso intertravado permeável e concregrama, que permitem a infiltração direta da água no solo, reduzindo o escoamento superficial imediato. Em paralelo, na cobertura, serão implementados telhados verdes do tipo Laje Jardim, os quais funcionam como elementos de retenção e retardamento do pico de escoamento pluvial, atuando como uma "esponja" que compensa parcialmente a impermeabilização existente no térreo. Complementarmente, o sistema integra dispositivos de microdrenagem, como canteiros pluviais e caixas de retardo, projetados para assegurar que a vazão de saída da água da chuva seja controlada e não sobrecarregue a infraestrutura pública de drenagem. Dessa forma, ainda que o coeficiente inerente à estrutura preexistente seja limitante, o conjunto de intervenções propostas busca alcançar, de maneira compensada e sistêmica, os objetivos de desempenho hídrico e ambiental estabelecidos para a intervenção.

Redes de infraestrutura

As condições estruturais do bairro Dom Aquino, que incluem fornecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e presença de vegetação nas proximidades, indicam a necessidade de transição e modernização das redes atuais.

Em relação à iluminação, as calçadas contam com postes de luz pública, além das fontes de luz provenientes dos edifícios. A empresa concessionária Energisa Mato Grosso Distribuidora de Energia S.A. é responsável pela distribuição de energia na área de intervenção e nas áreas circundantes.

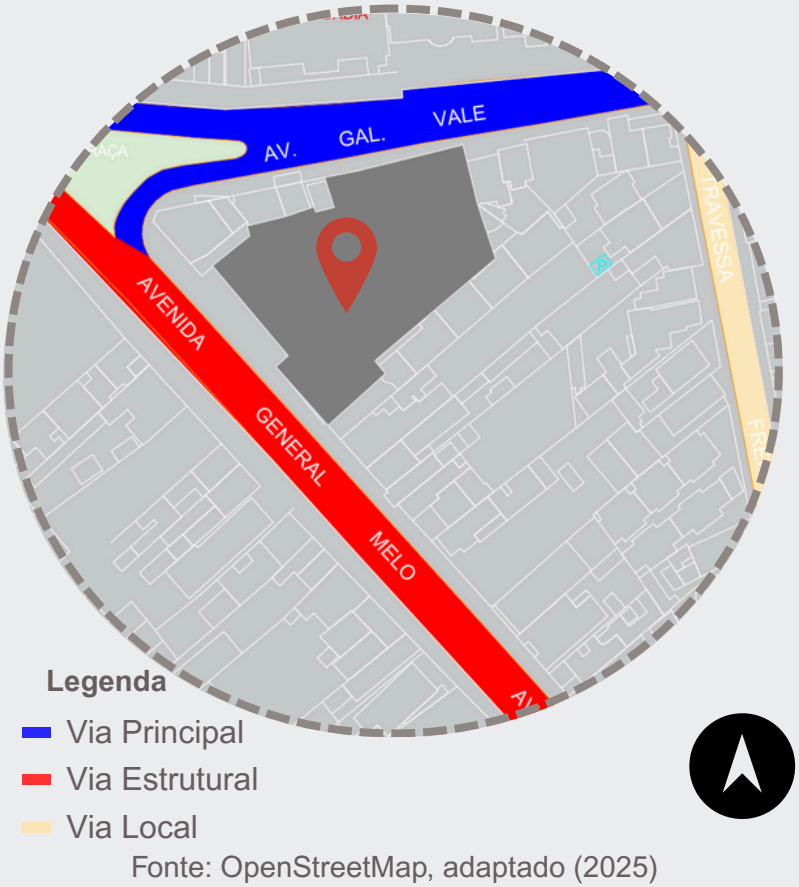
No que tange ao saneamento básico, a estação de tratamento de esgoto (ETE) Dom Aquino atende a uma ampla área da cidade. No que se refere ao abastecimento de água, o bairro Dom Aquino, em Cuiabá, é primariamente abastecido pela Estação de Tratamento de Água (ETA) Central.

O terreno onde o edifício está situado não possui áreas permeáveis, resultando na ausência de áreas verdes e vegetação. A mesma situação se estende por toda a região circundante, onde há uma quantidade insuficiente de vegetação e permeabilidade. Essa situação é consequência do crescimento urbano do bairro.

Vias

A hierarquia viária do bairro (figura 34) é claramente estabelecida, possuindo semáforos e pinturas nos solo. Nesse sentido, há placas indicando limites de velocidade, preferência de passagem e sentido das ruas.

Figura 34: Mapa hierarquia viária



Fonte: OpenStreetMap, adaptado (2025)

A Lei Municipal nº 389 estabelece os parâmetros de destinação urbana com foco no adensamento e na mitigação dos impactos gerados pelo tráfego. Nesse contexto, a Via Estrutural – Avenida General Mello – é classificada como Zona de Corredor de Tráfego 1 (ZCTR 1), enquanto a Avenida General Valle, uma via principal, configura-se como ZCTR 2 (Corredor de Tráfego 2).

Conforme dispõe o referido diploma legal, para imóveis localizados em esquinas formadas por corredores de classificações distintas – por exemplo, ZCTR 1 e ZCTR 2 –, o licenciamento deve observar os índices urbanísticos do corredor onde se localiza o acesso principal do empreendimento. Ademais, a norma prevê que, havendo acessos por mais de uma via, aplicam-se os parâmetros do corredor com maior grau de restrição.

Portanto, para a edificação em estudo, adotam-se os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos para as ZCTR 1, por constituírem a regra de maior restrição aplicável ao caso.

Levantamento Planialtimétrico

O terreno está localizado em uma região consolidada e, devido à presença de uma construção no local, suas curvas foram adaptadas conforme necessário durante a implementação.

Figura 35: Levantamento planialtimétrico.

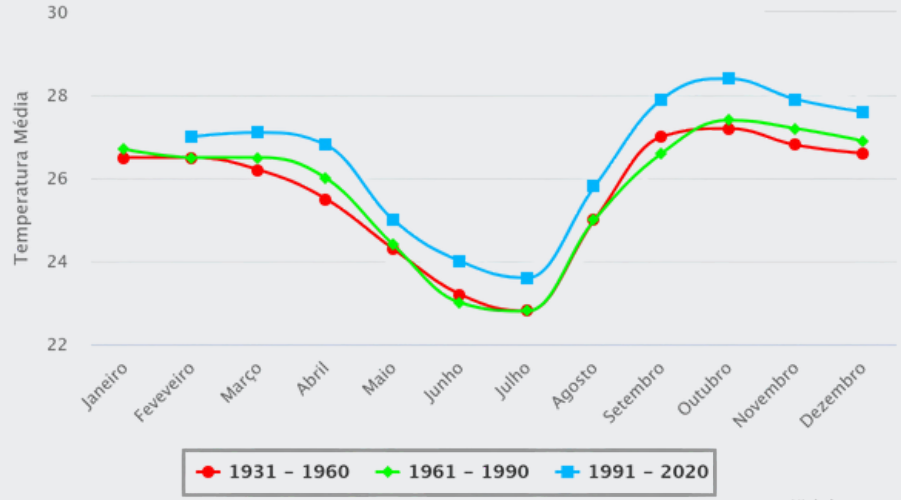
Fonte: Elaborado pelo autor, 2025.

O terreno onde o edifício está implantado apresenta uma topografia significativa, caracterizada por três cotas altimétricas distintas que definem sua implantação em três níveis. O acesso voltado para a Avenida General Melo situa-se entre a curva de nível de 173,5 metros, que representa o ponto topograficamente mais baixo do lote, e a de 175 metros, correspondente à cota mais elevada. Paralelamente, o acesso pela Avenida General Valle localiza-se na cota intermediária de 174,6 metros, conforme ilustrado pela figura 35. Essa configuração orográfica demanda uma solução arquitetônica que se adapte às declividades do terreno, integrando-se harmonicamente ao sítio e potencializando os diferentes acessos.

Clima

A figura 36 ao comparar três séries históricas distintas de Normais Climatológicas para a estação de Cuiabá (83361), fornecidas pelo Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) — 1931-1960, 1961-1990 e 1991-2020 —, expõe com clareza tanto o regime sazonal característico quanto uma tendência consistente de aquecimento ao longo do tempo. A análise visual das curvas confirma o perfil climático tropical continental da região, marcado por temperaturas mais amenas durante o meio do ano, especialmente em junho e julho, com médias atuais situadas próximas a 24°C. Contudo, a partir de agosto, observa-se um aumento rápido e acentuado, que culmina no pico térmico em outubro, quando a média ultrapassa os 28°C.

Figura 36: Gráfico Comparativo Temperatura Média de Cuiabá.



Fonte: Instituto Nacional de Meteorologia (INMET), 2025.

Esta sazonalidade pronunciada já impõe, por si só, diretrizes projetuais específicas que devem responder às oscilações anuais do clima.

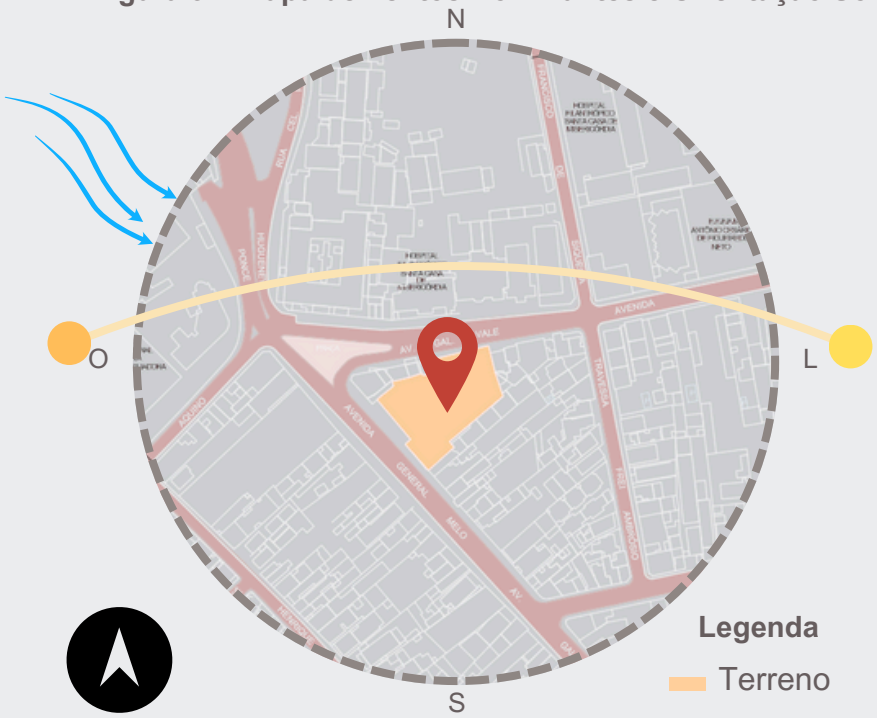
No entanto, o contraste mais significativo é evidenciado entre as várias séries históricas. A curva referente ao período mais recente (1991-2020) se mantém constantemente acima das décadas anteriores em quase todos os meses do ano, evidenciando um processo evidente de aquecimento local. O aumento gradual das temperaturas médias não só confirma uma alteração no padrão climático, mas também exige uma resposta projetual mais rigorosa e adaptada. Com o cenário atual e futuro sendo termicamente mais severo do que o período em que o edifício objeto de estudo foi construído, é imprescindível o uso de estratégias bioclimáticas robustas. A adoção de proteções solares otimizadas e sistemas de fachadas ventiladas, por exemplo, deixa de ser uma escolha e se torna um requisito essencial para garantir a viabilidade e o conforto térmico da reabilitação proposta, assegurando sua resiliência diante das novas condições climáticas.

Ventos Dominantes

Em Cuiabá, os ventos predominantes sopram principalmente do noroeste (NW) devido aos ventos alísios que vêm do hemisfério sul, soprando do sul para o noroeste, conforme demonstra figura 37.

Orientação Solar

Figura 37: Mapa de Ventos Dominantes e Orientação Solar



Fonte: Weather Spark, 2025.

O contexto climático de Cuiabá é marcado por uma elevada incidência de energia solar ao longo de todo o ano, associada a uma significativa amplitude no movimento aparente do sol entre os solstícios. Essa condição impõe a necessidade de um rigoroso controle da radiação solar incidente na edificação, o qual se configura como uma premissa vital para o projeto.

As fachadas voltadas para Sudoeste e Nordeste representam os quadrantes mais críticos, pois recebem radiação solar de baixo ângulo, o que torna a proteção mais difícil e aumenta o potencial de ganho térmico, como ilustrado na figura 37.

Acesso e fluxos

A análise dos condicionantes urbanos do Bairro Dom Aquino, Região Leste de Cuiabá, evidencia uma localização estratégica para a requalificação proposta.

A inserção do terreno em uma ZCTR1, na confluência das movimentadas Avenidas General Melo (via estrutural) e General Vale (via principal), confere ao edifício alta visibilidade, acessibilidade e potencial de integração com a malha urbana existente.

As características do entorno – com a presença de comércio, serviços, hospitais e hotéis – reforçam a vocação para um edifício de uso misto, alinhado às diretrizes da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

A predominância de atividades polarizadas no raio de influência de 1.200m justifica a introdução de um térreo comercial, que irá potencializar o fluxo de pedestres e contribuir para a vitalidade do espaço público.

Além disso, a estrutura existente do antigo Aurea Palace Hotel, com sua arquitetura emblemática e solução em seis pavimentos, apresenta condições favoráveis à adaptação para os usos propostos: os apartamentos studio aproveitam a modularidade original dos quartos do hotel, enquanto o rooftop resgata a memória do terraço de eventos, agora requalificado como restaurante com vista panorâmica.

A orientação solar sudeste da fachada principal e a ventulação predominante de nordeste a sudoeste serão determinantes para o partido arquitetônico, orientando a disposição dos ambientes, a proteção solar e as aberturas para maximizar o conforto ambiental. A presença de ruído e poluição visual das vias exige, ainda, estratégias projetuais de isolamento acústico e mediação entre público e privado.

Dessa forma, este capítulo demonstra que a revitalização do edifício não é apenas viável, mas também estratégica, alinhando a memória afetiva do lugar com uma nova função urbana, que responde às demandas contemporâneas por centralidade, eficiência e qualidade de vida na cidade.

Breve Histórico da Origem do edifício

Sua origem remonta à década de 1980, quando a edificação original foi inaugurada em 22 de abril de 1982, em Cuiabá, Mato Grosso, com finalidade hoteleira (Figura 38). Considerando seus serviços sofisticados, a piscina e o salão de festas eram excelentes para eventos como casamentos.

Figura 38: Inauguração do Aurea Palace Hotel.

Fonte: Superintendência de Arquivo Público 2025.

O Áurea Palace Hotel era um estabelecimento de luxo que acolheu várias personalidades e figuras proeminentes da época (Figura 39). Relatos de hóspedes anteriores do hotel o descreviam como um estabelecimento de prestígio e de alto padrão.

Figura 39: Boxeador Maguila hospedado no Áurea Palace Hotel.

Fonte: Google imagens, 2025.

O hotel dispunha de diversas comodidades para os hóspedes. No andar térreo, localizava-se o restaurante, que funcionava durante as tardes e noites. O café da manhã era servido na área externa, dotada de piscina. A recepção abrigava um snooker bar, e um amplo terraço estava disponível para a realização de eventos, tais como festas de aniversário e casamentos.

O Áurea Palace Hotel era um empreendimento de médio porte, com 80 acomodações distribuídas em cinco andares — 16 apartamentos por pavimento. Sua oferta ia de suítes simples até a suíte presidencial, contando ainda com uma sauna executiva em um anexo.

Figura 40: Condições atuais do terraço.

Fonte: Registros do autor, 2025.

No entanto, o hotel foi fechado em meados de 2017 e encontra-se atualmente à venda. Com seu fechamento, conforme ilustrado nas figuras 40 e 41, o edifício permanece inativo e apresenta condições de preservação precárias, necessitando, assim, de intervenções e manutenções significativas para ser reativado.

Figura 41: Condições atuais do restaurante.

Fonte: Registros do autor, 2025.

Apesar do estado de degradação, o imóvel retém um alto valor econômico devido à sua localização privilegiada. Situado no coração de Cuiabá, a propriedade está em uma área de grande circulação de pessoas e veículos, o que representa seu principal ativo comercial.

Sobre o Projeto

- Programa de Necessidades
- Público Alvo
- Definição dos acessos e níveis do projeto
- Conceito
- Partido Arquitetônico

6.0. Proposta Projetual

Programa de Necessidades

O objetivo deste capítulo é traçar os princípios conceituais e programáticos que guiaram o projeto de reforma e revitalização do antigo hotel situado no centro de Cuiabá-MT. Com base na ideia de revitalizar um imóvel ocioso, a proposta vai além de uma simples reforma, sugerindo a reintegração do edifício ao tecido urbano atual por meio de um uso misto e dinâmico. O programa de necessidades, as atividades sugeridas e o público-alvo serão expostos e justificados, definindo as orientações que guiaram a concepção arquitetônica e urbanística descrita nos capítulos seguintes.

O prédio está localizado no centro de Cuiabá, em uma área consolidada com infraestrutura e serviços desenvolvidos. Sua localização privilegiada, perto de equipamentos essenciais como escolas, hospitais, farmácias e supermercados, lhe confere um potencial único. Entretanto, a inatividade do prédio representava uma ferida urbana, um ponto de inatividade em uma área que fervilha com a vida da cidade.

Assim, a intervenção proposta busca aproveitar as qualidades do entorno, utilizando sua acessibilidade e centralidade, que asseguram um fácil acesso por meio de diversas modalidades de transporte. Ademais, a Vitalidade Urbana da região, que já é naturalmente visitada, garante um fluxo constante de pessoas. A conveniência é um aspecto fundamental, pois a proximidade com vários serviços atende às demandas diárias dos usuários em potencial. Por último, existe um evidente Potencial Econômico, uma vez que a região central apresenta uma necessidade de novos empreendimentos de uso misto que possam atender às demandas atuais.

O programa de necessidades foi desenvolvido como uma resposta ao diagnóstico do contexto e à proposta de construção de um equipamento urbano de múltiplas funções. Ele estrutura as necessidades funcionais e espaciais do projeto, como exemplifica a quadro 04.

Quadro 04 - Programa de necessidades e Pré dimensionamento

Setor	Programa de Necessidades e Pré-Dimensionamento					
	Edifício	Local	Descrição das Atividades	Quantidade	Área Unitária	Área Total
Setor Comercial	Pátio Central	Subsolo	Hall de elevadores/escadas			
			Estacionamento	01	729,21 m²	729,21 m²
			Bicicletário	01	40,32 m²	40,32 m²
			Depósito	01	11,44 m²	11,44 m²
		Térreo	Pátio Central	01	1191,41 m²	1191,41 m²
	Edificação Principal (Bloco A)	Térreo	Hall de elevadores/escadas	02	853,88 m²	853,88 m²
			DML	01	6,77 m²	6,77 m²
			Loja váriadas	04	168,93 m²	168,93 m²
			Sanitários	03	29,05 m²	29,05 m²
			Fraldário	01	9,54 m²	9,54 m²
		Terraço	Hall de elevadores/escadas	02	853,88 m²	853,88 m²
			DML	01	6,77 m²	6,77 m²
			Sanitários	03	38,16 m²	38,16 m²
			Depósito	01	8,02 m²	8,02 m²

Fonte: Elaborado pelo autor, 2025.

Setor	Programa de Necessidades e Pré-Dimensionamento					
	Edifício	Local	Descrição das Atividades	Quantidade	Área Unitária	Área Total
Setor Comercial	Edificação Principal (Bloco A)	Terraço	Restaurante	01	292,01 m²	292,01 m²
			Terraço	01	58,48 m²	58,48 m²
	Edificação Administração (Bloco C)	Térreo	Depósito	01	33,26 m²	33,26 m²
			Copa	01	73,37 m²	73,37 m²
			Doca	01	191,55 m²	191,55 m²
			Salas Administração/Zeladoria	03	53,58 m²	53,58 m²
			Sanitários	02	29,44 m²	29,44 m²
			Abrigo Lixo	01	24,12 m²	24,12 m²
			Abrigo Gás	01	1,77 m²	1,77 m²
			Medidores	01	1,77 m²	1,77 m²

Setor	Programa de Necessidades e Pré-Dimensionamento					
	Edificação	Andar	Descrição das Atividades	Quantidade	Área Unitária	Área Total
Setor Comercial	Edifício Bares (Bloco B)	Térreo Bares	Hall de elevadores/escadas	01	69,24 m²	69,24 m²
			Bar 01	01	221,52 m²	221,52 m²
			Cozinha apoio	01	25,36 m²	25,36 m²
			Abrigo lixo	01	11,30 m²	11,30 m²
			Descarga/Carga	01	72,79 m²	72,79 m²
			Sanitários	04	33,94 m²	33,94 m²
	Edifício Bares (Bloco B)	1º Pav. Bares	Hall de elevadores/escadas	01	69,24 m²	69,24 m²
			Sanitários	04	33,94 m²	33,94 m²
			Bar 02	01	149,26 m²	149,26 m²
			Terraço	01	72,78 m²	72,78 m²
	Edifício Bares (Bloco B)	2º Pav. Bares	Hall de elevadores/escadas	01	69,24 m²	69,24 m²
			Café Bar	01	108,28 m²	108,28 m²
			Sanitários	04	33,94 m²	33,94 m²
			Terraço	01	39,24 m²	39,24 m²

Setor	Programa de Necessidades e Pré-Dimensionamento					
	Edificação	Andar	Descrição das Atividades	Quantidade	Área Unitária	Área Total
Residencial	Edifício Principal (Bloco A)	Pavimento Tipo	Hall de elevadores/escadas	02	853,88 m²	853,88 m²
			Circulação	05	95,24 m²	476,20 m²
			Studio I	05	34,36 m²	171,80 m²
			Studio II	05	42,47 m²	212,35 m²
			Studio III	05	41,61 m²	208,05 m²
			Studio IV	05	40,10 m²	200,50 m²
			Studio V	05	40,96 m²	204,80
			Studio VI	05	35,37 m²	176,85 m²
			Studio VII	05	37,82 m²	189,10 m²
			Studio VIII	05	29,91 m²	149,55 m²
			Área Técnica	05	10,56 m²	52,80 m²

Público Alvo

O êxito deste empreendimento de uso misto depende fundamentalmente da identificação precisa e da atração de seus múltiplos públicos, criando uma sinergia vibrante entre as funções de moradia, comércio e lazer. O segmento residencial, constituído por apartamentos studio, visa atender a um perfil ativo, que valoriza a vida urbana intensa e a localização central. Entre seus públicos-alvo diretos estão jovens profissionais e solteiros, na faixa entre 25 e 35 anos, que buscam praticidade, baixa manutenção e priorizam a experiência urbana integrada, com proximidade imediata ao trabalho e às opções de lazer. A esses somam-se estudantes universitários, que demandam residências bem localizadas, preferencialmente mobiliadas e dotadas de infraestrutura de qualidade, como resposta à necessidade de um cotidiano prático e eficiente.

Público Alvo:

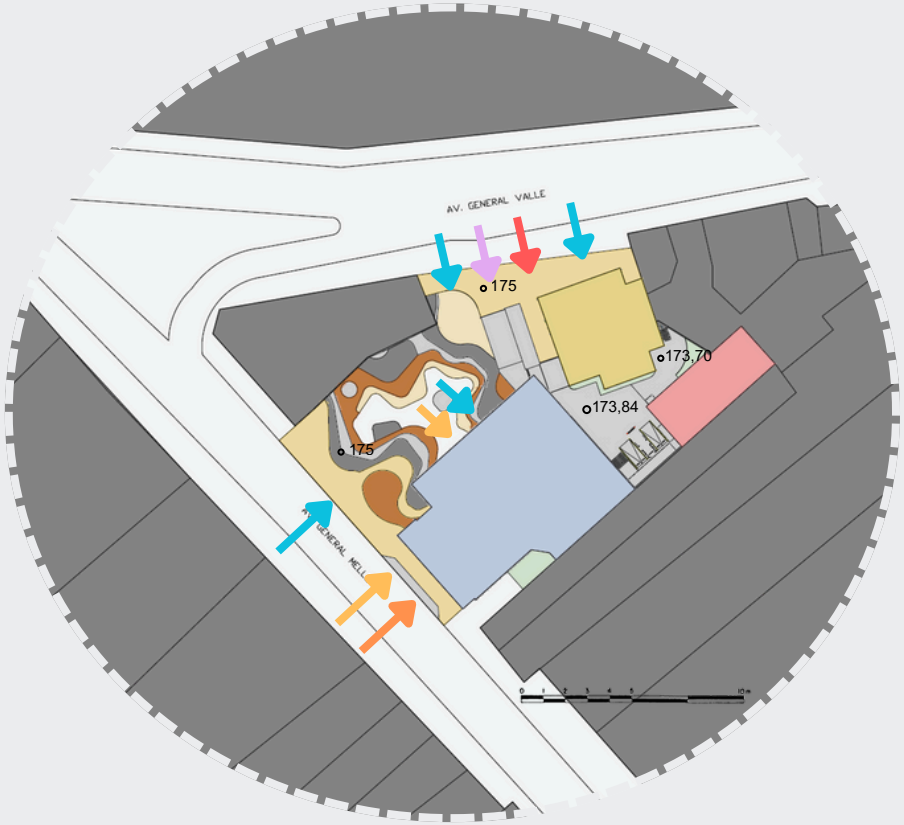
Empreendedores | Estudantes | Jovens Casais | Pacientes em tratamento

Complementando esse grupo, destacam-se também casais jovens sem filhos, cujo estilo de vida dinâmico valoriza a conveniência de ter comércio e lazer acessíveis nas redondezas, eliminando a necessidade de deslocamentos longos e otimizando o tempo. É importante considerar ainda a inclusão de pacientes em tratamento médico que necessitem de estadia temporária na cidade, os quais buscariam, além da localização estratégica próxima a serviços e clínicas, um ambiente confortável, funcional e integrado à oferta urbana, assegurando bem-estar e praticidade durante seu período de permanência.

A convergência desses diferentes perfis em um mesmo espaço não apenas garante a vitalidade do conjunto, mas também consolida um ecossistema urbano coeso, onde as necessidades residenciais se entrelaçam de forma orgânica com o dinamismo comercial e de serviços.

Definição dos acessos e níveis do projeto

Figura 42 - Acessos e níveis do terreno.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2025.

Legenda

- Parada Rápida
- Acesso Moradores
- Acesso público
- Acesso subsolo
- Acesso Serviços

∘ 175 ∘ 173,84 ∘ 173,70

O projeto transforma o edifício em um pequeno núcleo urbano, onde as diferentes funções se conectam e se reforçam ao longo do dia.

Diante da edificação existente, a intervenção nos níveis do terreno foi estrategicamente conduzida, priorizando a acessibilidade universal nos espaços de uso coletivo. Dessa forma, todo o perímetro dos blocos A e B, no pavimento térreo, foi nivelado e elevado para a cota 175, criando um extenso platô integrado e contínuo com o nível da rua. Esta solução garante acesso pleno e desimpedido ao público, eliminando barreiras arquitetônicas. Em contrapartida, para as áreas de serviço e carga, como as docas, e para o bloco C, optou-se por manter os níveis originais na cota 173,5, uma decisão que otimiza recursos ao mesmo tempo que segrega adequadamente os fluxos veiculares de serviço dos percursos pedonais.

Conceito

O conceito do Áurea Residences é 'metamorfose e memória': transformar o antigo hotel ocioso em um polo de uso misto que preserva sua história, mas ganha uma nova função para a cidade. A proposta defende a reabilitação sustentável como uma estratégia urbana crucial, capaz de equilibrar a preservação do patrimônio com a inovação projetual e a responsabilidade ambiental.

Vale relembrar que o projeto é fundamentado nos conceitos da economia circular, considerando o edifício atual como um "banco de materiais" e sua localização estratégica como um ativo urbano a ser aproveitado. O objetivo principal é desenvolver um ecossistema unificado de habitação, comércio e lazer que funcione 24 horas por dia e incentive a vitalidade urbana, combatendo a ociosidade e a deterioração do centro de Cuiabá.

O projeto equilibra o antigo e o novo: preserva a estrutura original onde é possível, mas introduz linguagens e tecnologias contemporâneas que marcam um novo capítulo na história do edifício.

A identidade visual utiliza uma linguagem moderna, mantendo raízes nos elementos originais do edifício, empregando certos componentes na fachada proposta que relembram a estrutura original. O uso de 'pele de vidro' em áreas comerciais é resguardado por películas térmicas fundamentais para o clima de Cuiabá, assegurando transparência sem um ganho térmico excessivo, ao contrário do que ocorre em soluções totalmente envidraçadas.

Partido Arquitetônico

O partido arquitetônico adotado organiza o edifício em três blocos funcionais independentes, mas complementares, garantindo clareza de usos e fluxos:

Quadro 05 - Quadro de uso e fluxos da edificação.

Bloco A	**Edificação Principal (Uso Misto)** O térreo é destinado ao setor comercial (lojas e serviços), enquanto os andares superiores abrigam 80 unidades residenciais do tipo studio, aproveitando a modularidade original dos quartos do hotel. O terraço é transformado em um restaurante panorâmico, preservando a memória do antigo local de eventos.
Bloco B	**Complexo de Bares** Volumetria autônoma com três andares destinados a bares e café, com entrada direta pelo pátio e funcionamento independente em relação ao bloco residencial.
Bloco C	**Administração e Apoio:** Agrupa as áreas técnicas, doca de carga e administração do empreendimento.

Fonte: Elaborado pelo autor, 2025.

A implantação valoriza o pátio central como elemento central, tornando-se um espaço de convívio, arborizado, que articula os acessos e promove integração visual e funcional entre os blocos.

A linguagem arquitetônica mescla a estrutura existente com elementos modernos: fachadas ventiladas em tons neutros, cobertura verde no terraço e telhas isotérmicas; esquadrias de vidro para promover transparência e integração visual.

Ensaio Gráfico

Planta de Implantação

Plantas de Levantamento

Plantas Demolir

Plantas Construir

Planta de Cobertura

Subsolo

Planta Baixa

Planta de Layout

O interior

Corte

Fachada

Perspectiva

Planta de Implantação

O projeto organiza com clareza os acessos, separando o tráfego de carros, veículos de serviço e pedestres. Essa hierarquia garante o funcionamento eficiente e a segurança de todos os usuários.

Embora haja pouca área permeável disponível, o projeto reservou 300 m² para esse propósito. É compensada com soluções como pisos permeáveis, jardins verticais e canteiros elevados, que auxiliam na gestão da água da chuva e, simultaneamente, reintroduzem áreas verdes no local, funcionando como medida compensatória.

O projeto, com 6.762,91 m² de área construída, atende aos índices urbanísticos locais de ocupação e permeabilidade. Inclui um pátio central de 1.191,40 m² e um estacionamento subterrâneo com claraboia, oferecendo 24 vagas para carros e 31 para bicicletas — um equilíbrio que prioriza a mobilidade sustentável.

O projeto lida com os desníveis do terreno através de rampas e patamares, uma solução que garante acessibilidade universal e uma transição suave entre o edifício e a cidade.

Figura 43 - Planta de Implantação

Paisagismo

Jardim vertical

Ypê Amarelo

Lambari roxo

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Legenda

- Parada Rápida
- Acesso Moradores
- Acesso público
- Acesso subsolo
- Acesso Serviços

1. Edificação Uso Misto
2. Pátio Central
3. Acesso ao estacionamento subsolo
4. Doca
5. Administração
6. Complexo Bares
7. Edificações existentes

A Figura 43 ilustra o projeto arquitetônico, o qual organiza as diversas áreas de forma espacial e estabelece claramente os fluxos de pessoas e veículos no local. No que diz respeito à setorização, o espaço é dividido em seis regiões principais.

A Edificação de Uso Misto (1) comporta atividades residenciais e comerciais, ao passo que o Pátio Central (2) desempenha o papel de núcleo do complexo, servindo como espaço de convivência e lazer. O acesso ao estacionamento subterrâneo (3) permite a entrada de veículos, enquanto a doca (4) é reservada exclusivamente para carga e descarga, atendendo aos setores 1, 5 e 6. A Administração (5) abriga as atividades gerenciais, enquanto o Complexo de Bares (6) é definido como um espaço para entretenimento e socialização.

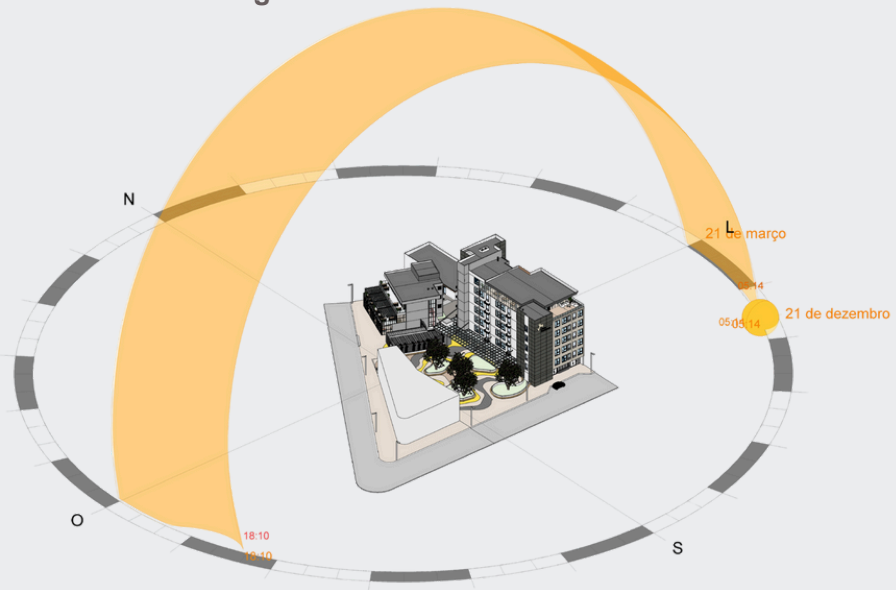
Em relação aos fluxos, o projeto define três acessos diferentes: o Acesso Pedestre (em azul) é a rota principal para pessoas a pé, especialmente para o Pátio Central e entrada da Edificação de Uso Misto; o Acesso Veicular (em lilás) leva os carros diretamente ao estacionamento subterrâneo; e o Acesso de Serviços (em vermelho) é reservado para veículos de carga, conduzindo-os de maneira eficiente até a Doca, separando assim a logística operacional dos outros tráfegos.

Em resumo, o projeto visa uma organização clara e eficiente, separando as diferentes formas de circulação — pedestres, veículos de passeio e veículos de serviço — e alocando as atividades em polos especializados, todos conectados por um Pátio Central que favorece a convivência e a interação entre os espaços.

Estudo Solar

A Figura 44 apresenta o estudo solar da implantação, análise fundamental para compreender a dinâmica da insolação sobre a edificação e seu entorno durante o período mais crítico do verão em Cuiabá, compreendido entre 21 de dezembro de 2024 e 21 de março de 2025. Em síntese, este estudo atuou como uma ferramenta preditiva essencial, permitindo a antecipação dos desafios impostos pela radiação solar intensa e integrar, de forma consciente, soluções de arquitetura passiva. Tais estratégias foram decisivas para melhorar o desempenho térmico da construção, assegurando o conforto ambiental dos usuários por meio das soluções impostas nas fachadas e promovendo a sustentabilidade do empreendimento.

Figura 44 - Estudo Solar



Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Planta Demolir e Construir Térreo

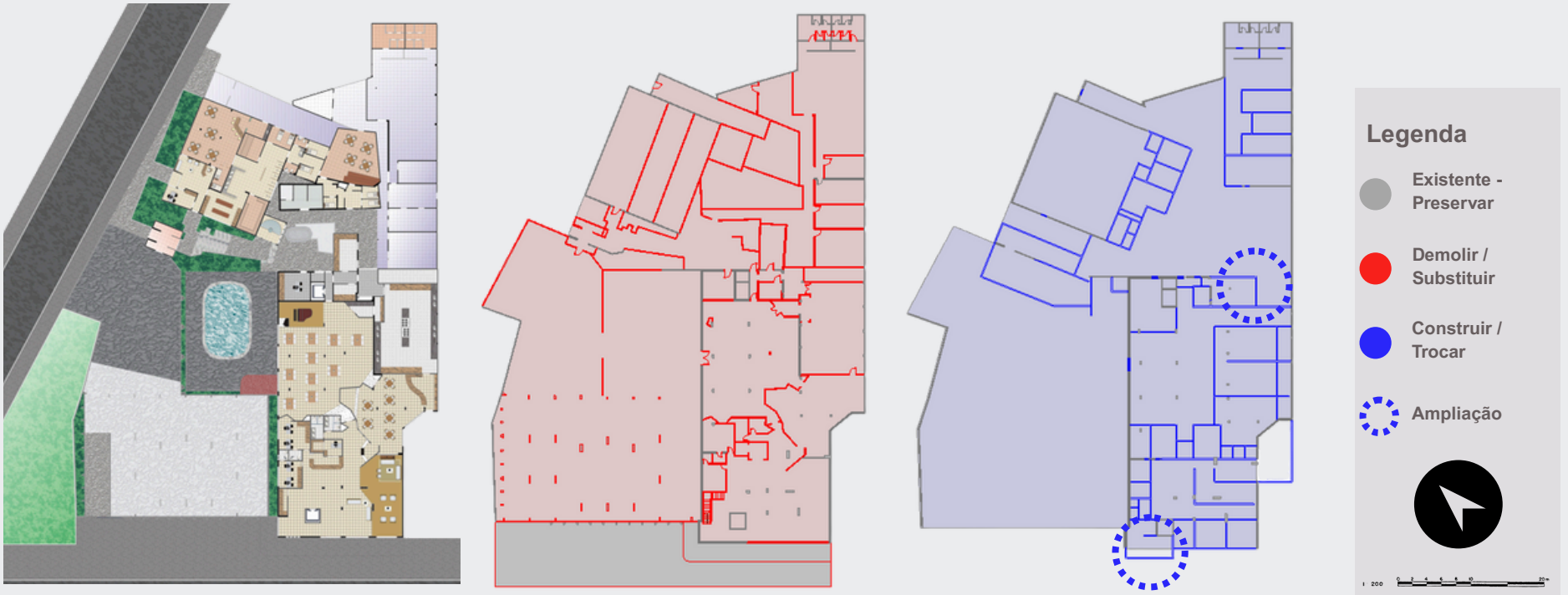
Demolições: remoção total das divisórias internas originais que definiam os espaços do hotel, extinguindo os antigos quartos, recepção e áreas de serviço. Retirada de esquadrias e revestimentos danificados pela ação do tempo.

Construções: Desenvolvimento de um novo layout comercial com lojas independentes, apresentando fachadas envidraçadas para promover transparência e integração visual. Construção de um novo hall de entrada principal. Construção de novos banheiros públicos acessíveis e reforma do núcleo vertical.

Figura 46 - Vista Isométrica 3D

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 45 - Planta Layout existente e Demolir e Construir Térreo



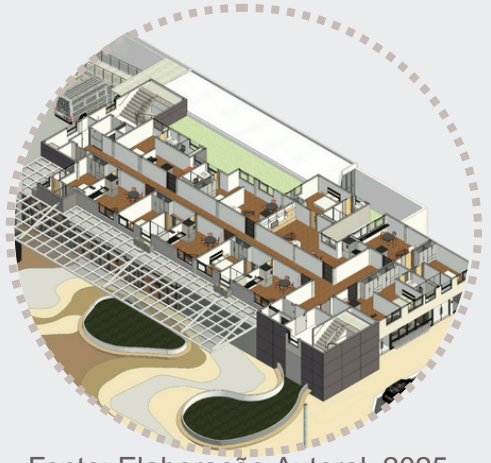
Fonte: Adaptado de Coelho, 2009.

Planta Demolir e Construir Pavimento Tipo

Demolições: remoção das paredes divisórias dos antigos quartos do hotel para construção de unidades maiores. Eliminação dos banheiros originais e das instalações hidrossanitárias ultrapassadas.

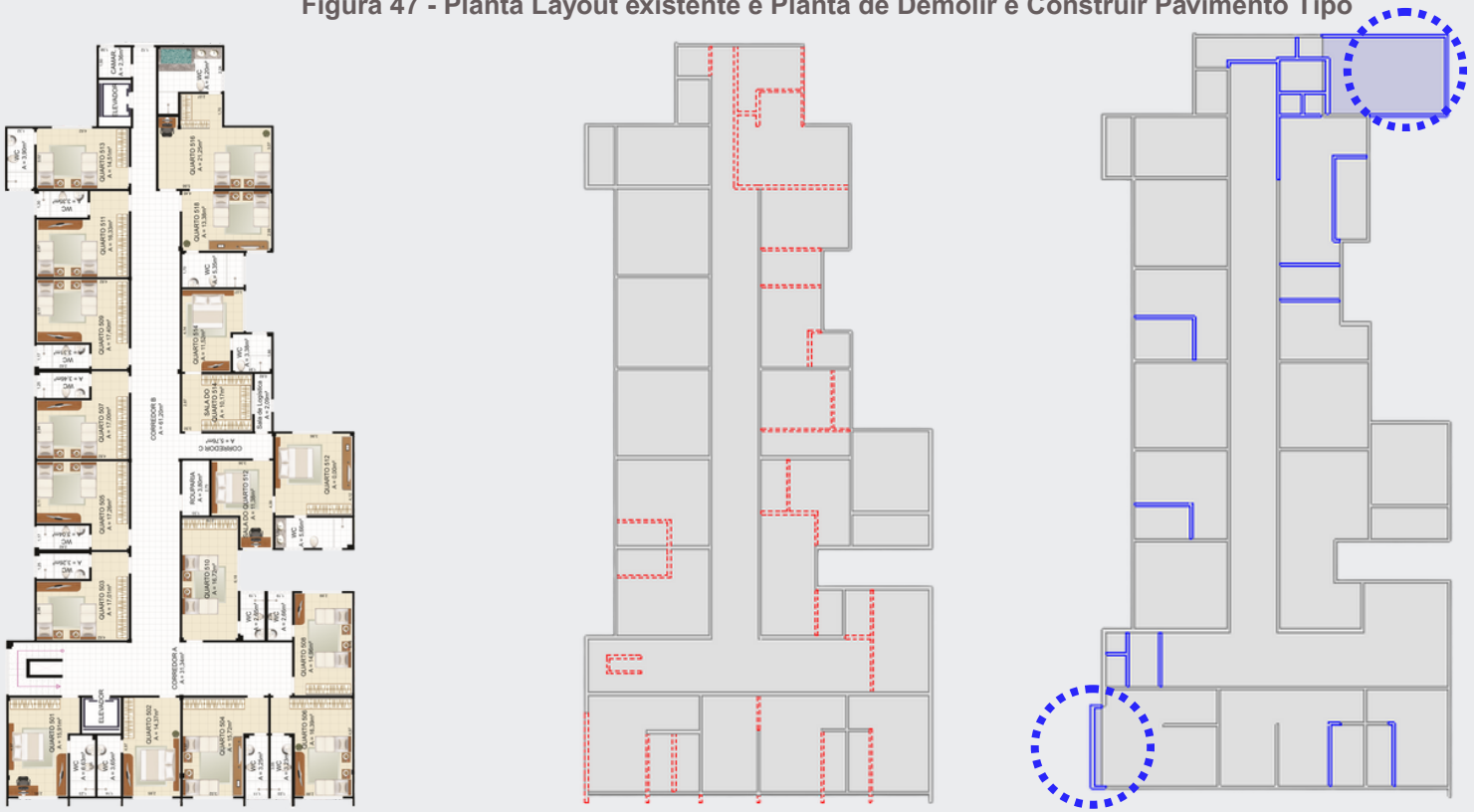
Construções: Implantação de 80 unidades habitacionais do tipo estúdio, com layouts variados de 30m² a 50m². Em cada unidade, serão construídos novos banheiros privativos. Montagem de cozinhas compactas e serviços verticalizados. Novo sistema de distribuição de energia e dados. Lavanderia de uso coletivo localizada no térreo.

Figura 48 - Vista Isométrica 3D



Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 47 - Planta Layout existente e Planta de Demolir e Construir Pavimento Tipo



Fonte: Adaptado de Coelho, 2009.

Planta Demolir e Construir Terraço

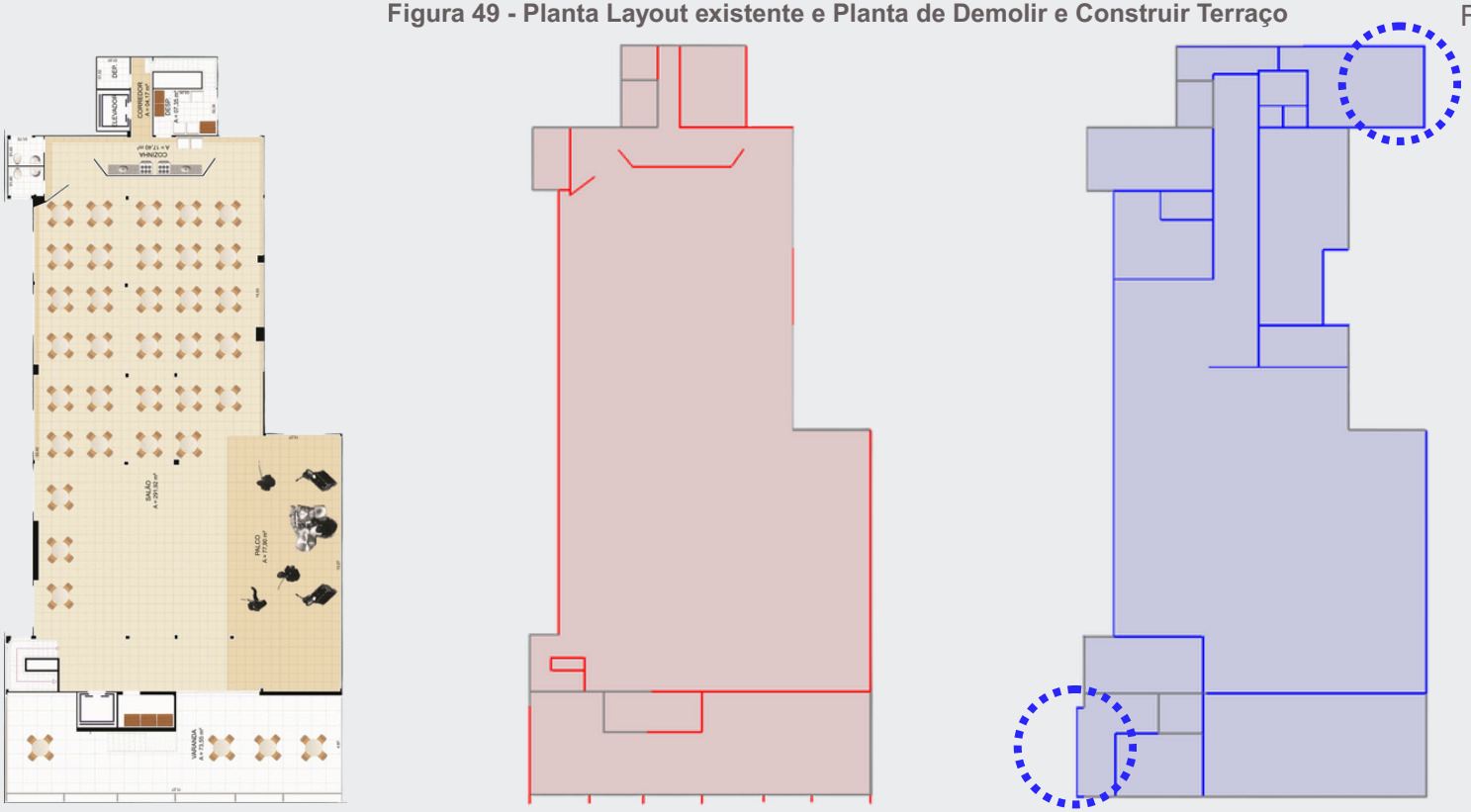
Demolições: retirada da cobertura atual, que se encontra em péssimo estado de conservação. Desmantelamento das antigas estruturas de suporte.

Construções: Estabelecimento de um restaurante panorâmico com espaço interno e varanda ao ar livre. Edificação de um novo bar com vista privilegiada. Instalação de uma nova casa de máquinas para o sistema de climatização e elevadores.

Figura 50 - Vista Isométrica 3D

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 49 - Planta Layout existente e Planta de Demolir e Construir Terraço



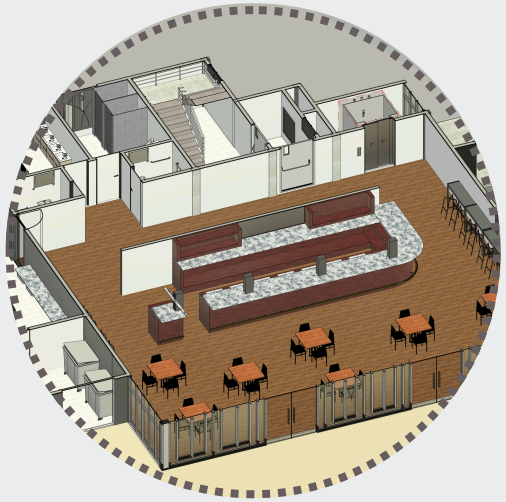
Fonte: Adaptado de Coelho, 2009.

Planta Demolir e Construir Sauna Térreo

Demolições: demolição total das estruturas da antiga sauna executiva e seus anexos. Remoção de fundações e elementos incompatíveis com o novo uso.

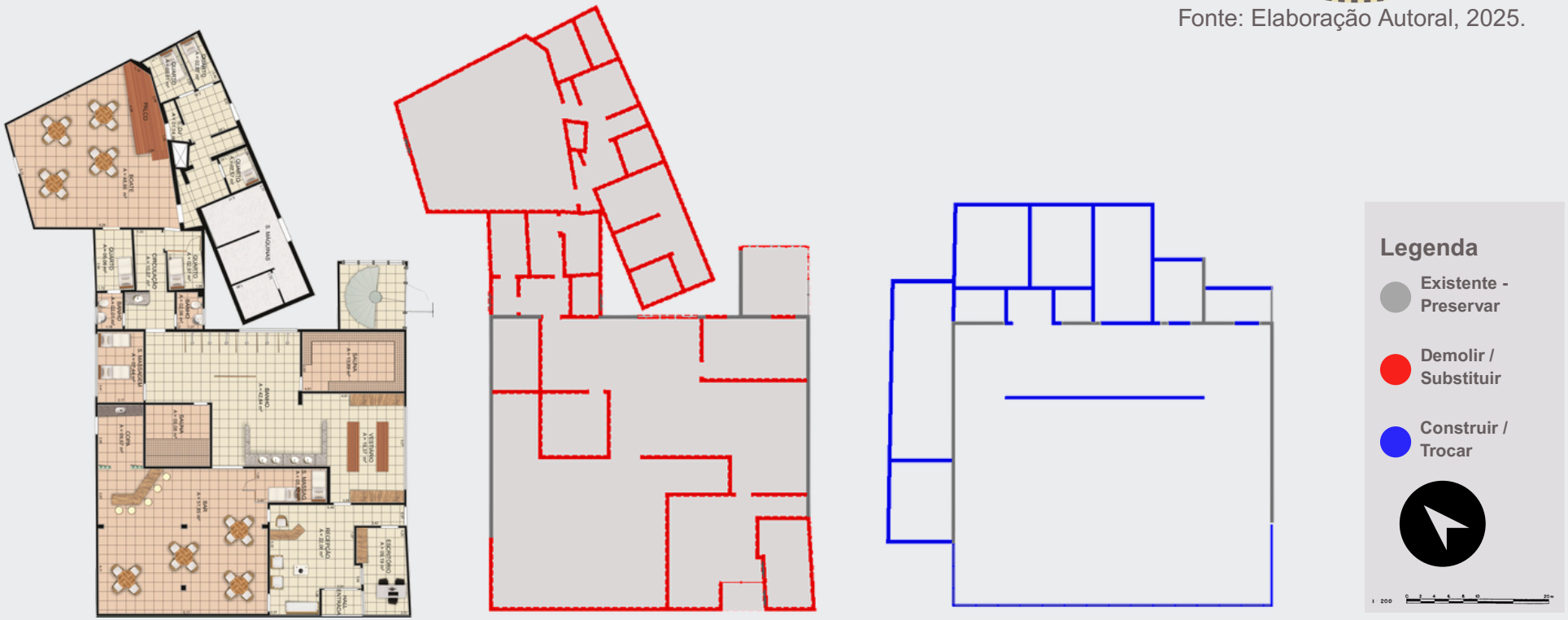
Construções: edificação de novo bloco de três pavimentos dedicado ao entretenimento. Implantação de bar no térreo, café-bar no primeiro pavimento e espaço multiuso no segundo pavimento.

Figura 52 - Vista Isométrica 3D



Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 51 - Planta Layout existente e Planta de Demolir e Construir Sauna Térreo



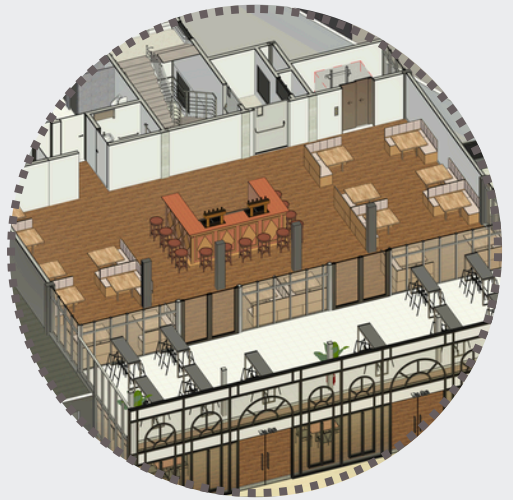
Fonte: Adaptado de Coelho, 2009.

Planta Demolir e Construir Sauna -1º Pavimento

Demolições: Demolição total das estruturas da antiga sauna executiva e seus anexos. Remoção de fundações e elementos incompatíveis com o novo uso.

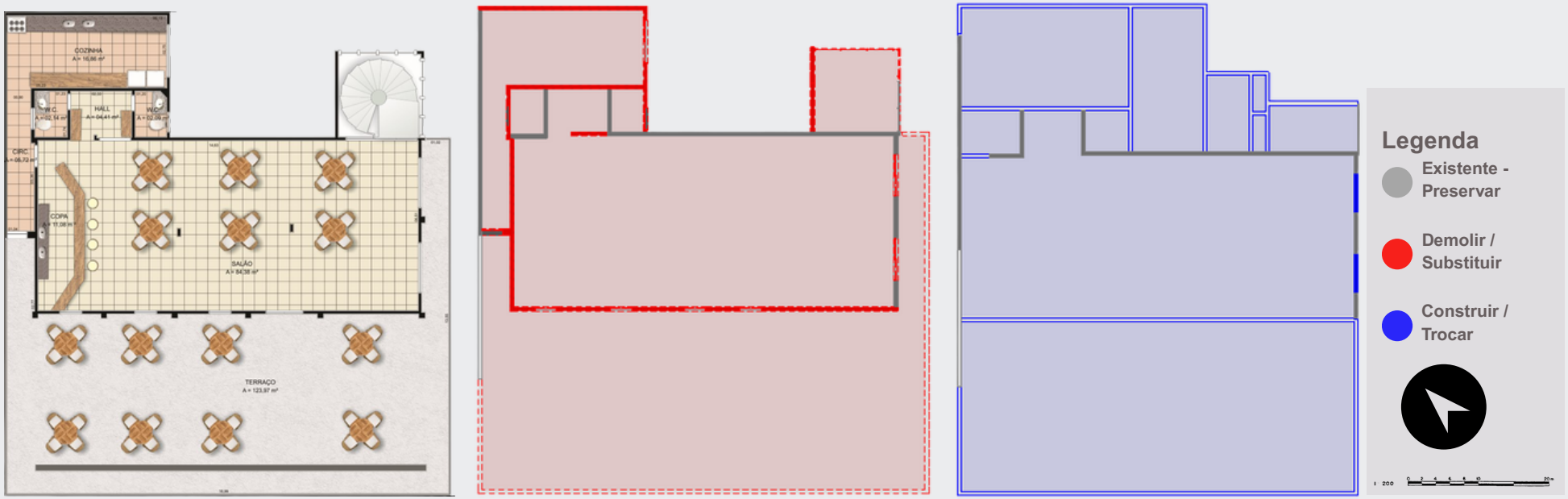
Construções: edificação de novo bloco de três pavimentos dedicado ao entretenimento. Implantação de bar no térreo, café-bar no primeiro pavimento e espaço multiuso no segundo pavimento. Criação de terraços externos em cada nível com acessos independentes.

Figura 54 - Vista Isométrica 3D



Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 53 - Planta Layout existente e Planta de Demolir e Construir Sauna 1º Pavimento



Fonte: Adaptado de Coelho, 2009.

Planta Demolir e Construir Sauna - 2º Pavimento

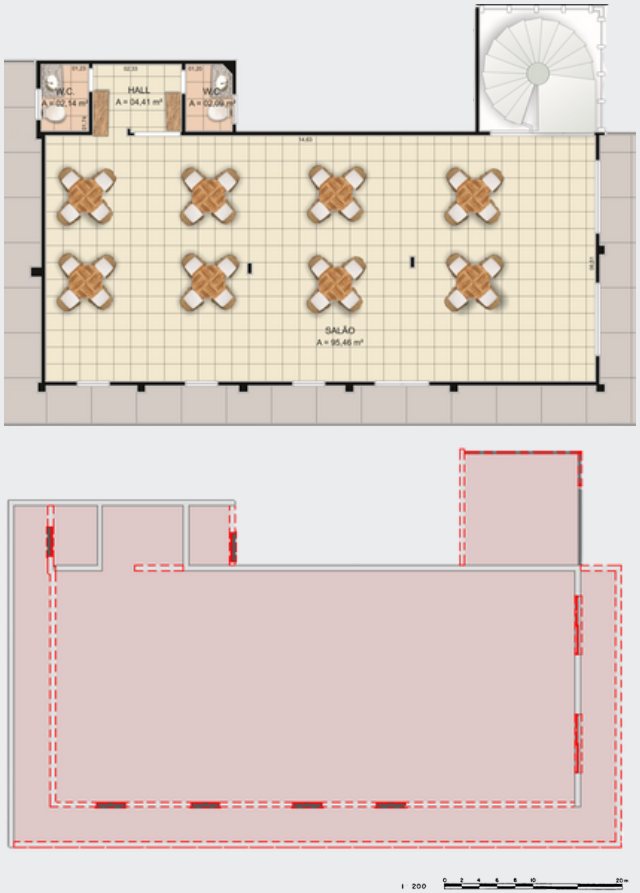
Demolições: Demolição total das estruturas da antiga sauna executiva e seus anexos. Remoção de fundações e elementos incompatíveis com o novo uso.

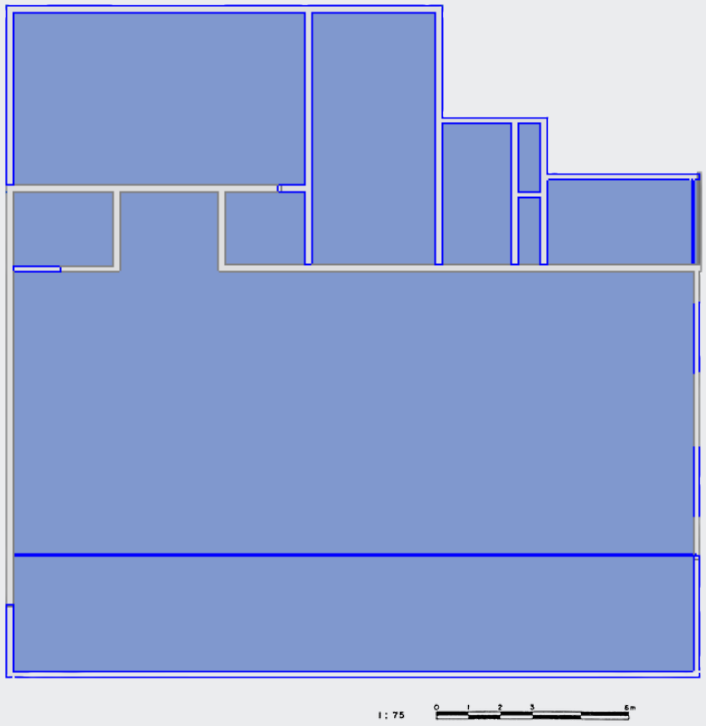
Construções: construção de novo bar com vista privilegiada. Criação de área de convivência. Instalação de nova casa de máquinas para elevadores e sistema de climatização.

Figura 56 - Vista Isométrica 3D

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 55 - Planta Layout existente e Planta de Demolir e Construir 2º Pavimento





Fonte: Adaptado de Coelho, 2009.

Planta de Cobertura

No projeto, todos os blocos foram construídos com telhas isotérmicas. Esse tipo de cobertura ajuda a diminuir o calor, considerando que Cuiabá tem temperaturas elevadas ao longo de todo o ano. Foi adicionada uma cobertura verde que pode ajudar a diminuir o calor e oferecer um toque paisagístico. Ademais, esse tipo de cobertura ajuda a diminuir a poluição nas cidades e melhora a qualidade do ar.

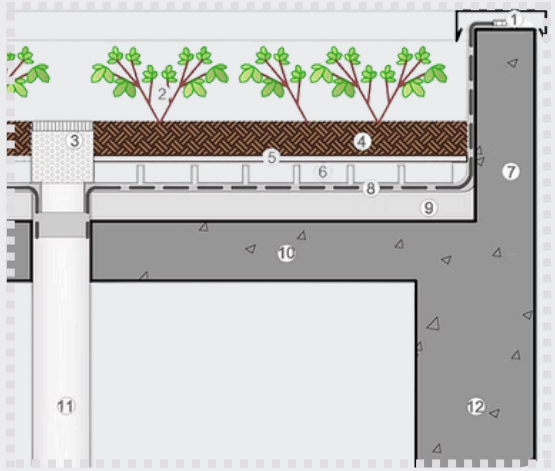
Figura 57 - Planta de Cobertura

Legenda

1. Telha isotérmica i= 5%
2. Estrutura Metálica marquise branco
3. Cobetura com telhas em acrílico
4. Telha metálicai= 5%
5. Telhado verde
6. Casa de máquina elevador
7. Abrigo caixa D'água
8. Pergolado metálico preto

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 58 - Detalhamento Telhado verde

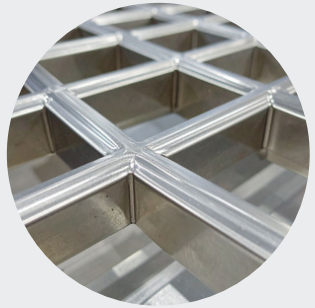


Legenda detalhamento

1. Algeroz - perfil de aço galvanizado
2. Vegetação (Gramíneas)
3. Ralo (Caixa de Drenagem)
4. Substrato
5. Mebrana de Absorção
6. Módulo Alveolar
7. Platibanda de Concreto
8. Manta de impermeabilização
9. Regularização
10. Laje de concreto
11. Cano PVC (10mm)
12. Viga concreto

Fonte: Ecotelhado, 2025.

Estrutura metálica marquise



Pergolado Metálico

Estacionamento

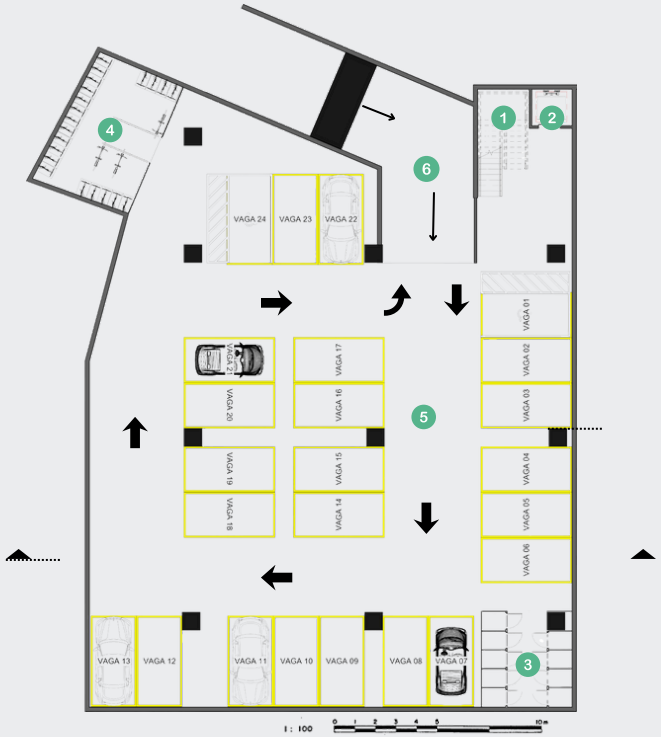
A nova Lei Complementar nº 557/2025 permitiu uma abordagem mais flexível para o estacionamento. Em vez de priorizar um grande número de vagas para carros, o projeto aproveitou essa abertura legal para privilegiar o espaço de convívio e a mobilidade sustentável. A solução final oferece 24 vagas para automóveis (sendo duas exclusivas, conforme a lei), complementadas por uma infraestrutura robusta para ciclistas, com 31 vagas para bicicletas e um depósito com oito armários.

Essa distribuição de vagas reflete uma opção clara por políticas urbanas que desestimulam o uso do carro e favorecem meios de transporte mais eficientes, como a bicicleta.

Figura 59 A- Vista Isométrica estacionamento

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 59 B - Planta Baixa do estacionamento



Legenda

1. Escadas
2. Elevador
3. Depósito
4. Bicicletário
5. Circulação Veículos
6. Rampa Veícular

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

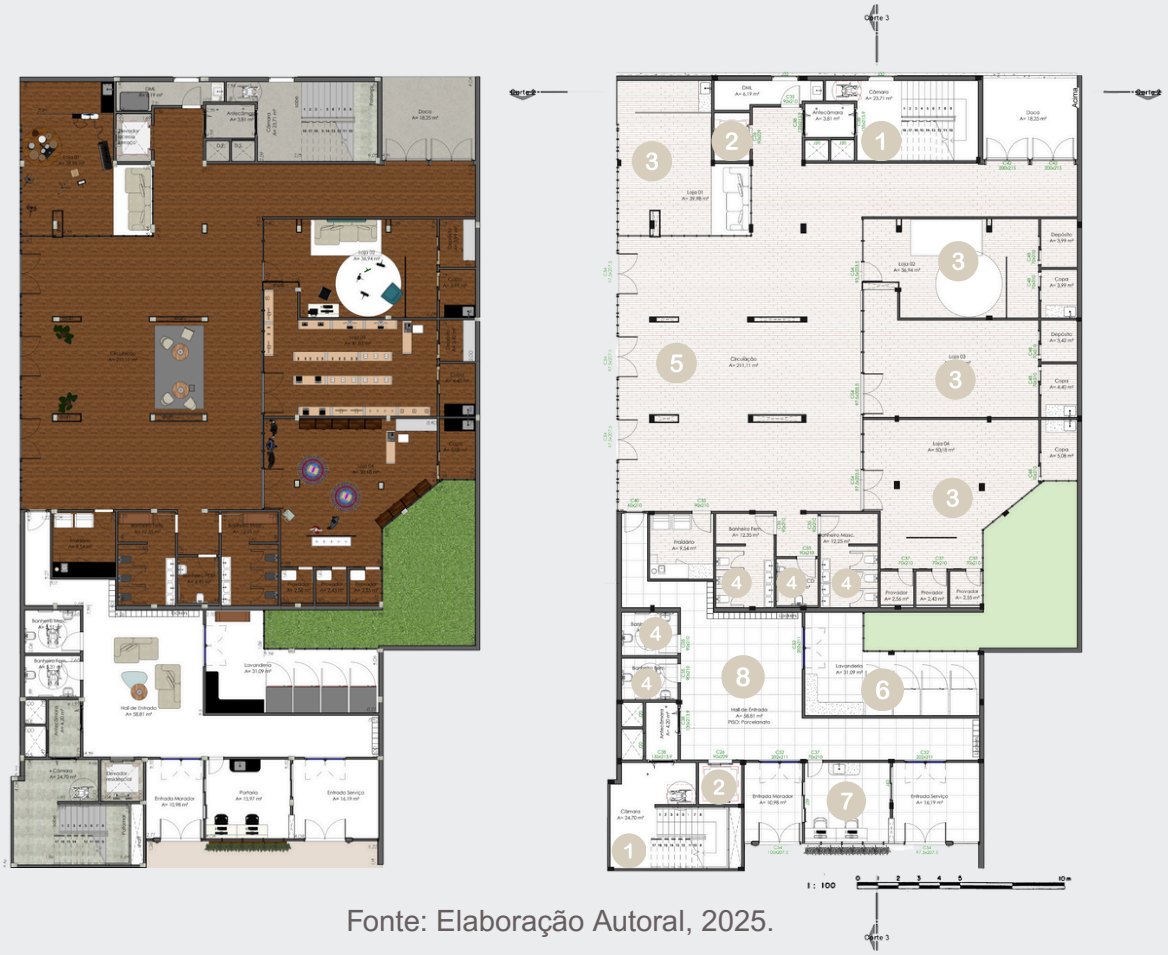
Planta humanizada e Técnica Bloco A - Edificação Principal Térreo

A planta do térreo do Bloco A (Figura 60) organiza o setor comercial em quatro lojas com fachadas de vidro, que integram visualmente o interior à rua e ao Pátio Central. O espaço também concentra a entrada principal, banheiros acessíveis e os elevadores e escadas. A proposta é que este pavimento seja um polo de movimento, atraindo pessoas e fortalecendo a vida pública no entorno.

Legenda

1. Escadas
2. Elevador
3. Lojas
4. Sanitários
5. Circulação Pública
6. Lavanderia
7. Portaria
8. Circulação Moradores

Figura 60 - Planta Layout e Baixa Térreo Bloco A



Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Planta humanizada e Técnica Bloco B - Complexo Bares

No térreo do Bloco B (figura 61), o Bar 01 se abre para o pátio central, criando um ambiente integrado e movimentado. A planta mostra um espaço amplo, dividido em área de atendimento e de estar, com uma forte conexão com o exterior. O layout do mobiliário define zonas diferentes dentro do mesmo ambiente, acomodando tanto grupos que buscam socialização quanto quem prefere mais privacidade. O balcão principal tem posição estratégica para visualizar todo o salão, enquanto a área técnica concentra a cozinha de apoio e o depósito de lixo.

Legenda

1. Escadas
2. Elevador
3. Salão
4. Sanitários
5. Circulação Pública
6. Cozinha Apoio
7. Abrigo Lixo

Figura 61 - Planta Layout e Baixa Térreo Bloco B

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Planta humanizada e Técnica Bloco B - Complexo Bares

O Bar 02, com um ambiente mais intimista e especializado, está localizado no primeiro pavimento. A planta (figura 62) mostra uma divisão evidente entre a área do bar, os espaços de permanência e o terraço externo. A configuração espacial possibilita a operação autônoma ou integrada com o andar térreo, proporcionando flexibilidade nas operações. O terraço adjacente serve como uma extensão do espaço interno, criando uma área de transição que aproveita as condições climáticas favoráveis e oferece aos usuários uma experiência sensorial única.

Legenda

1. Escadas
2. Elevador
3. Salão
4. Sanitários
5. Circulação Pública
6. Terraço Coberto

Figura 62 - Planta Layout e Baixa 1º pavimento Bloco B

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Planta humanizada e Técnica Bloco B - Complexo Bares

No primeiro pavimento, o Bar 02 oferece um ambiente mais reservado. Sua planta (figura 62) divide claramente o balcão, as áreas de estar e o terraço externo. Esse layout permite que o bar funcione de forma independente ou em conjunto com o térreo, trazendo flexibilidade operacional. O terraço amplia o espaço interno, funcionando como uma zona de transição que aproveita o clima local e proporciona uma experiência diferente aos usuários.

Legenda

1. Escadas
2. Elevador
3. Salão
4. Sanitários
5. Circulação Pública
6. Terraço Aberto

Figura 63 - Planta Layout e Baixa 2º pavimento Bloco B

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

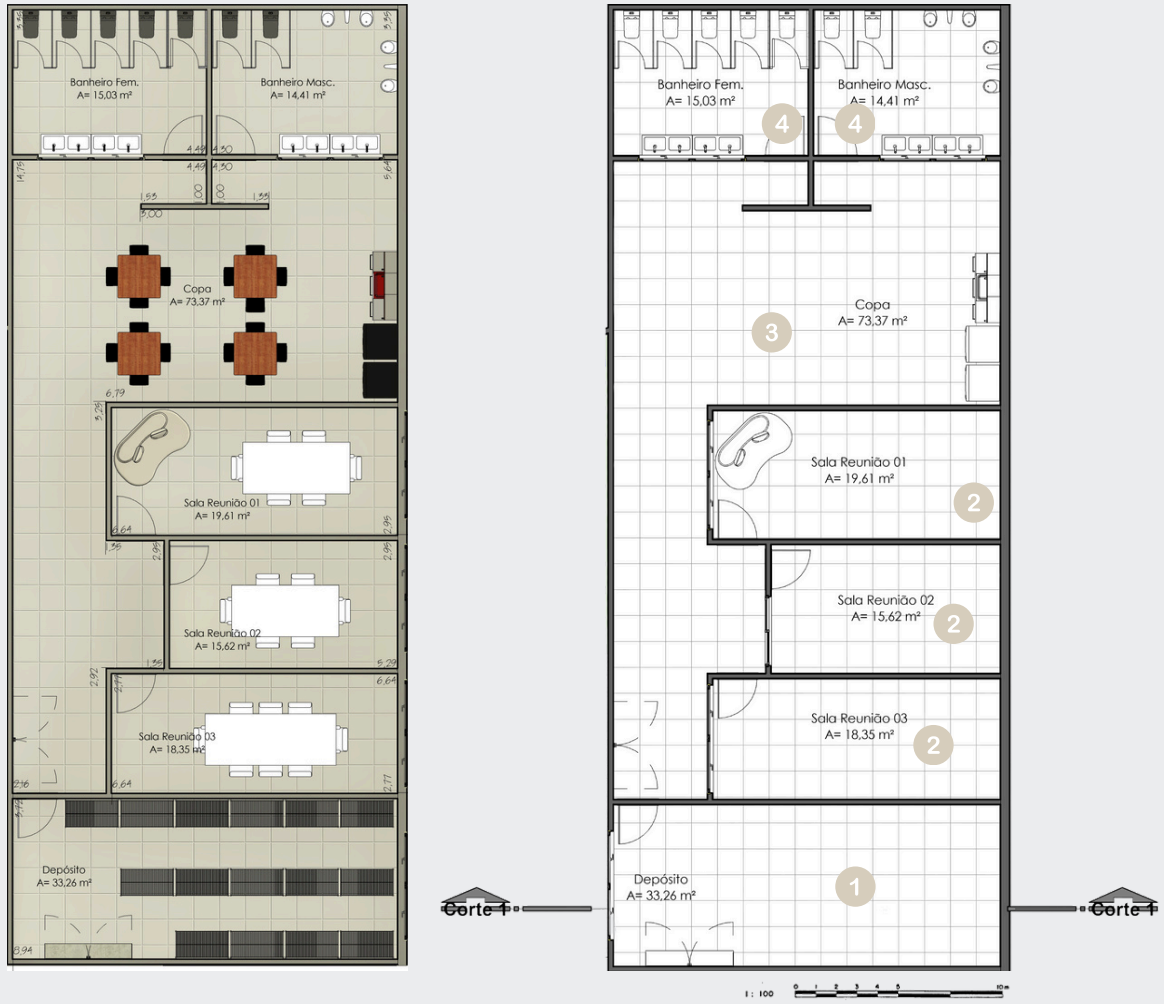
Planta humanizada e Técnica Bloco C - Administração

O Bloco C concentra a administração e os serviços de apoio do empreendimento. Sua planta (figura 64) organiza de forma prática a sala de gestão, recepção, banheiros e depósito. Posicionado próximo à doca de carga, o bloco otimiza o recebimento de suprimentos e isola o fluxo operacional das áreas comerciais e residenciais. O layout prioriza a eficiência e a segurança, com rotas de circulação bem definidas e espaços de trabalho funcionais.

Legenda

1 Depósito
2 Salas
3 Copa
4 Sanitários

Figura 64 - Planta Layout e Baixa Térreo Bloco C



Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Planta Layout e Técnica Bloco A - Pavimento Tipo

A figura 61 apresenta a planta humanizada de um pavimento tipo formado por apartamentos tipo estúdio. Todos os apartamentos têm a mesma funcionalidade de estúdio, com sala, quarto e cozinha integrados ou semi-integrados.

Existem várias configurações de plantas, com tamanhos variando de 30 a 50 m². No total, há 08 unidades por andar, totalizando 80 unidades nos 05 (cinco) andares do edifício. No entanto, todas incluem: sala de estar com espaço para refeições, quarto, banheiro privativo e cozinha compacta. Em suma, o pavimento foi concebido para otimizar a quantidade de unidades residenciais compactas (estúdios) em uma disposição eficiente, com ênfase no fácil acesso pelo corredor central.

Legenda

Studio I	34,36 m²	Studio V	40,96 m²
Studio II	42,47 m²	Studio VI	35,37 m²
Studio III	41,61 m²	Studio VII	37,82 m²
Studio IV	40,10 m²	Studio VIII	29,91 m²

Figura 65 - Planta Layout e Baixa - pavimento tipo

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Planta humanizada e Técnica
Bloco A - Terraço

A planta humanizada e técnica (Figura 66) do terraço do Bloco A mostra a transformação da cobertura em um restaurante panorâmico. O projeto do terraço abrange um extenso espaço interno para o restaurante, uma varanda externa e a construção de um novo bar com vista privilegiada. A configuração remete ao antigo espaço para eventos do hotel e é aprimorada com a adição de novos banheiros e áreas técnicas (depósito, copa e nova casa de máquinas). Esse piso proporciona uma área de lazer com possibilidade de funcionamento noturno, em consonância com a estratégia de uso misto do empreendimento.

Legenda

1. Escadas
2. Elevador
3. Restaurante
4. Sanitários
5. Circulação Pública
6. Cozinha
7. Circulação Moradores
8. Depósito
9. DML

Figura 66 - Planta Layout e Baixa do Terraço

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Cortes

Os cortes arquitetônicos foram essenciais para estudar a relação entre os volumes e alturas do projeto. O Corte 03 (figura 63), em particular, revela a seção transversal do Bloco A, mostrando as escadas principal e de emergência, além da composição estrutural — da cobertura às fundações. O desenho também inclui a área de embarque da ala residencial, demonstrando como o projeto se articula com seu entorno.

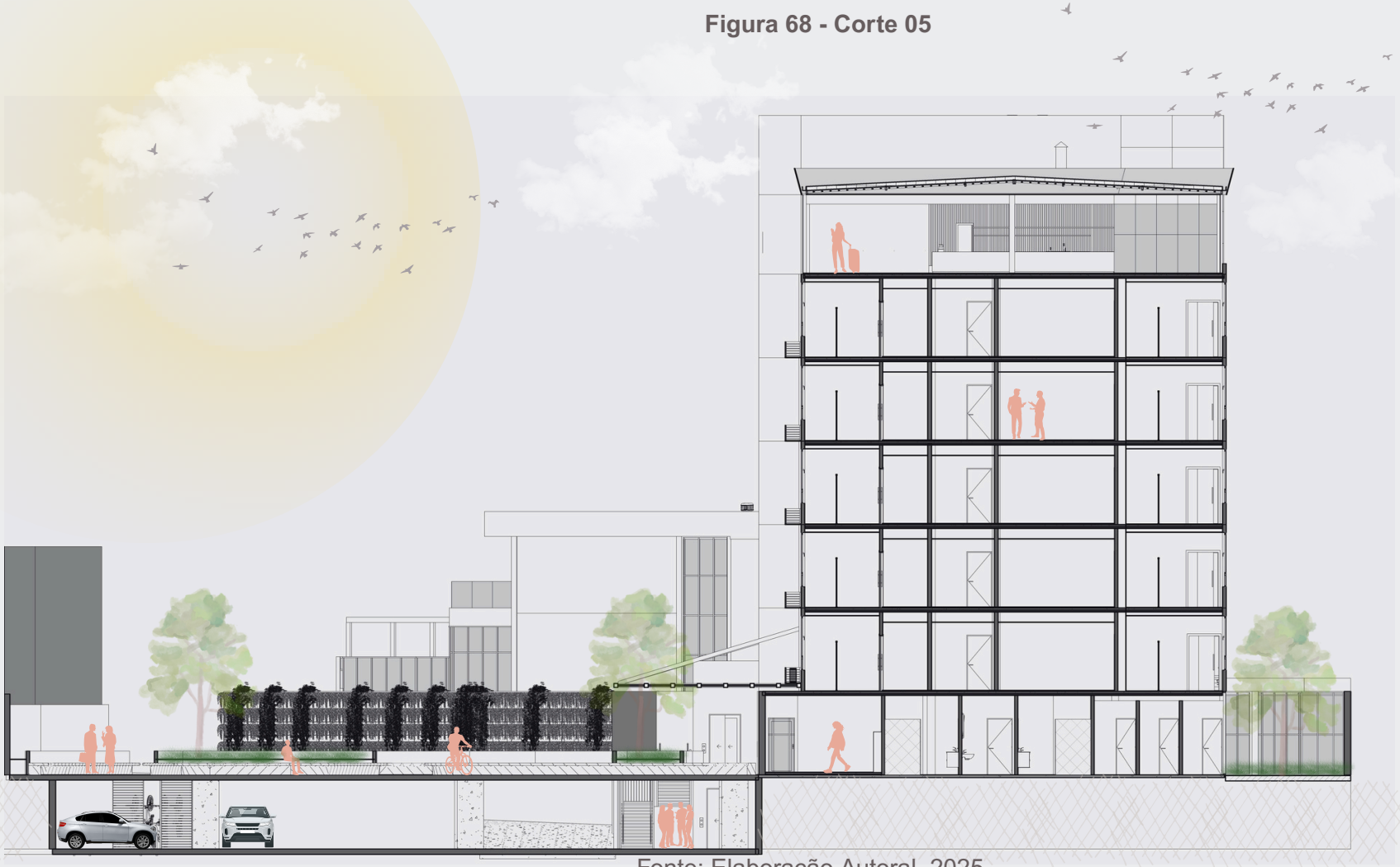
Figura 67 - Corte 03

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Cortes

Os demais cortes complementam a leitura do projeto. O Corte 05, também transversal, mostra a estrutura da cobertura e a diferença de nível entre os blocos. Já os Cortes 04 e 06, figura 69, focam no Bloco B — em seção transversal e longitudinal —, explicitando sua composição estrutural completa, da cobertura às fundações.

Figura 68 - Corte 05



Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Cortes

Por fim, o Corte 01 ilustra os estágios de implementação do Bloco C em relação à cota da doca de carga, ao passo que o Corte 03 apresenta a fachada da escada do estacionamento, as alturas dos andares e o poço da escada de emergência. Coletivamente, esses cortes oferecem uma visão abrangente do partido arquitetônico, das relações volumétricas e dos sistemas construtivos utilizados.

Figura 69 - Corte 04 e 06

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Fachada

A fachada do edifício busca um equilíbrio entre uma presença sólida e uma estética refinada, sem abrir mão do conforto térmico e da integração com a cidade. A materialidade se expressa através das pinturas com tons neutros — "Preto Floresta", "Camuflagem" e "Manuscrito" — que conferem profundidade e definem claramente os volumes. Essa paleta de cores aplicada de forma estratégica destaca os diferentes elementos da arquitetura, resultando em uma identidade visual sóbria e atemporal.

PRETO FLORESTA
30YY 10/038

CAMUFLAGEM
30YY 11/076

MANUSCRITO
40YR 60/013

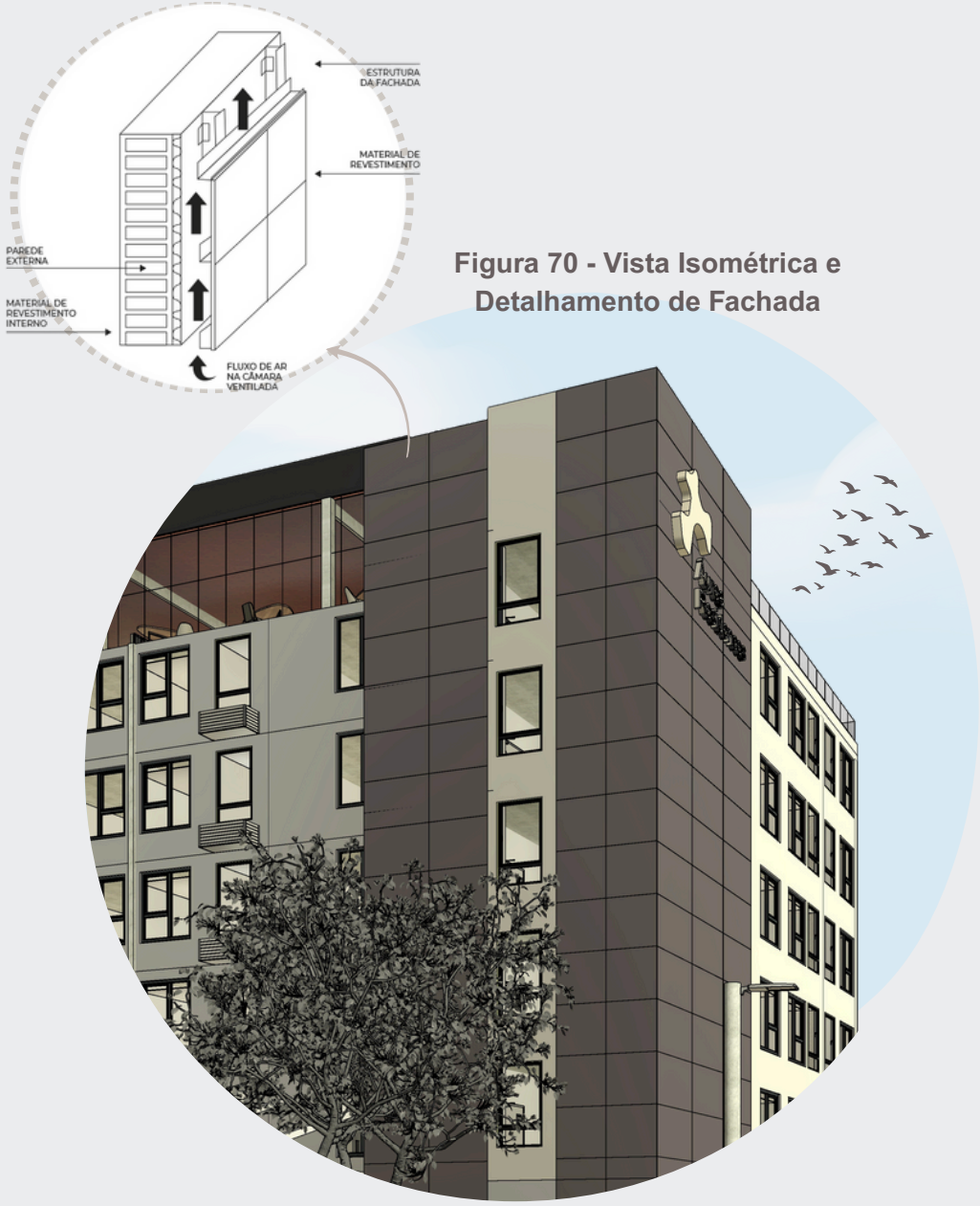


Figura 70 - Vista Isométrica e Detalhamento de Fachada

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Fachada

A fachada funciona como um sistema construtivo em camadas, projetado para alto desempenho termoacústico (Figura 70). Da parte externa para a interna — com a fachada ventilada, a solução técnica é composta por: um revestimento fixado em subestrutura metálica, uma câmara de ar ventilada, um isolante térmico de alta eficiência e a alvenaria estrutural, finalizada com o revestimento interno. Juntas, essas camadas controlam a radiação solar e dissipam o calor, formando uma barreira térmica permanente que melhora significativamente o conforto ambiental interno.

Figura 71 - Fachada Norte

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Fachada

Figura 72 - Fachada Oeste

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Fachada

Figura 73 - Fachada Leste

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 74 - Fachada Sul

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Perspectivas

Figura 75 - Vista Pedestre Pátio Central

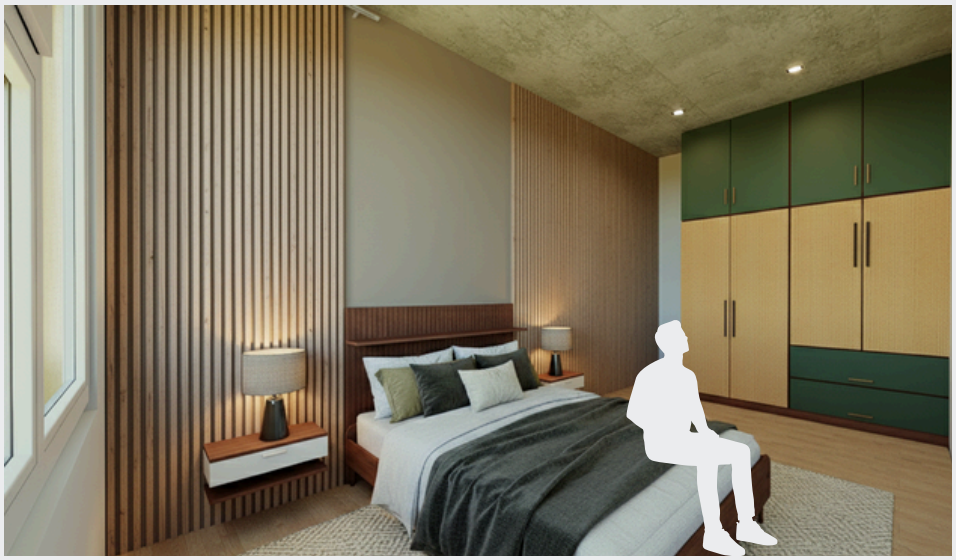
Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 76 - Vista de entrada do centro comercial.

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Perspectivas

Figura 77 - Quarto apartamento tipo



Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 78 - Sala apartamento tipo

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 79 - Terraço

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 80 - Restaurante Terraço

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Perspectivas

Figura 81 - Circulação Comercial

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 82 - Estudio de Fotografia

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 83 - Hall Centro Comercial

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Perspectivas

Figura 84 - Bar temático complexo de bares

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 85 - Bar temático complexo de bares

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Figura 86 - Vista Frontal complexo bares e estacionamento

Fonte: Elaboração Autoral, 2025.

Considerações Finais

O Trabalho de Conclusão de Curso alcançou seu objetivo principal ao propor a reabilitação do antigo Áurea Palace Hotel, transformando-o no complexo de uso misto "Áurea Residences" no centro de Cuiabá-MT. A pesquisa contribuiu para o entendimento de que a reabilitação é uma estratégia urbana essencial que ultrapassa a reforma física, pois é capaz de gerar benefícios significativos nos âmbitos ambiental, social e econômico.

A proposta final está em conformidade com os princípios da economia circular, com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e com a legislação atual. As análises de referências foram utilizadas para integrar a estrutura original do hotel com elementos contemporâneos, como o uso misto e estratégias bioclimáticas inteligentes.

Por este motivo, a implantação de um edifício de uso misto no projeto sintetizou o aprendizado construído, através da preservação da volumetria e da história do edifício, enquanto adiciona novas funcionalidades e linguagens. Para manter a eficiência operacional, o projeto foi estruturado em blocos separados (residencial, comercial e de lazer). Com o objetivo de minimizar os desafios climáticos de Cuiabá e diminuir a pegada ambiental do projeto, foram incorporadas soluções sustentáveis práticas, como fachada ventilada, telhado verde, pátio central permeável e bicicletário.

Referências Bibliográficas

ABRELPE. Panorama dos Resíduos Sólidos no Brasil 2022. São Paulo, 2023.

ACI – AMERICAN CONCRETE INSTITUTE. ACI 228.2R-13: Nondestructive test methods for evaluation of concrete in structures. Farmington Hills, MI: ACI, 2019.

AGUIAR, K. P. de. Ambientes comerciais e a influência do design visual. 2021. Tese de Doutorado.

ALEIXO, Cynthia Augusta Poleto. Edifícios e galerias comerciais: comércio na cidade de São Paulo, anos 50 e 60. In: I Colóquio [Inter]Nacional sobre o comércio e a cidade uma relação de origem (CINCCI). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2005.

ALEXANDER, Christopher. A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction. New York: Oxford University Press, 1977.

ALVES, Monica Rosario; SOARES, Cícero. Intervenções em preexistências. Revista Projetar - Projeto e Percepção do Ambiente, v. 7, n. 3, p. 262-272, 28 set. 2022.

ANAP - ASSOCIAÇÃO AMIGOS DA NATUREZA DA ALTA PAULISTA. Estatuto da cidade: avanços e desafios. Editora ANAP, 2017.

AQUINO, Natally Queiroz. Arquitetura comercial: estudo preliminar arquitetônico de reforma para edifício vertical em Pereiro-CE. 2024.

ARAÚJO, E. Direito urbanístico comparado: as experiências das capitais brasileiras. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2019.

ARAÚJO, E. Regulação e competitividade na construção civil. São Paulo: Edgard Blücher, 2018.

ARQUIVO ARQ. Edifício Mara. Disponível em: https://arquivo.arq.br/projetos/edificio-mara#galeria&gid=1&pid=5. Acesso em: 07/10/2025.

ASSUMPÇÃO, Amanda de Araújo. Reabilitação de restauro de edifícios antigos: a intervenção no palácio universitário. Rio de Janeiro: UFRJ, 2018.

BARRIENTOS, José Luís Romero. Rehabilitación de edificios: tecnología y gestión. Sevilla: Universidad de Sevilla, 2004.

BEDROSSIAN, Rebecca. Environmental Graphic Design. Communication Arts. March/April 2008. pag. 84/102.

BLOM, Inge. Environmental impacts during the operational phase of residential buildings. IOS Press, 2010.

BRANCO, João Pedro et al. O Direito da Construção Questões e Desafios Atas do Encontro Anual da Ad Urbem 2022. Leya, 2023.

BRAND, Stewart. How buildings learn: what happens after they’re built. New York: Viking Press, 1994.

BRASIL. Reabilitação de centros urbanos. Economia.gov.br, 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 jun. 2023 [3].

BULLEN, Peter A.; LOVE, Peter E. D. Reuso adaptativo de edifícios históricos. Structural Survey, v. 29, n. 5, p. 411–421, 2011.

CABIDELLE, Paula; SAUER, Leandro; PRETTI, Daniel. Sustentabilidade e reabilitação urbana: integração de estratégias ambientais em edificações existentes. Revista de Arquitetura IMED, v. 7, n. 2, p. 93–108, 2018. Disponível em: https://seer.imed.edu.br/index.php/revistaarquitetura/article/view/2393. Acesso em: 27/05/2025.

CAMPOS, A.; CARDOSO, L. Direito urbanístico contemporâneo. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

CARVALHO, M. Retrofit urbano: técnicas e custos. Rio de Janeiro: Elsevier, 2020.

ÇETIN, M.; GRUIS, V.; STRAUN, J. Barriers to building material reuse: a stakeholder perspective from circular construction. Sustainable Cities and Society, v. 64, 102543, 2021.

Chenari, B., Carrilho, J. D. & Gameiro da Silva, M. (2016). Towards sustainable, energy-efficient and healthy ventilation strategies in buildings: A review. Renewable and Sustainable Energy Reviews, 59, 1426-1447.

COELHO, L. Plantas de layout do edifício Áurea. Escala 1:50. Cuiabá. Arquiteto Lucas Coelho, 2009. Plantas (arquivo digital).

COMPAC. Reusing abandoned spaces in modern-day architecture the decorative surfaces. The Decorative Surfaces, 9 fev. 2024.

COSTA, Ivine Honorato. (Re)habitar o centro: projeto de requalificação de edifício ocioso no centro de Maceió para habitação de interesse social. Maceió: Universidade Federal de Alagoas, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2020.

COSTA, João Victor Cerqueira Torres. Arquitetura comercial: boas práticas para a eficiência das atividades comerciais varejistas. 2020.

CÓIAS, Vítor. Reabilitação de edifícios: enquadramento, conceitos e estratégias. Lisboa: Livros Horizonte, 2004.

CUIABÁ. Lei complementar 150/2007 - 29/01/2007. Câmara Municipal de Cuiabá, 2022.

D’ELIA, Alexandre. Análise do processo de reabilitação do edifício do antigo Lanifício Santista (estudo de caso). São Paulo: Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, Departamento de Engenharia de Construção Civil, 2008.

DAGHER HANNA & PARTNERS. Bar, restaurante e espaço para eventos Beihouse. ArchDaily Brasil, 12 maio 2025.

DE AGUIAR, Karine Petry. Ambientes Comerciais: Novas categorias para o Século XXI.

DEVECCHI, Alejandra Maria. Reformar não é construir. A reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI. 2010.

DINSMORE, Paul C. AMA: manual de gerenciamento de projetos. Rio de Janeiro: Brasport, 2009.

ELLEN MACARTHUR FOUNDATION. Towards a Circular Economy: Business Rationale for an Accelerated Transition. 2015.

EUROPEAN CIRCULAR ECONOMY STAKEHOLDER PLATFORM. Construction & Buildings. [S.l.], 2021.

FERREIRA, João Sette Whitaker. O mito da cidade global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano. São Paulo: Vozes, 2008.

FERREIRA, J. Os dilemas do planejamento municipal no século XXI. Belo Horizonte: Fórum, 2020.

FIX, M. Parceiros da exclusão. São Paulo: Boitempo, 2001.

FIX, M. Parcéis da produção da cidade. São Paulo: Alameda, 2018.

FONTGALLAND, Isabel Lausanne. Economia circular e consumo sustentável. Amplla Editora, [s.d.].

FREITAS, Mariângela Araújo. Reabilitação de edifícios: uma abordagem técnico-construtiva aplicada ao centro histórico de Salvador. Salvador, 2012. 172 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Ambiental e Urbana) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2012. Disponível em: https://repositorio.ufba.br/handle/ri/13462. Acesso em: 25/05/2025.

GBC BRASIL (GREEN BUILDING COUNCIL BRASIL). Economia Circular no Setor da Construção. São Paulo, 2022.

GEHL, Jan. Cidades para Pessoas. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GERHARDT, Tatiana Engel; SILVEIRA, Denise Tolfo. Métodos de pesquisa. Porto Alegre: UFRGS, PLAGEDER, 2009.

GESTÃO URBANA SP. Cidade de São Paulo inicia monitoramento online de imóveis ociosos. Gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br, 2022.

GIL, Antonio Carlos. Como elaborar projetos de pesquisa. São Paulo: Atlas, 2002.

GIVONI, Baruch. Climate Considerations in Building and Urban Design. New York: John Wiley & Sons, 1998.
GLANCEY, Jonathan. História da arquitetura. São Paulo: Edições Loyola, 2007.
GOLDENBERG, Mirian. Velho é lindo! São Paulo: Civilização Brasileira, 2016.
GT AGENDA 2030. ODS - Metas nacionais dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável: Agenda 2030.
HAIANON, Carolina Akemi. Entre o passado e o futuro: o papel do Design de Espaços no reuso das construções. 2024. Tese de Doutorado.
HARVEY, D. O direito à cidade. São Paulo: Martins Fontes, 2012.
HOSSAIN, M. U.; NG, S. T. Critical consideration of buildings' environmental impact assessment towards adoption of circular economy: An analytical review. Journal of Cleaner Production, v. 205, p. 763-780, 2018.
HOSSAM, M. et al. Urban mining potential of buildings: A review. Resources, Conservation and Recycling, v. 181, 2022.
IBAPE. Valorização de imóveis através da requalificação. São Paulo, 2021.
IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA Panorama do Censo 2022.
INSTITUTO BRAMANTE. Antes e depois - prédio comercial em ruínas passa por uma reforma deslumbrante. Instituto Bramante Cursos de Arquitetura e Design, out. 2015.
IPHAN. Boas práticas em revitalização urbana. Brasília, 2022.
ISO. ISO 14001:2015 Environmental management systems Requirements with guidance for use. ISO, 2015.
JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. 4. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.
KENDELL, Michael. Architecture and Environment: Bioclimatic Building Design. London: Laurence King, 2008.
KOTLER, Philip, et al. Marketing 4.0: Do tradicional ao digital. Brasil, GMT, 2017.
LAMAS, José M. Garcia. Morfologia Urbana e desenho da cidade. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian e Fundação para a Ciência e Tecnologia, 1999.
LEITE, Carlos Alberto. Arquitetura sustentável: estratégias para edifícios de baixo impacto ambiental. São Paulo: Senac, 2018.
LIU, Ana Wansul. Diretrizes para projetos de edifícios de escritórios. 2010.
MARICATO, E. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis: Vozes, 2015.

MARSILLAC, Maitê Mandelli. Além da parede: uma perspectiva sobre requalificação e apropriação espacial. Trabalho de conclusão de curso - Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina, 2024.
MCDONOUGH, W.; BRAUNGART, M. Cradle to Cradle: Remaking the Way We Make Things. Nova York: North Point Press, 2002.
MINISTÉRIO DA CULTURA. "Adoção" de imóveis históricos dá nova vida ao centro histórico de São Luís (MA). Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, 19 abr. 2023.
MORETTINI, Renato. Tecnologias construtivas para a reabilitação de edifícios: tomada de decisão para uma reabilitação sustentável. 2012. Tese (Doutorado) - Universidade de São Paulo.
MSK GENT. A fair in Ghent in the Middle Ages. 2021.
MULLER, Rafael; NETO, João Henrique. Desafios legais e estruturais na reabilitação de edificações urbanas ociosas. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 26, n. 1, p. 112–130, 2024. Acesso em:16/05/2025.
NATIONAL VACANT PROPERTIES CAMPAIGN. Vacant properties: the true costs to communities. 1 ago. 2005.
NORBERG-SCHULZ, Christian. Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture. New York: Rizzoli, 1979.
NOROUZI, M. et al. A review of building deconstruction in circular economy: cost analysis and environmental benefits. Resources, Conservation and Recycling, v. 178, 106123, 2022.
NÚCLEO DA MODERNIDADE DE SÃO PAULO. Edifício Mara. Disponível em: https://www.nucleodocomomosp.com.br/edificio-mara. Acesso em:07/10/2025.
OLIVEIRA, Flávia; ROCHA, Patrícia. Arquitetura Vernacular no Mediterrâneo: Forma, Clima e Cultura. Revista Arquitextos, São Paulo, n. 213, 2020.
OLIVEIRA, Juliana Ribeiro de; PAULA, Marcelo de; MONTEIRO, Caroline. A reabilitação de edifícios na cidade contemporânea: uma estratégia de requalificação urbana. Revista do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU/USP, v. 22, n. 1, p. 156–171, 2016. Disponível em: https://www.revistas.usp.br/ppgaup/article/view/116353. Acesso em: 27/05/2025.
ONU. Transformando nosso mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável. Nova Iorque, 2015.

OLGOOCO. Intervenção branca em edifício de escritórios. ArchDaily Brasil, 27 ago. 2023.

PAIVA, João Mendes Ribeiro de; SOUSA, Jorge Manuel; GONÇALVES, Tiago. Manual de Apoio à Reabilitação dos Edifícios Antigos do Centro Histórico de Coimbra. Coimbra: Câmara Municipal de Coimbra / Universidade de Coimbra, 2006.

PEDRO, Carina Castro. Reabilitação de edifícios ociosos e a moradia popular no centro da cidade. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, 26 jul. 2019.

PORTER, Michael E.; KRAMER, Mark R. Creating shared value. Harvard Business Review, v. 89, n. 1/2, p. 62–77, 2011.

Disponível em: https://hbr.org/2011/01/the-big-idea-creating-shared-value. Acesso em:29/05/2025..

POULIN, Richard. Graphic Design in the Built Environment: A 20th Century History. Minneapolis: Rockport, 2012.

RAMOS, Diana Helene. A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados do centro de São Paulo. 2009.

ROJAS, Eduardo et al. Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales. Washington, D.C.: Inter-American Development Bank, 2004.

ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2015. Tese (Livre Docência) Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

SACHS, Jeffrey D. A era do desenvolvimento sustentável. Tradução de Marcello Rollemberg. Rio de Janeiro: Elsevier, 2015.

SANCHEZ, A. X.; HOSSEINI, M. R. Selective deconstruction: economic feasibility and logistics of reuse. Journal of Cleaner Production, v. 280, p. 124–135, 2021.

SANTOS, Milton.A urbanização desigual: a história e as perspectivas do planejamento urbano no Brasil. 5. ed. São Paulo: EdUSP, 2002.

SARRA, Sheila Regina; MÜLFARTH, Roberta Consentino Kronka. A evolução da arquitetura comercial no centro de São Paulo à luz das mudanças na legislação urbana. PosFAUUSP, v. 27, n. 51, p. e150562-e150562, 2020.

Scherer, F. V. (2014). Design gráfico ambiental: revisão e definição de conceitos. Blucher Design Proceedings.

SEELEY, Ivor H. Building technology. 1980.

SILVA, Renata Adriana Garbossa; SILVA, Rodolfo dos. O processo de produção do espaço urbano. 2. ed. Curitiba: Editora Intersaberes, 2016.

SQUIRES, Gregory D. Urban sprawl: causes, consequences, and policy responses. Washington, D.C.: Urban Institute Press, 2002.

VÁRIOS. O livro da economia. 1. ed. São Paulo: Editora Globo, 2018.

VEJA SÃO PAULO. Edifício Mara, São Paulo nas Alturas. Disponível em: https://vejasp.abril.com.br/coluna/sao-paulo-nas-alturas/edificio-mara/. Acesso em: 07/10/2025.

YIN, Robert K. Estudo de caso: planejamento e métodos. 4. ed. Porto Alegre: Bookman, 2014.

WEETMAN, Catherine. A circular economy handbook: how to build a more resilient, competitive and sustainable business. London; New York: Kogan Page, 2021.