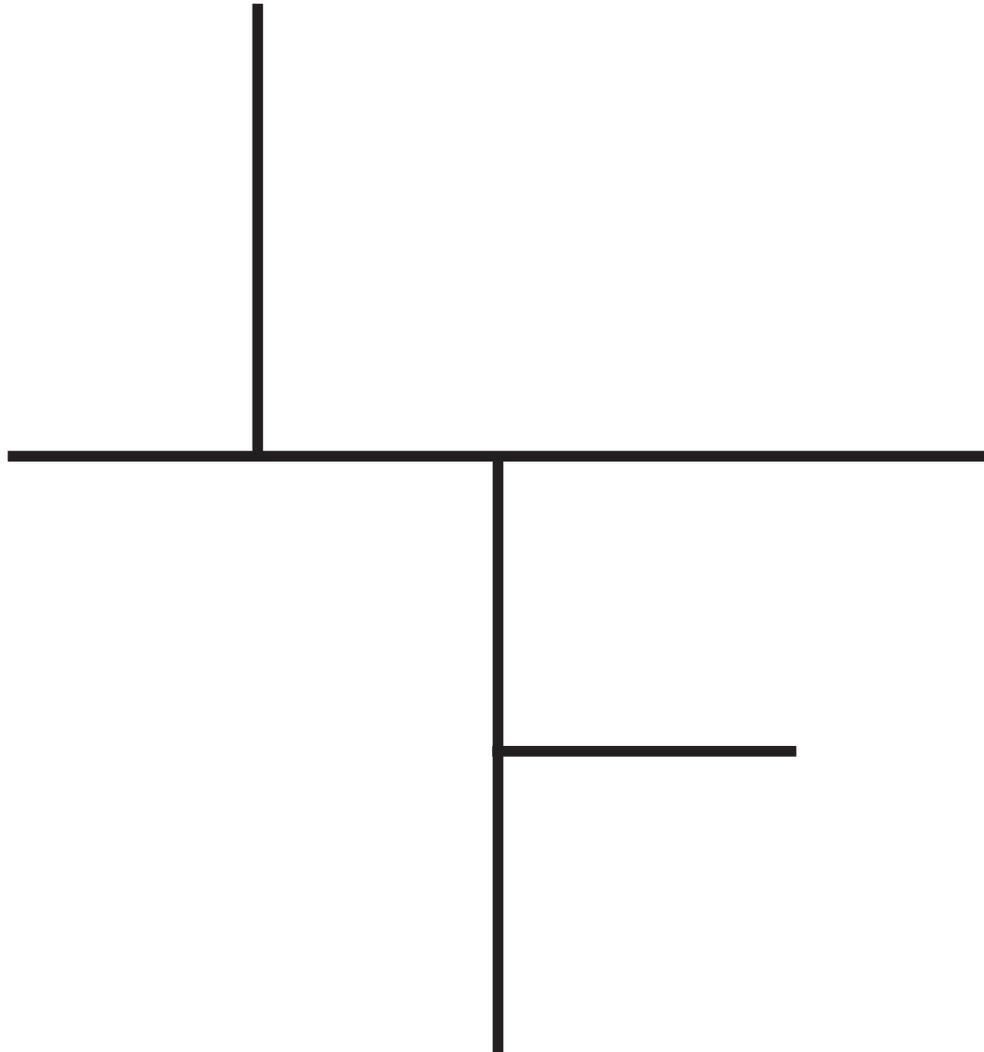


HUB CASARÃO

ESPAÇO DE INOVAÇÃO PARA UMA FORTALEZA CRIATIVA

Universidade Federal do Ceará
Curso de Arquitetura e Urbanismo
Trabalho Final de Graduação



HUB CASARÃO

ESPAÇO DE INOVAÇÃO PARA UMA FORTALEZA CRIATIVA

Laura Lima Lanseman

Orientação
Prof. Dr. Romeu Duarte

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Biblioteca Universitária
Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

L283h Lanseman, Laura Henriette Heloisa Lima.
 Hub Casarão : Espaço de inovação para uma Fortaleza Criativa / Laura Henriette Heloisa Lima Lanseman.
 – 2019.
 114 f. : il. color.

 Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Centro de Tecnologia,
 Curso de Arquitetura e Urbanismo, Fortaleza, 2019.
 Orientação: Prof. Dr. Romeu Duarte Junior.

 1. Hub de Inovação. 2. Economia Criativa. 3. Patrimônio. 4. Coworking. I. Título.

CDD 720

HUB CASARÃO

ESPAÇO DE INOVAÇÃO PARA UMA FORTALEZA CRIATIVA

Banca Examinadora

Prof. Dr. Romeu Duarte Junior
Orientador DAU-UFC

Prof. Dr. Francisco Ricardo Cavalcanti Fernandes
Professor convidado DAU-UFC

Arq. Mestre Francisco Alexandre Veras de Freitas
Arquiteto convidado

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais pelo suporte, amor incondicional e pelos conselhos que me tranquilizaram nas horas difíceis.

À Universidade, pelo amadurecimento e conhecimento, pelas experiências e pessoas que conheci.

À Camis, Ju, Carol G., Mari, Biel, Sopa, Dea e Carol S. por dividirem as risadas e as angústias durante todo este caminho, especialmente na reta final. Vocês deixaram tudo mais leve.

Ao Th, por ser companheiro, me incentivar e me ajudar sempre que pôde, até quando estava em outro país.

Ao meu orientador Prof. Dr. Romeu Duarte Junior, pelos conhecimentos e aprendizado durante os atendimentos.

À Profa. Dra. Márcia Cavalcante, pela paciência e por ter sido meu primeiro contato com o mercado de trabalho.

Ao arquiteto Alexandre Veras de Freitas que gentilmente aceitou o convite para participar da banca examinadora.

À equipe da UmpraUm, pela paciência, oportunidade e experiência que ganhei durante o ano que convivi com vocês.

Aos professores do DAU, por todo o aprendizado e consciência que as cidades precisam ser mais humanas.

Aos meus amigos que sempre me apoiam e foram lugares de conforto quando precisei.

À Charlotte, por todo o companheirismo e carinho durante esses anos. Você faz falta.

01

APRESENTAÇÃO

| | |
|-------------------|----|
| 1.1 Introdução | 09 |
| 1.2 Justificativa | 09 |
| 1.3 Objetivos | 10 |
| 1.4 Metodologia | 11 |

02

CONTEXTUALIZAÇÃO

| | |
|---|----|
| 2.1 Economia Criativa | 13 |
| 2.2 Fortaleza Criativa | 18 |
| 2.3 Hub: espaço de conectividade e interação | 20 |
| 2.4 O bairro Centro como espaço monofuncional | 22 |

03

DIAGNÓSTICO

| | |
|-----------------------|----|
| 3.1 Bairro | 27 |
| 3.2 Terreno e entorno | 30 |
| 3.3 Legislação | 36 |

04

REFERENCIAS PROJETUAIS

| | |
|-----------------|----|
| 4.1 Programa | 41 |
| 4.2 Implantação | 44 |
| 4.3 Volumetria | 46 |

05

O CASARÃO DA FAMÍLIA GONDIM

| | |
|------------------------------|----|
| 5.1 Histórico | 51 |
| 5.2 Estado de conservação | 56 |
| 5.3 Mapa de danos | 56 |

06

PROPOSTA

| | |
|---------------------------------|-----|
| 6.1 Programa de necessidades | 67 |
| 6.2 Partido | 71 |
| 6.3 Restauro e Adaptação | 99 |
| 6.4 Sistema Estrutural | 107 |
| 6.5 Materiais | 108 |

| | |
|-------------------------------|-----|
| Considerações Finais | 110 |
| Referências Bibliográficas | 112 |

01

APRESENTAÇÃO

1.1 INTRODUÇÃO

O presente material consiste no Trabalho de Conclusão de Curso da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Ceará. O tema escolhido refere-se à implantação de um Hub de inovação no centro histórico de Fortaleza.

O projeto traduz-se em um espaço propício ao encontro e interação de pessoas para, assim, incentivar o trabalho e a criação que visam gerar ideias inovadoras. Para tanto, o programa proposto oferece a estrutura física e de apoio necessária, desde escritórios compartilhados até salas de cursos e workshops.

Os princípios da economia criativa são utilizados nesse projeto como base para promover uma inclusão produtiva e responder aos desafios que a cidade e o bairro em questão apresentam.

1.2 JUSTIFICATIVA

Atualmente, o Brasil passa por um período de divergências políticas e econômicas resultantes de uma história recente de crises e desigualdade social que atingiram a população. Não só no Brasil, como em outros países, a situação se repete. Diante disso, uma reinvenção e adaptação dos antigos modelos econômico, assim como uma reformulação do estilo de vida da sociedade tornaram-se objeto de diferentes pesquisas e estudos ao longo dos anos.

Para Leite (2012) um mundo global diverso começou a surgir no final do século XX e ganhou maior dinamismo no início do século XXI, onde a nova economia e as novas cidades se tornaram pautas. A economia criativa se apresenta como essa economia que propõe alternativas aos modelos de negócios e produção que hoje já não atendem às necessidades do mercado consumidor. Ela vem se mostrando sobretudo uma alternativa econômica irrefutável para os países de grande diversidade cultural e para aqueles de grande desigualdade social como é o caso do Brasil (fortaleza 2040).

Sendo assim, a proposta de um equipamento, a saber um hub de inovação, ligado a essa nova área reflete uma convicção na sua capacidade de promover um desenvolvimento sustentável para a cidade de Fortaleza, reestruturando-a de maneira inteligente e inclusiva. O Hub auxiliará na consolidação do Distrito Criativo

Iracema¹, reunindo pessoas e empresas motivadas a criar uma identidade para a cidade, estimulando assim seu potencial turístico e cultural.

Leva-se também em consideração o Plano Fortaleza 2040 para a concepção do programa. No plano objetiva-se, entre outros, a criação ou adaptação de espaços para coworking, startups; linha de crédito para micros e pequenas empresas criativas; criação de incubadores e cursos de capacitação. Além dessas ações que visam atender os profissionais formais e a estrutura física proposta, com espaços de escritórios, laboratórios tecnológicos e sala de workshop, o hub se volta também para a parcela dos empreendedores que trabalham na informalidade. Seminários e programas de orientação voltados para a formalização de empresas fazem parte dos serviços oferecidos.

Para tanto, torna-se essencial a criação de parcerias público-privadas entre empresas e órgãos como a Secultfor, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDE), o Iplanfor, a Secretaria de Educação e o Sebrae-CE.

1.3 OBJETIVOS

Desenvolver o projeto arquitetônico de um espaço que estimule a conectividade e interação entre pessoas, que, por meio do empreendedorismo produzam ideias inovadoras, contribuindo para a criação de uma identidade para Fortaleza, como cidade cultural e turística. Soma-se a isso, a reutilização e restauração de um edifício existente do centro histórico de Fortaleza.

Como objetivos específicos:

- Apoiar o crescimento e amadurecimento de micro e pequenos negócios que colaboram para a formação de uma cidade criativa, ofertando estrutura física e logística e o acesso a novas tecnologias;
- Incentivar a colaboração das startups com instituições de pesquisa e grandes empresas;

1 - I Distrito de Economia Criativa de Fortaleza que engloba o bairro Centro, a Praia de Iracema e parte do bairro Jacarecanga. Objetiva impulsionar o desenvolvimento econômico da Capital de forma gradativa, contemplando empreendedores da área de gastronomia, artesanato, audiovisual, dentre outros.

- Ser um espaço aberto à cidade e especialmente ao bairro onde se insere, oferecendo cursos, seminários e workshops que contribuem com o crescimento profissional e pessoal das pessoas (inclusão produtiva);
- Estimular, desde cedo, um contato das escolas com eventos de tecnologia e empreendedorismo, abrindo o espaço para receber seus alunos;
- Promover eventos para apresentar novos produtos e serviços criativos, como feiras colaborativas e showrooms;
- Desenvolver atividades tanto no período diurno quanto após o horário comercial para atrair pessoas e, dessa maneira, reduzir a insegurança e abandono do Centro no período da noite;

1.4 METODOLOGIA

Primeiramente, foi realizado um levantamento bibliográfico por meio da leitura de publicações que abordassem conteúdos pertinentes, como artigos, livros e matérias de jornais sobre economia criativa e as novas formas de empreendedorismo. Além disso, também foram consultados pesquisas e estudos sobre o ecossistema de startups e espaços compartilhados em Fortaleza e os profissionais atuantes na área.

A partir dessa análise, elegeu-se o bairro onde houvesse demanda e potencial para receber um Hub de inovação. Foram identificados os edifícios antigos na região que se encontrassem abandonados ou subutilizados e eleito o que apresentava uma localização estratégica e uma área livre para implantação de um novo edifício. Esse estudo somado ao levantamento bibliográfico anterior resultou no capítulo de contextualização do presente trabalho.

Em seguida, iniciou-se a análise do terreno e o diagnóstico do seu entorno, assim como o estudo dos índices urbanísticos e a legislação vigente. Foi realizado também visitas em campo e levantamento fotográfico da área.

A última etapa consistiu em buscas e análise de projetos arquitetônicos e urbanísticos como referências projetuais, que juntamente com o material já produzido, resultou na elaboração do programa de necessidades e da proposta de implantação e volumetria do projeto.

02

CONTEXTUALIZAÇÃO

2.1 ECONOMIA CRIATIVA

“Durante a maior parte da história da humanidade o ingrediente fundamental das economias foi o suor, ou seja, o trabalho humano. Na era industrial do último século e meio foi o dinheiro, ou seja, o capital. Agora, na era da informação do século XXI é o talento, a imaginação, a habilidade e o conhecimento, ou seja, a criatividade.” (NEWBIGIN, 2010, p.16)

O potencial criativo surge, atualmente, como resposta aos desafios encontrados neste início do século XXI, como a polarização e a desigualdade econômica. Novas estratégias necessitam ser desenvolvidas para acompanhar a mudança no comportamento do emprego e do consumidor, decorrente da rápida evolução das tecnologias modernas.

Nesse cenário, a economia criativa vem ganhando destaque por toda parte do globo e sendo pauta de discussões de instituições internacionais como a UNCTAD (Conferência das Nações Unidas para o Comércio e o Desenvolvimento), o PNUD (Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento) e a Unesco (Organização das Nações Unidas para o Desenvolvimento), sendo considerada uma nova área da economia capaz de oferecer alternativas aos métodos produtivos e de consumo existentes. A expressão “economia criativa” engloba diversos setores e é um conceito ainda em construção, por isso se apresenta como uma definição vaga e ambígua para muitos. Assim, à procura de uma descrição que se adequasse às especificidades brasileiras, o Ministério da Cultura (MinC) definiu os setores criativos como:

“[...] aqueles cujas atividades produtivas têm como processo principal um ato criativo gerador de um produto, bem ou serviço, cuja dimensão simbólica é determinante do seu valor, resultando em produção de riqueza cultural, econômica e social.” (MinC, 2012, p. 22)

Anteriormente a isso, a Unesco preocupada em definir categorias e indicadores da economia criativa para permitir a consolidação de dados globais sobre a área, desenvolveu, em 1986, um escopo das categorias culturais. Nele, ela determina os setores e atividades criativas, para o desenvolvimento de pesquisas e análises estatísticas – The Framework for Cultural Statistics (FCS). A instituição

propõe uma estruturação dos setores em duas macrocategorias, a dos setores criativos nucleares e a dos criativos relacionados, além dos setores denominados como transversais (figura 2.1). Com objetivo semelhante, a UNCTAD desenvolve em 2008 e 2010 os dois primeiros Relatórios de Economia Criativa, onde os setores criativos são classificados em nove áreas que por sua vez se organizam em quatro categorias: patrimônio, artes, mídias e criações funcionais (figura 2.2).

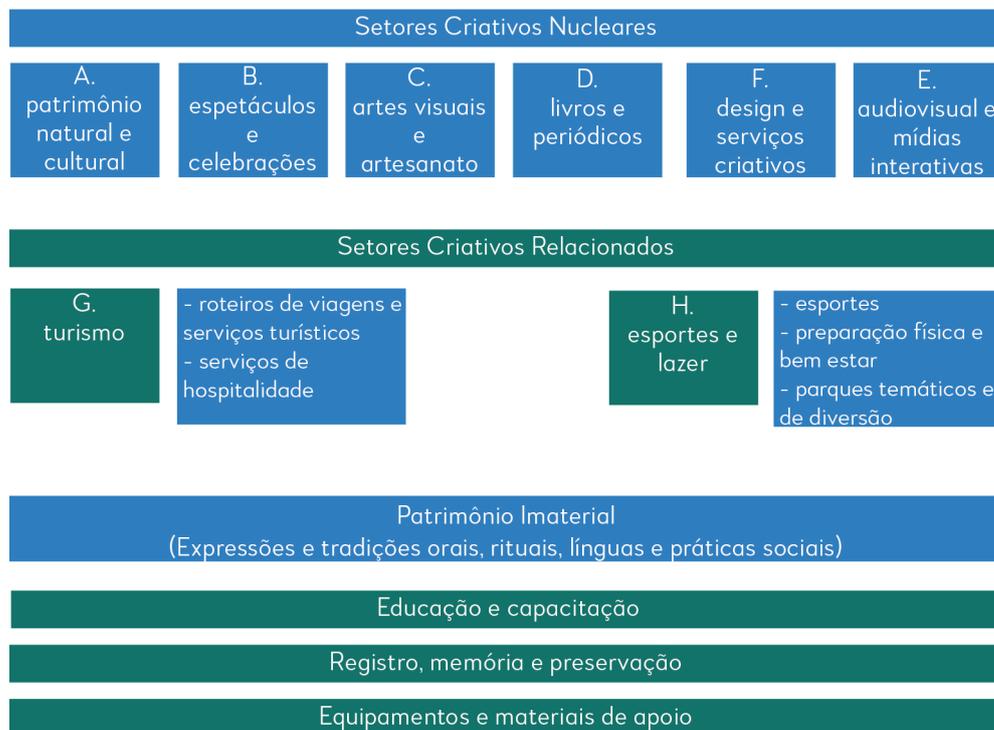


FIGURA 2.1
Escopo dos setores criativos. Fonte: Unesco (2009)

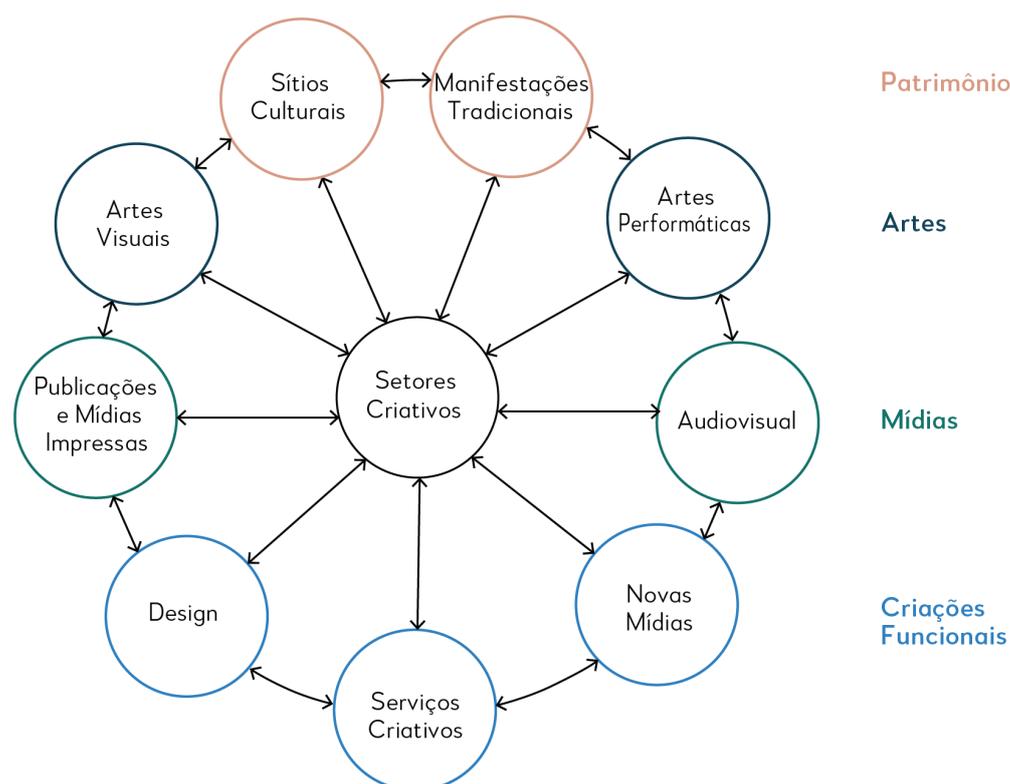


FIGURA 2.2
Classificação dos setores criativos. Fonte: UNCTAD(2008)

Cidades como Barcelona e Helsinki são referências no ramo da economia criativa. 22@ Barcelona (figura 2.3) é o nome dado ao distrito de inovação de Barcelona, que abriga incubadoras, centros de pesquisa, universidades, empresas e laboratório. Isso tudo reunido em um espaço de 200 hectares de área industrial no bairro de Poblenou. Já Helsinki, é conhecida pelo seu Distrito do design, o Design District Helsinki (figura 2.4), que possui em seu site oficial 25 ruas e 200 locais marcados no mapa, como galerias, lojas, estúdios de design, hotéis e museus. São empreendimentos que têm como ponto de partida o design como forma de oferecer aos moradores e turistas a melhor experiência na cidade.



FIGURA 2.3

Vista aérea do Distrito de Inovação @22 Barcelona. Fonte: <http://www.barcinno.com>

FIGURA 2.4

Figura 2.4 – Marca do Distrito de Design de Helsinki. Fonte: <https://designdistrict.fi>



No Brasil, muitos distritos criativos ainda estão em fase de planejamento e implantação. Em Porto Alegre, no entanto, o Distrito C (figura 2.5) já é uma realidade, ele inclui dois bairros da cidade e tem como valores o patrimônio histórico e ambiental. Ele é considerado um Polo de Economia Criativa, Economia do Conhecimento e da Experiência. Outro caso, é o Distrito do Porto, na cidade do Rio de Janeiro. A iniciativa surge para incentivar profissionais a trabalharem e se instalarem na recém-revitalizada Região Portuária. “O foco do Distrito é incentivar novas dinâmicas e redes de trabalho, criar um ambiente para as novas ideias circularem e acontecerem” explica Daniel Kraichete, diretor do distrito.



FIGURA 2.5

Vila Flores no Distrito
Criativo C. Fonte:
[https://distritocriativo.
wordpress.com](https://distritocriativo.wordpress.com)

Além dos distritos criativos, o país apresenta também incubadoras e parque tecnológicos espalhados pelo território. De acordo com a Associação Nacional de Entidades Promotoras de Empreendimentos Inovadores (Anprotec), o Brasil possui 369 incubadores e 94 parques tecnológicos. O Sapiens Parque em Florianópolis e o Porto Digital, em Recife, são dois dos maiores parques brasileiros. O primeiro consiste em um parque de inovação que tem seus pontos focais sustentados em quatro clusters²: tecnologia, turismo, serviços e público. Fazem parte de sua estrutura, incubadoras, laboratórios, centros empresariais e de serviços, entre outros. Já o Porto Digital (figura 2.6) atua nos eixos de softwares e serviços de Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC) e Economia Criativa (EC), com foco nos setores de games, vídeo, música, fotografia e design. É um parque urbano localizado no centro histórico do bairro do Recife, ocupando uma área de 171 hectares. Foi considerado pela Anprotec melhor parque tecnológico do Brasil.

FIGURA 2.6

Vista aérea do Porto Digital. Fonte: <http://www.portodigital.org>



2 - Michael Porter (1998) define um Cluster como “uma concentração geográfica das empresas interconectadas, fornecedores especializados, prestadores de serviços, instituições e empresas associadas em indústrias relacionadas”.

Essas iniciativas, ainda recentes, estimulam o crescimento de profissionais criativos no país e contribuem para o desenvolvimento sustentável das cidades. De acordo com um mapeamento realizado pelo FIRJAN³, em 2015, a área criativa foi responsável por gerar uma riqueza de R\$ 155,6 bilhões para a economia brasileira. Contudo, a economia criativa no país ainda é marcada por políticas públicas escassas e insatisfatórias. Reflexo disso, está a extinção da Secretaria da Economia Criativa, ligada ao Ministério da Cultura. Criada em 2012, a secretaria foi extinta 3 anos depois, em 2015, revelando a incompreensão, ainda hoje, dos governos, ao papel estratégico dessa área e ao potencial que o país tem de se tornar líder criativo pelo seu avanço tecnológico e pela sua diversidade cultural.

2.2 FORTALEZA CRIATIVA

De acordo com o Fortaleza 2040⁴, o Ceará demonstra grande potencial para o desenvolvimento da economia criativa. Dados apresentados pelo plano apontam o Ceará na oitava posição, entre os estados brasileiros, e o primeiro na região Nordeste quando se trata da participação dos seus empregados em setores criativos. No entanto, entre os estados brasileiros, o Ceará aparece em último lugar em relação à remuneração média mensal dos trabalhadores criativos.

Na capital, verifica-se uma evolução recente da participação de um núcleo criativo, principalmente nos anos seguintes a 2008. Dentre as categorias definidas pela UNCTAD, a de criações funcionais se apresenta como a categoria de maior oportunidade de expansão em Fortaleza, especialmente o setor do design de moda. Ademais, os setores de audiovisual, jogos digitais e música também foram identificados como exemplos de capacidade de desenvolvimento econômico da cidade, por meio de uma pesquisa realizada pelo Instituto de Planejamento de Fortaleza (Inplanfor).

Atualmente, Fortaleza já possui equipamentos como o Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura (figura 2.7), os Cucas (Centros Urbanos de Cultura, Arte, Ciência e Esporte), o Vila das Artes que incentivam o potencial criativo das pessoas. Restaurantes, lojas autorais, laboratórios de design também podem ser encontrados

3 - Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro, a FIRJAN, é uma organização privada e sem fins lucrativos, composta por 5 instituições que trabalham em prol do empresariado fluminense e da sociedade.

4 - Dados apresentados no volume 7 do plano Fortaleza 2040 sobre dinamização econômica e inclusão produtiva.

pela cidade. Contudo, muitos desses espaços ainda se concentram em determinados bairros, dificultando o acesso por parte da população, e a falta de fomento e marcos legais que incentivem os pequenos empreendedores dificultam o surgimento de novos negócios nesses setores.



FIGURA 2.7

Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura.
Fonte: <https://www.praiasdefortaleza.net>

Diante disso, a Prefeitura Municipal de Fortaleza apresentou, recentemente, a proposta de criação do Distrito Criativo Iracema, que irá englobar a Praia de Iracema, o Centro da cidade e um trecho do bairro Jacarecanga. Empreendedores dos setores de moda, gastronomia, audiovisual, artesanato, dentre outros, serão contemplados no plano de implantação do distrito. Além dessa iniciativa, outro bairro também será objeto de um programa associado à economia criativa. O Viva@Porangabussu, será um Distrito de Inovação em Saúde, produto de uma parceria entre o Governo, a Prefeitura e a UFC. É o primeiro bairro de inovação da América Latina e receberá uma grande rede de produção de conhecimento na área da saúde e um projeto de urbanismo para a região.

Ainda nesse âmbito, Fortaleza pretende aplicar sua candidatura para cidade integrante da Rede Mundial de Cidades Criativas da Unesco. Contudo, por maior que seja o potencial da cidade de se tornar polo criativo, ainda há um bom caminho a se percorrer para

alcançar essa meta. Insegurança pública, baixo nível de educação formal e técnica da população e alta concentração de renda são pontos fracos da Fortaleza criativa segundo a Associação Cearense de Estudos e Pesquisa (ACEP). Aspectos como esses e outros citados são desafios que precisam ser transpassados para se atingir o objetivo da cidade de se tornar referência em economia criativa.

2.3 HUB: ESPAÇO DE CONECTIVIDADE E INOVAÇÃO

Visto que a economia criativa vem ganhando cada vez mais espaço nas metrópoles globais, fica evidente que a capacidade de inovar, de gerar ideias e soluções se tornou um importante ativo do mercado. Novos espaços de trabalho que estimulam essas competências estão surgindo por toda parte. Clusters criativos, parques tecnológicos, coworkings e mais especificamente, os hubs de inovação.

Na linguagem tecnológica o termo hub se refere a uma peça central que recebe os sinais transmitidos pelas estações e os retransmite às outras demais. Utilizando dessa definição como premissa, o hub, enquanto espaço físico, consiste em um ambiente de interação e conectividade entre pessoas e empresas, sendo propício à criação, inovação e ao empreendedorismo. Segundo Launonen e Viitanen (2011) um hub de inovação deve apresentar nove elementos, seguindo uma determinada hierarquização (figura 2.8), são eles: infraestrutura física e de serviços; educação; atividades de pesquisa e desenvolvimento; programas e políticas de fortalecimento de clusters; laboratórios; incubadoras de empresas; startups; pequenas e médias empresas; e grandes âncoras empresariais. Quanto aos membros e agentes, o hub abrange desde as micros e pequenas empresas que estão iniciando no mercado até grandes empresas consolidadas e instituições públicas, como universidades.

No Brasil, a população de jovens empreendedores vem crescendo em um ritmo acelerado. Inúmeras startups surgem no mercado com uma demanda por fomento e por estrutura física e de apoio que possibilitem uma competitividade justa. Ainda que em pequeno número, Hubs brasileiros visam atender essa necessidade dos empreendedores que atuam no setor de inovação. A maioria desses equipamentos se concentra na região sudeste do país, como o Hub Goma, no Rio de Janeiro, e o Impact Hub, em São Paulo (figura 2.9). Destaca-se que este último faz parte de uma rede internacional, tendo também unidades em outros estados do país.

No que diz respeito à Fortaleza, a cidade não possui nenhum hub de inovação, apesar de já haver demanda e público por esse tipo de espaço. A cidade carece de ambientes de criação e inovação que colaborem para melhoria do espaço urbano. Além disso, existe, atualmente, um ecossistema de startups, o Rapadura Valley, formada por 124 startups que buscam por criar negócio inovadores para a cidade. Um mapeamento⁵ realizado pela Associação brasileira de Startups, abstartups, identificou diferentes pontos essenciais para a formação dessa comunidade de startups, entre eles: eventos para inspirar; espaços de trabalho; incubadora; aceleradora; incentivo e financiamento; dentre outros. Requisitos estes que são atendidos ou estimulados pelos Hubs de Inovação.

FIGURA 2.8

Hierarquização dos elementos de um hub. Fonte: The Global Best Practice in STP Development: Case Study Research for Developing the Next Generation Innovation Hubs

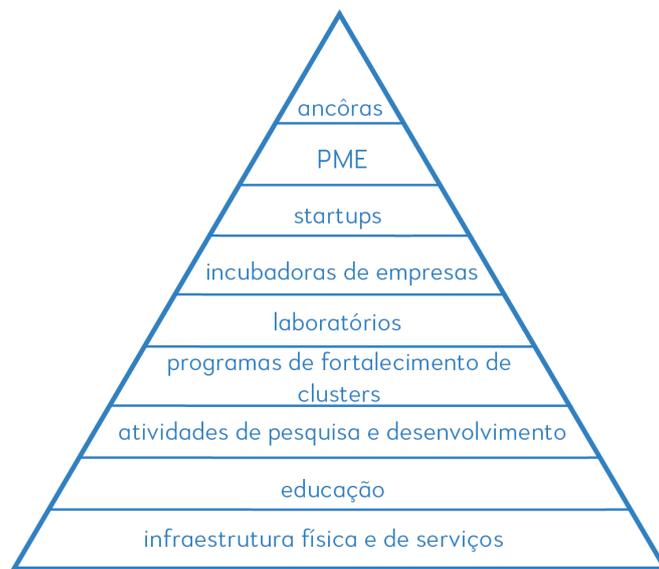


FIGURA 2.9

Impact Hub em São Paulo. Fonte: <https://www.archdaily.com.br>

2.4 O BAIRRO CENTRO COMO ESPAÇO MONOFUNCIONAL

Os antigos espaços urbanos das cidades brasileiras vêm sofrendo um processo de mudança de formas e funções, decorrentes da atuação dos agentes sociais que frequentam e trabalham nessas zonas. De acordo com Leite (2012), na maior parte do país esses espaços urbanos centrais estão perdendo boa parte de suas funções produtivas, tornando-se obsoletos e transformando-se em territórios disponíveis e oportunos. Áreas antes predominantemente industriais sofreram um processo de reestruturação produtiva, onde as novas dinâmicas e planejamentos resultaram nesses espaços ociosos.

No caso de Fortaleza, o bairro Centro não possui um histórico de zona industrial da cidade. Era um local frequentado pela elite da época e onde se situavam as residências mais nobres da região (figura 2.10). Ali se concentravam os principais equipamentos de lazer e serviço da cidade, como as praças e o Teatro José de Alencar, ponto de encontro da população fortalezense da época. Contudo, no decorrer do século XX, a cidade passou por um intenso crescimento demográfico, que, juntamente com a implantação dos modais de transporte público, como os bondes e posteriormente os ônibus, acarretou no deslocamento das classes média e alta para regiões menos densas. Parte da população do bairro migrou do centro da cidade para a zona leste, onde hoje se localizam os bairros Aldeota e Meireles. Seguindo esse movimento, as instituições públicas e privadas também transferiram suas unidades para a mesma área. Para Cavalcante (2011), com essa saída, muitos dos serviços se instalaram no antigo bairro nobre e o centro que antes era um local de moradia passa a ser um bairro de forte dinamismo comercial (figura 2.11) que atrai, hoje, uma grande parte da população de menor poder aquisitivo.

Dada essa nova dinâmica, aliada a um mercado consumidor composto majoritariamente pela população periférica da cidade, cria-se um ambiente que viabiliza o crescimento do comércio informal. De Oliveira (2016) estabelece que os trabalhadores que integram esse ramo são pessoas que buscam seu sustento por meio de atividades desenvolvidas sem a regulamentação burocrática exigida à contratação pelo setor industrial, de lojas, entidades governamentais, entre outras. Tanto em Fortaleza, como em outras cidades brasileiras, os ambulantes, como são chamados:

[...] lutam pelo local de trabalho cria identidade com a parcela do espaço que conquista e de certa forma, se sente proprietário. Em um enfoque concreto,

FIGURA 2.10

Rua Floriano Peixoto, início do séc. XX. Fonte: Arquivo Nirez



FIGURA 2.11

Rua comercial característica do bairro Centro. Fonte: Gustavo Pellizzon/ Diário do Nordeste



detém o domínio daquele local durante um período do dia. Desta forma os ambulantes são formadores de territórios no Centro de Fortaleza. (CAVALCANTE, 2011, p.6)

Eles ocupam ruas e praças do bairro com seus negócios, que, em conjunto com os escritórios de profissionais liberais e lojas de eletrodomésticos, de confecções e calçados constituem, atualmente, a dinâmica socioeconômica do Centro. Dinâmica essa que confere uma vida diurna repleta de atividades, mas que resulta na degradação dos espaços públicos e abandono da área no período da noite.

À vista disso, o Centro tornou-se um espaço monotemático, caracterizado por um comércio sem identidade local, responsável pela degradação dos espaços públicos e do patrimônio histórico do bairro. Os equipamentos culturais, como o Teatro José de Alencar (figura 2.12) e o Museu do Ceará, que possuem importante valor para a cidade, encontram-se prejudicados pela insegurança e pelo estado de conservação das vias e calçadas do entorno. Todo o potencial turístico e cultural do centro histórico deixa de ser usufruído tanto por parte dos moradores da cidade como pelos turistas que buscam passeios para além das praias cearenses.

FIGURA 2.12
Ambulantes na calçada do Teatro José de Alencar. Fonte: <http://www.ascefort.com.br>



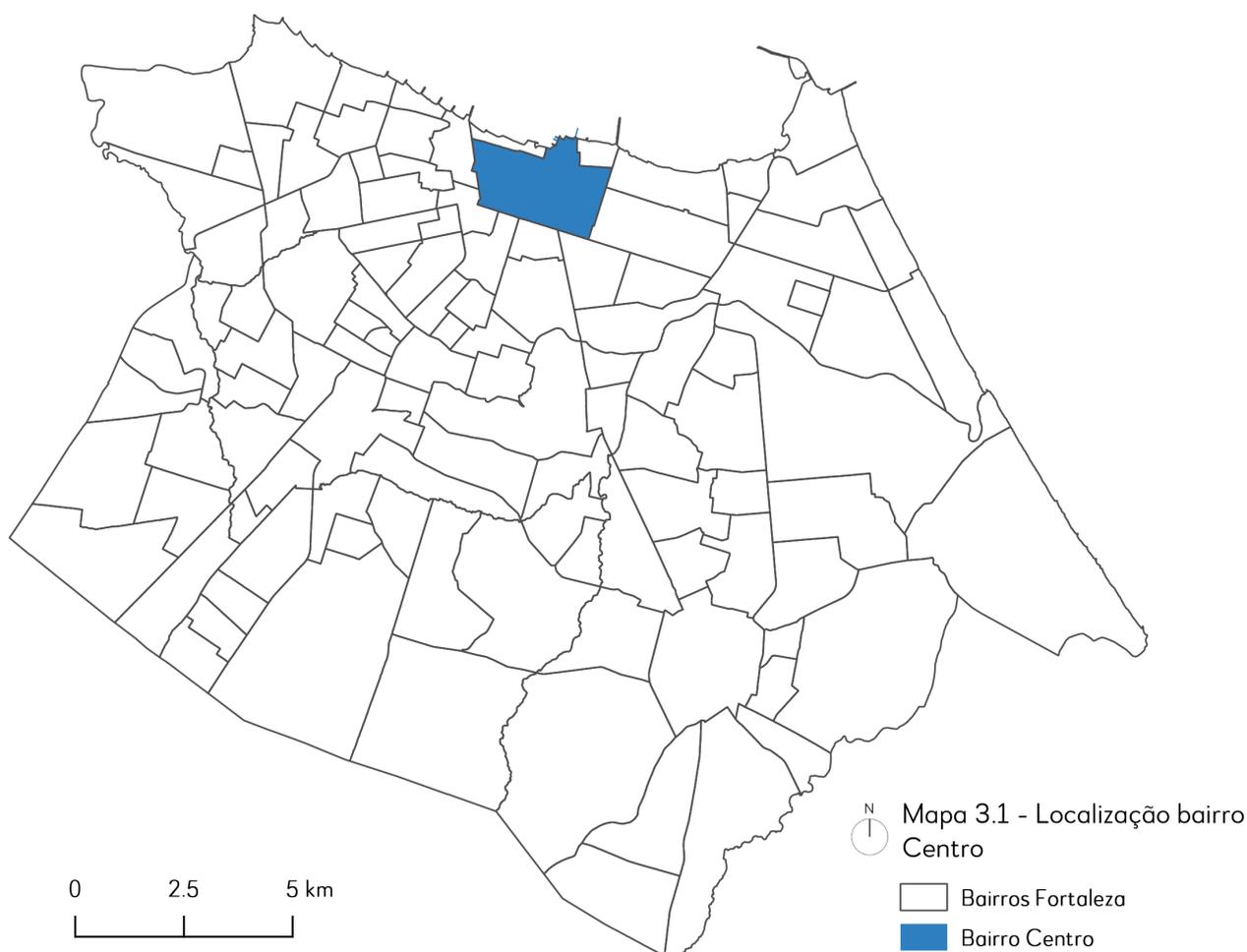
03

DIAGNÓSTICO

3.1 O BAIRRO

Somado ao que já citado anteriormente sobre a situação atual do bairro, a escolha pelo Centro (mapa 3.1) se deu também por ser uma área contemplada pelas ações da Prefeitura para a economia criativa. O bairro fará parte do Distrito Iracema e receberá equipamentos ligado aos setores criativos, como é o caso do projeto da Estação das Artes⁶. O Centro também possui localização estratégica na cidade, sendo um ponto de grande fluxo e passagem da população.

Sob uma perspectiva histórica, o Centro é um dos primeiros bairros de Fortaleza, onde se localizam as edificações mais antigas do município. Por essa razão, é uma das áreas melhor atendida por infraestrutura urbana, como serviços de saneamento, energia elétrica, transporte público, dentre outros.



6 – Projeto que tem como objetivo dar novo uso ao conjunto Estação João Felipe, englobando os sete galpões da antiga Rede Ferroviária Federal S/A (RFFSA). O programa consiste em uma pinacoteca, espaço de convivência com mercado de arte e gastronomia, residências artísticas, oficinas, dentre outros espaços.

• Equipamentos turísticos e culturais

Como mencionado anteriormente, o Centro já apresenta equipamentos de valor cultural e turístico dentro do seu perímetro. No mapa 3.2, são pontuados os equipamentos de maior relevância dentro desses setores para cidade. É possível observar uma concentração na região mais antiga do bairro, onde-se encontram locais como o Museu do Ceará, o Teatro José de Alencar e o Cineteatro São Luís. Esses equipamentos funcionam como ponto de atração de profissionais criativos e, ainda que em pequena escala, também de um público interessado em consumir os produtos gerados por esses profissionais.



Mapa 3.2 - Principais equipamentos

 Bairro Centro

 Terreno

 1 Mercado São Sebastião

 2 Vila das Artes

 3 Teatro José de Alencar

 4 Cineteatro São Luís

 5 Museu do Ceará

 6 Sobrado Dr. José Lourenço

 7 Centro de Turismo do Ceará - Emcetur

 8 Museu da Indústria

 9 Mercado Central

 10 Teatro São José

 11 Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura

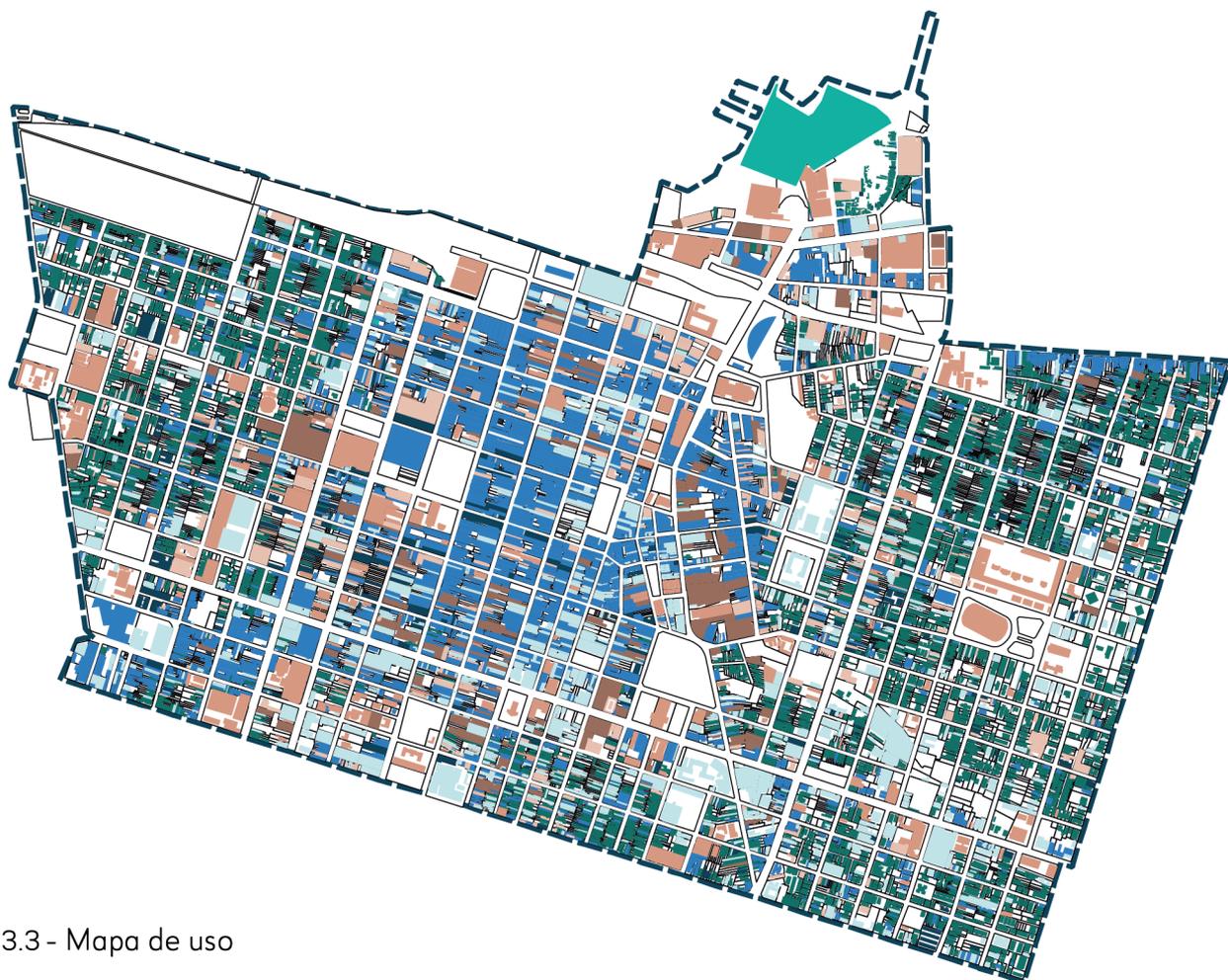
 12 Caixa Cultural

 13 Mercado dos Pinhões

0 0.5 1 km

• Usos

O mapa 3.3 abaixo aponta os tipos de usos que podem ser observados no bairro. Nota-se que o Centro se apresenta como espaço monotemático principalmente na área mais antiga do bairro. Uma concentração de estabelecimentos comerciais, estacionamentos e espaços desocupados pode ser observada no perímetro definido pela Av. Presidente Castelo Branco, Av. Alberto Nepomuceno, Rua Conde D'Eu, Rua Sena Madureira, Av. Visconde do Rio Branco, Av. Duque de Caxias e Av. Tristão Gonçalves. Vale lembrar que a maior parte desses estabelecimentos comerciais ofertam um tipo de comércio sem valor agregado que não possui atrativo turístico, nem cultural. As áreas mais próximas aos limites do bairro, principalmente na zona leste, apresentam majoritariamente uso residencial. Resultado, desse, do processo histórico de expansão da cidade que ocupou posteriormente essa região e os bairros adjacentes, como Aldeota e Meireles.



Mapa 3.3 - Mapa de uso

- | | |
|---|--|
|  Residencial |  Desocupado |
|  Comercial |  Estacionamento |
|  Serviço |  Industrial |
|  Misto |  Institucional |

0 0.5 1 km

3.2 TERRENO E ENTORNO

O terreno escolhido para a intervenção se localiza em uma área do bairro de forte dinâmica comercial e com um importante fluxo de pessoas. Ele é delimitado pelas ruas General Sampaio, Pedro I e pela rua 24 de Maio e encontra-se quase na esquina com av. Duque de Caxias. Área essa próxima de equipamentos importantes do Centro e de fácil acesso desde o Campus do Benfica e IFCE. Além disso, parte do terreno é ocupado pelo casarão da família Gondim, antiga residência do bairro, como já mencionada.



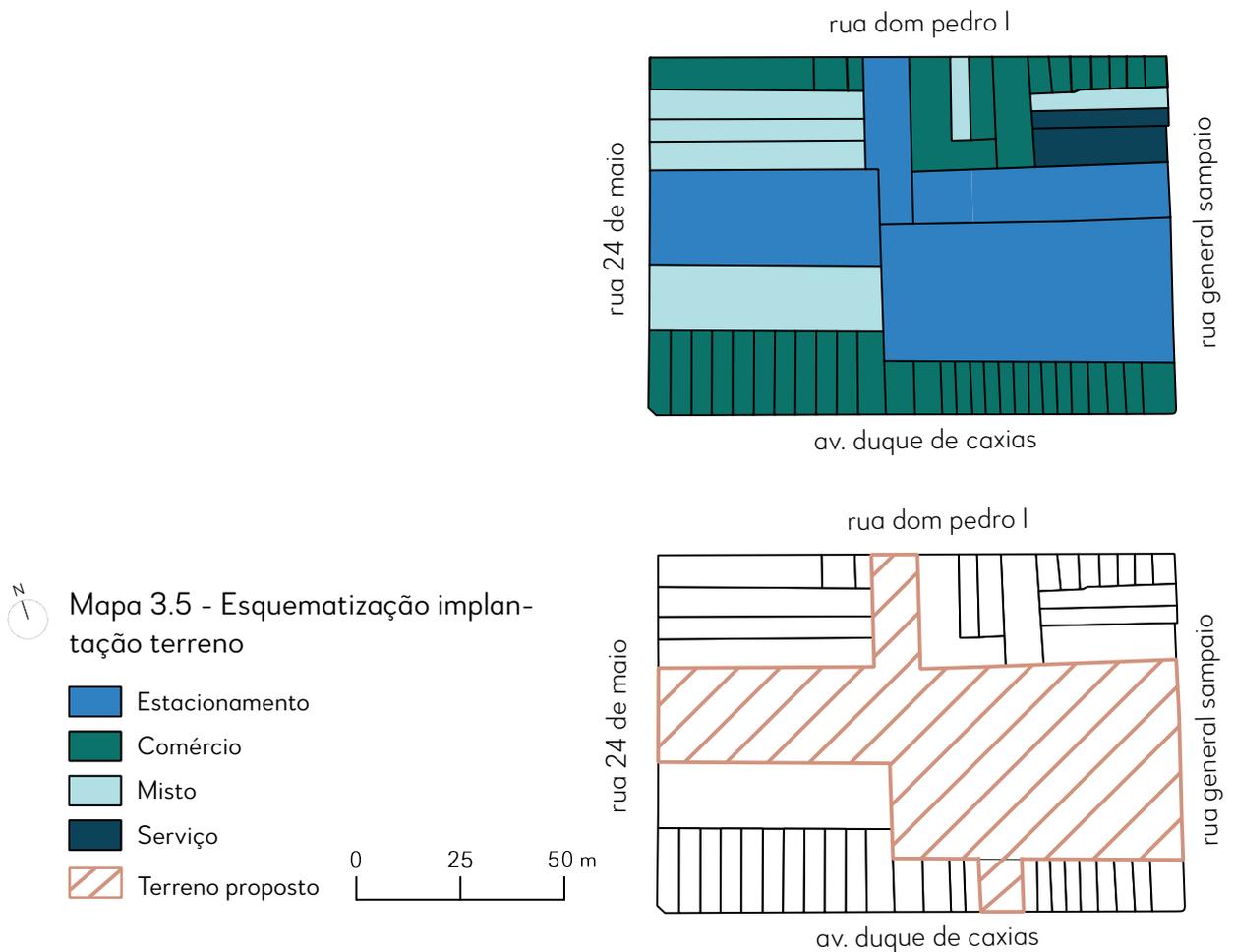
Mapa 3.4 - Terreno e entorno

Terreno 0 50 100m

• Quadro original e terreno proposto

Atualmente, o terreno localiza-se em uma quadra ocupada por edificações de uso misto, de serviços e principalmente por comércios e estacionamentos. Para implantação do programa reuniu-se os terrenos correspondentes a esses estacionamentos (mapa 3.5), por serem usos que não agregam valor ao espaço. Primeiramente, foi considerado o terreno do estacionamento onde se encontra o casarão (figura 3.1), elemento significativo do projeto. Em seguida, foram acrescentados o estacionamento voltado para a rua Pedro I (figura 3.2) e o terceiro estacionamento com acesso pela rua 24 de Maio (figura 3.3). Além disso, foram removidos certos edifícios comerciais da av. Duque de Caxias para criar um acesso ao terreno por essa via.

Esse processo resultou em um terreno com área de 4.832,34 m² que apresenta quatro acessos distintos.



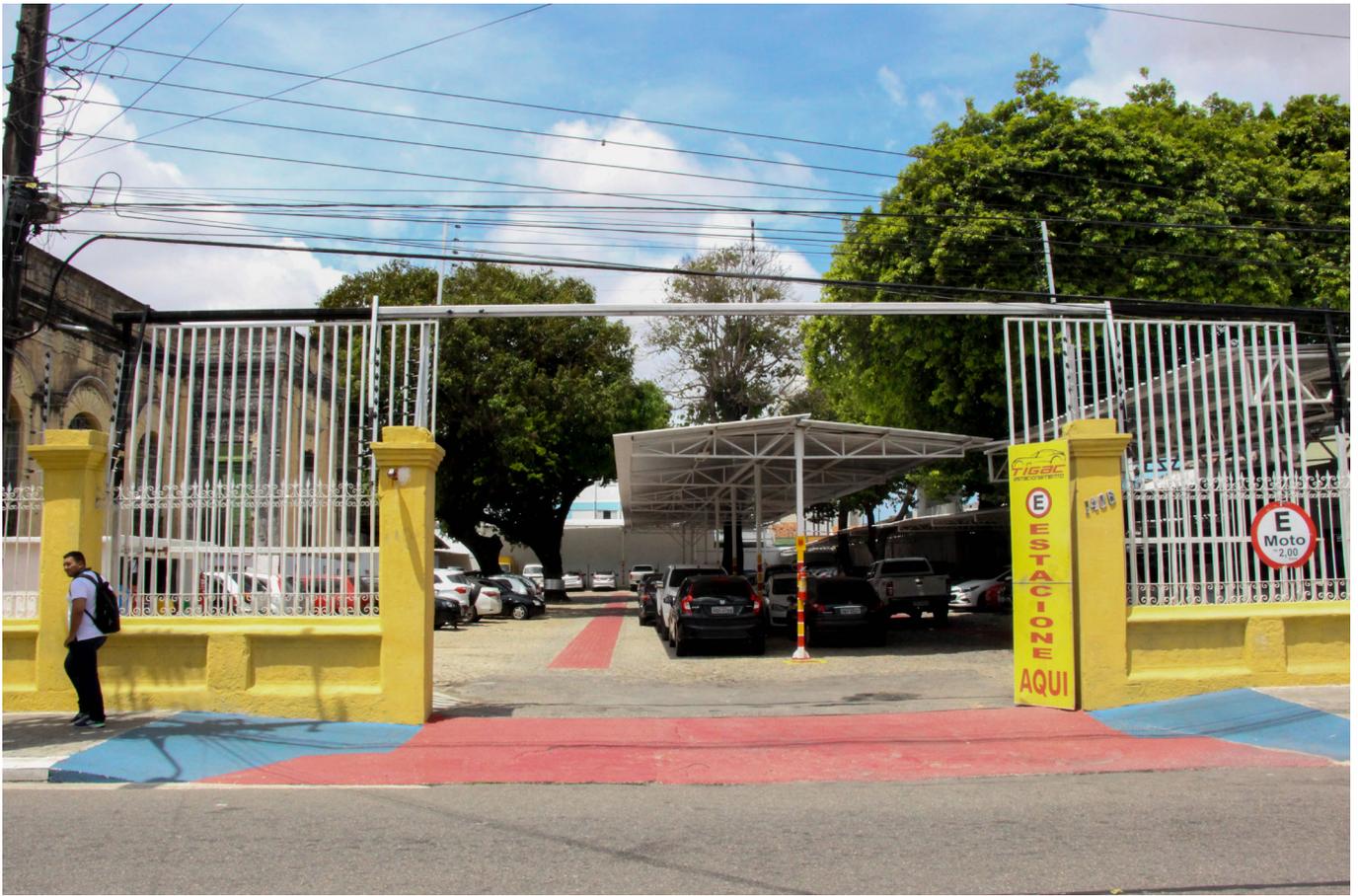


FIGURA 3.1

Estacionamento
para a rua General
Sampaio.

Fonte: Acervo pessoal.

FIGURA 3.2

Estacionamento para
a rua Pedro I.

Fonte: Acervo pessoal

FIGURA 3.3

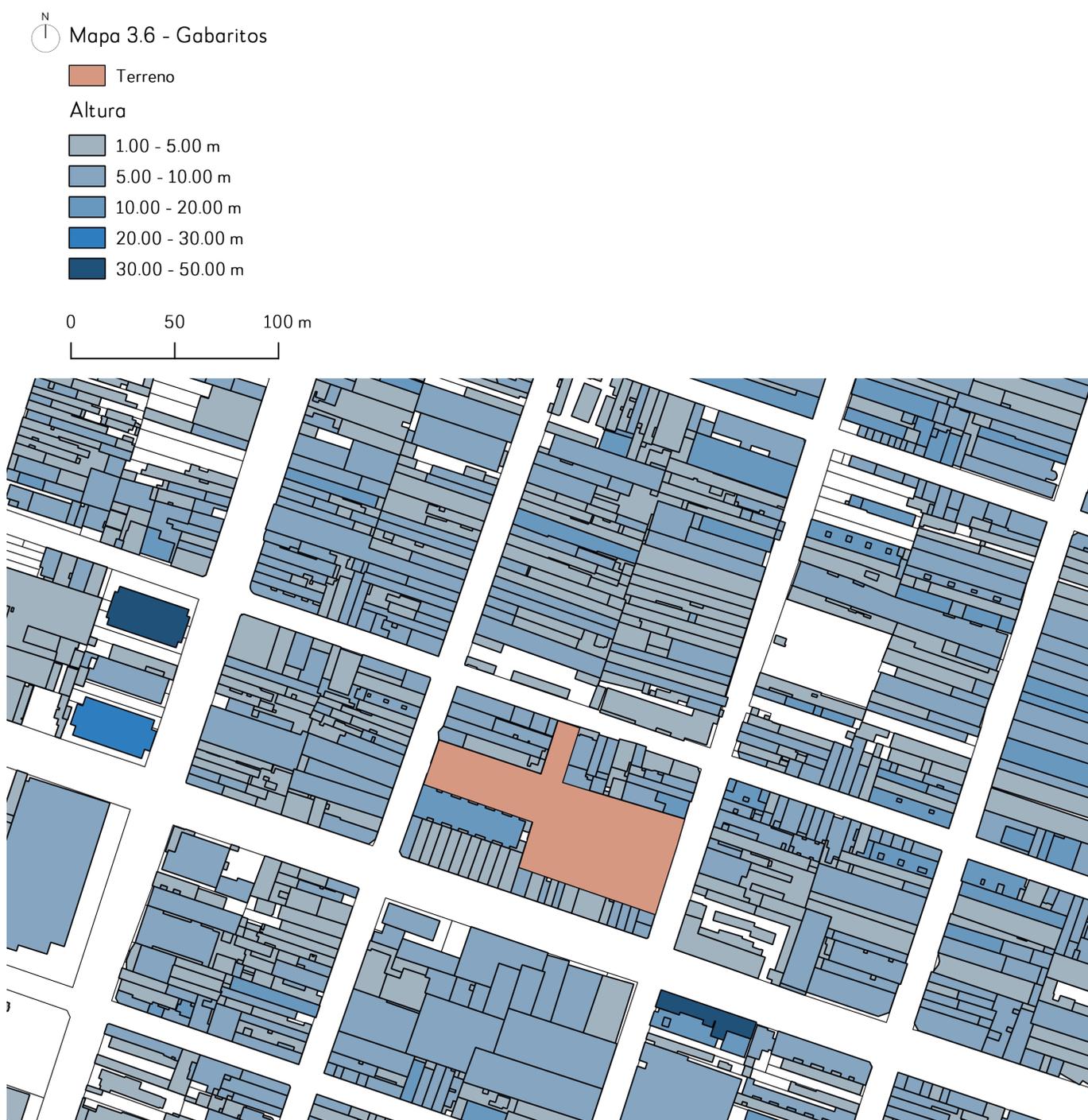
Estacionamento para
a rua 24 de Maio.

Fonte: Acervo pessoal.



• Gabarito

A maioria dos imóveis localizados na mesma quadra da intervenção, possuem gabaritos até 5 metros, com exceção de alguns que apresentam altura entre 10 e 20 metros. De acordo com o mapa 3.6, o mesmo se repete com as edificações do entorno. Apenas algumas possuem uma altura de mais de 30 metros, como é o caso do edifício Jalcy Avenida. Essa análise de gabarito do entorno possibilita um entendimento da escala da região e como o Centro ainda se mantém um bairro com pouca verticalização.



• Vias e mobilidade

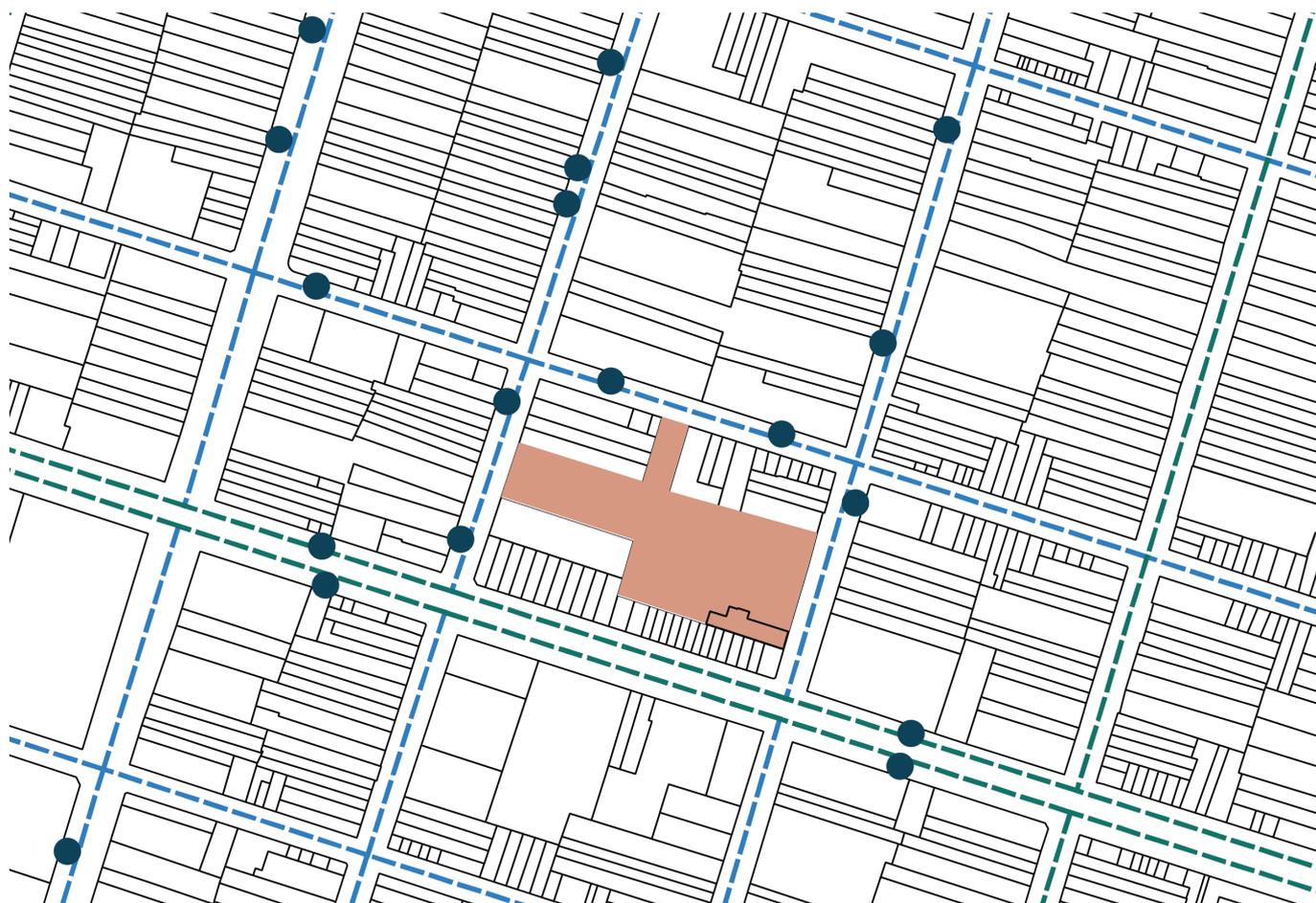
O terreno se localiza em uma zona de fluxo intenso de veículos e pedestres, devido tanto a procura pelos serviços e comércios existentes no bairro, como por se tratar de uma área de passagem. As três vias de acesso ao terreno (rua General Sampaio, Pedro I e 24 de Maio) são classificadas como vias comerciais e a av. Duque de Caxias, como via Arterial II (mapa 3.7). Destaca-se que essas vias, atualmente, encontram-se degradadas e afetadas por poluição visual e sonora.

No que diz respeito à mobilidade, o entorno imediato é atendido por diferentes linhas de ônibus (mapa 3.7). Todas as vias limítrofes possuem pontos de ônibus, tornando o local facilmente acessível pela população. Estações de bicicletas compartilhadas e duas estações de metrô também encontram-se a poucos quarteirões de distâncias, como a estação São Benedito e a José de Alencar.

Mapa 3.7 - Vias e Mobilidade

-  Terreno
-  Via arterial II
-  Via comercial
-  Ponto de ônibus

0 50 100 m



3.3 LEGISLAÇÃO

A partir do Plano Diretor Participativo (PDP) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) foram estudadas as regulamentações e diretrizes que regem as intervenções urbanas em Fortaleza.

O PDP define a área onde se situa o terreno como macrozona de ocupação urbana, ZOP1, definida pelo Art.7 e pelo seu inciso primeiro:

“Art. 7. A Macrozona de Ocupação Urbana corresponde às porções do território caracterizadas pela significativa presença do ambiente construído, a partir da diversidade das formas de uso e ocupação do solo [...]”

“ I - Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1) - caracteriza-se pela disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e/ ou subutilizados; destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo;”

Ainda, segundo o PDP, essa região também se encontra em Zona Especial que exige tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo e que se sobrepõe ao zoneamento. Mais especificamente, o terreno, encontra-se em uma Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), a ZEDUS Centro. O Art. 8, inciso quarto, define essa Zona como porções do território destinadas à implantação e/ou intensificação de atividades sociais e econômicas, com respeito à diversidade local, e visando ao atendimento do princípio da sustentabilidade.

O projeto proposto, devido à sua principal função, se enquadra no grupo de prestação de serviços e no subgrupo empresa comercial, serviços, industrial (unidade administrativa – escritório). É classificado como polo gerador de viagens, por possuir uma área acima de 1000 m². Dito isto e, por se localizar em via comercial, os recuos impostos são 7 metros frontal, 3 metros nas laterais e 3 metros de fundo.

Contudo, por estar situado em ZEDUS, existem certas restrições e incentivos que influenciam esses indicadores. O Art.151 aponta as restrições quanto aos lotes lindeiros às vias comerciais. A presença de um patrimônio histórico, de acordo com o parágrafo segundo, implica que:

“Art. 151 § 2º Admite-se a manutenção dos recuos e passeios existentes somente nos lotes que contenham edificações tombadas ou cadastradas como de preservação histórica pelos órgãos competentes das esferas federal, estadual e municipal.”

Já o Art. 155 refere-se especificamente à ZEDUS Centro, onde no inciso primeiro e segundo indica que:

“Art. 155 I - para os lotes lindeiros às ruas e avenidas de sentido norte-sul, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 4,00m (quatro metros) e sem qualquer fechamento, inclusive na lateral;

Art. 155 II - para os lotes lindeiros às ruas de sentido leste-oeste, o pavimento térreo deverá ser recuado até liberar um passeio mínimo de 3,00m (três metros) e sem qualquer fechamento, inclusive na lateral;”

Ainda relacionado à ZEDUS Centro os Art. 156 a 158 listam os seguintes incentivos voltados à questão dos recuos e das vagas de estacionamento nessa região:

“Art. 156 II - a dispensa dos recuos laterais até o quarto pavimento;

Art. 157. Acima do quarto pavimento, exceto para o Grupo de Uso Residencial, Subgrupo Residencial, os recuos são: frente - 6,00m (seis metros), para as vias de sentido norte/sul e avenidas de sentido norte/sul e leste/oeste; 3,00m (três metros) para as demais vias; lateral - 3,00m (três metros) e fundos - 3,00m (três metros).

Art. 158. É opcional a reserva de espaços destinados ao estacionamento de veículos vinculada às atividades nas edificações situadas dentro do perímetro definido pela Av. Presidente Castelo Branco, Av. Alberto Nepomuceno, Rua Conde D’Eu, Rua Sena Madureira, Av. Visconde do Rio Branco, Av. Duque de Caxias e Av. Tristão Gonçalves.”

Finalmente, soma-se a isso os índices urbanísticos para o terreno, que segundo a LUOS:

| Indicadores Urbanos | | | | | |
|---------------------------------|------|---------------------------------|---|---------------------------------|------|
| Índice de Aproveitamento Básico | 3.0 | Índice de Aproveitamento Máximo | 4.0 | Índice de Aproveitamento Mínimo | 0.2 |
| Taxa de Permeabilidade | 30.0 | Taxa de Ocupação | 60.0 | Taxa de Ocupação Subsolo | 60.0 |
| Altura Máx. Edificação | 95.0 | Altura Mín. Lote | 125.0 | Testada Mín. Lote | 0.0 |
| Profundidade Mín. Lote | 25.0 | Pátios e Reentrâncias | O projeto deve atender a Seção II, do Capítulo XV da Lei N°5.530 de 17 de Dezembro de 1981. | | |

| Indicadores Urbanos Hub Casarão | | | | | |
|---------------------------------|---------------------|--------------------------|------|--------------------------|------|
| Área construída | 6354 m ² | Índice de Aproveitamento | 1,31 | Altura Máx. Edificação | 26.5 |
| Taxa de Permeabilidade | 71.0 | Taxa de Ocupação | 60.0 | Taxa de Ocupação Subsolo | 46.0 |

04

**REFERÊNCIAS
PROJETUAIS**

4.1 PROGRAMA: ARMAZÉM DA CRIATIVIDADE

Localizado em Caruaru, Pernambuco, trata-se de um complexo tecnológico desenvolvido pelo projeto Porto Digital, que é um centro de inovação que dá suporte ao empreendedorismo integrando tecnologia, ensino e ciência, sempre articulados com os setores produtivos da região em que está inserido.

A primeira unidade do complexo foi inaugurada no Polo Comercial do município (figura 4.1), possui 1800m² de área e conta com laboratórios (figura 4.2), salas de treinamento, estúdio de fotografia (figura 4.3), incubadora, showroom, coworking (figura 4.4), e um núcleo empresarial com salas comerciais prontas para receber novos empreendimentos e startups. O principal objetivo do armazém é impulsionar a produção têxtil da região à partir da oferta de uma base tecnológica avançada com equipamentos de ponta distribuídos de forma funcional.

FIGURA 4.1

Armazém da
Criatividade no Polo
Comercial de Caruaru
Fonte: [https://blogs.
ne10.uol.com.br](https://blogs.ne10.uol.com.br)



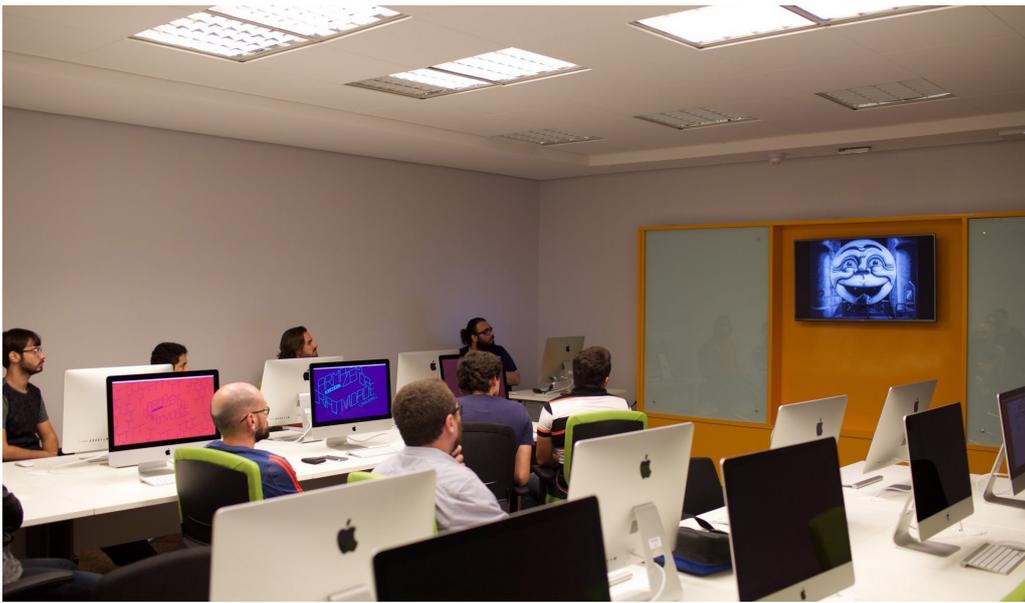


FIGURA 4.2
Laboratório de
informática.
Fonte: [https://
br.fashionnetwork.com](https://br.fashionnetwork.com)



FIGURA 4.3
Estúdio de fotografia
oferecido pelo com-
plexo. Fonte: [https://
http://socialismocriati-
vo.com.br](https://http://socialismocriativo.com.br)

O espaço foi projetado de forma que as salas e laboratórios possam acolher grupos para diversos tipos de projetos, com espaço amplo que estimula a convivência e a troca de experiências. A permeabilidade foi outro fator levado em consideração pelos arquitetos, que optaram por divisórias em vidro permitindo assim maior integração entre os usuários. Os espaços de circulação possuem também diversas mesas e áreas de estar, trazendo vitalidade ao complexo.

Entender como o Armazém da Criatividade funciona foi essencial para a elaboração do programa de necessidades do projeto Hub Casarão, visto que também trata-se de um projeto que busca fomentar a produção local.

FIGURA 4.4

Vista interna do espaço de coworking e da incubadora Fonte: <https://www.facebook.com/armazemdacriatividade>



4.2 IMPLANTAÇÃO: PRAÇA DAS ARTES

A Praça das Artes, localizada em São Paulo, é um espaço cultural concebido pelo escritório Brasil Arquitetura e inaugurado em 2012.

O local uniu em um terreno de 7.210m² (28.461,63m² de área construída) o restauro do então desativado Antigo Conservatório Dramático Musical de São Paulo (figura 4.5), que localiza-se numa região degradada do centro da cidade, vinculando-o com um novo complexo e espaços de circulação e estar das Escolas e dos Corpos Artísticos do Teatro Municipal. Assim, o conjunto é composto por uma série de lotes que se interligam a quadra central e que desembocam em três diferentes ruas (figura 4.6), integra restaurantes, áreas de convivência, estacionamento subterrâneo, escolas de música e dança, orquestra, museu e centro de documentação artística.

Os principais objetivos dos arquitetos aqui foi criar uma continuação da cidade através de espaços que estimulem o convívio com áreas de estar e descanso.

Além de suprir uma carência da área em equipamentos culturais, o espaço desempenhou um papel importante na requalificação do espaço urbano, uma vez que possibilita passagens e encontros.

O que se pode extrair do estudo do complexo foi a forma como a implantação das novas quadras contribuiu com a requalificação da área que esta inserido e como os volumes com diferentes gabaritos comportam-se entre si. Outro aspecto interessante foi a permeabilidade proposta pela intervenção, uma vez que foram criadas galerias e praças ao liberar o térreo do edifício (figura 4.7).



FIGURA 4.5
Vista do Antigo Conservatório Dramático Musical de São Paulo
Fonte: <https://www.archdaily.com.br>

FIGURA 4.6

Croqui da implantação
do projeto na quadra
Fonte: [https://www.
archdaily.com.br](https://www.archdaily.com.br)

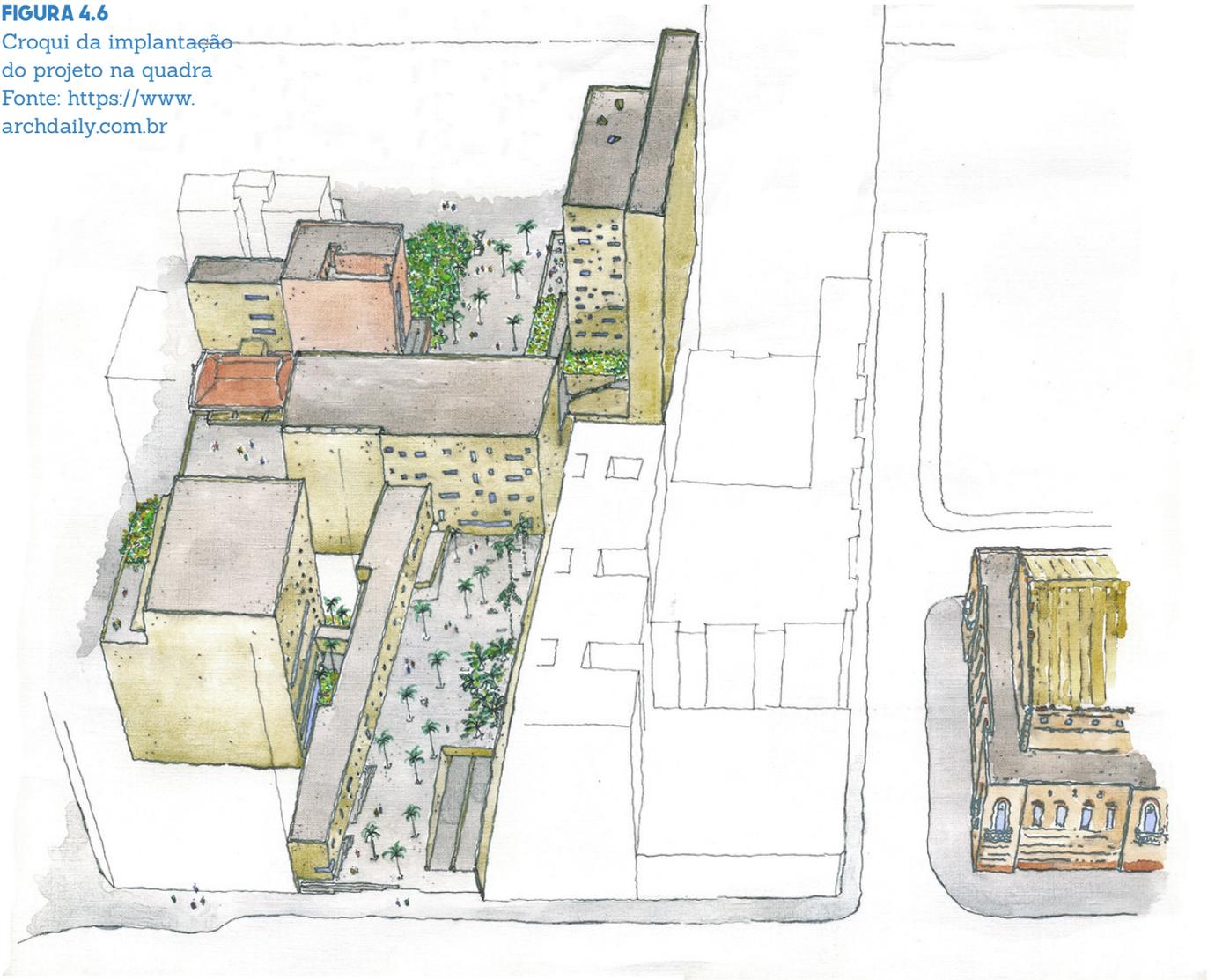
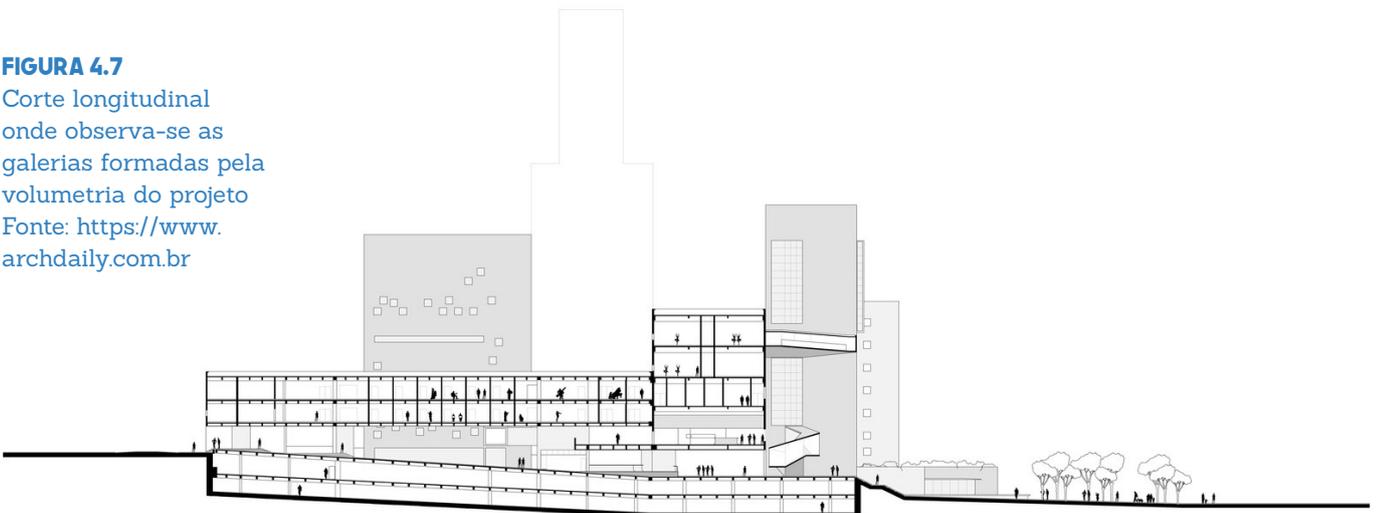


FIGURA 4.7

Corte longitudinal
onde observa-se as
galerias formadas pela
volumetria do projeto
Fonte: [https://www.
archdaily.com.br](https://www.archdaily.com.br)



4.3 VOLUMETRIA: LOUIS KAHN E OS ESPAÇOS SERVIDOS E SERVIDORES

O arquiteto americano e modernista, Louis Kahn, é conhecido por abordar a materialidade e a luz como temas principais nos seus projetos. Não somente, o arquiteto também se destaca por categorizar seus espaços entre duas grandes categorias: servidos e servidores.

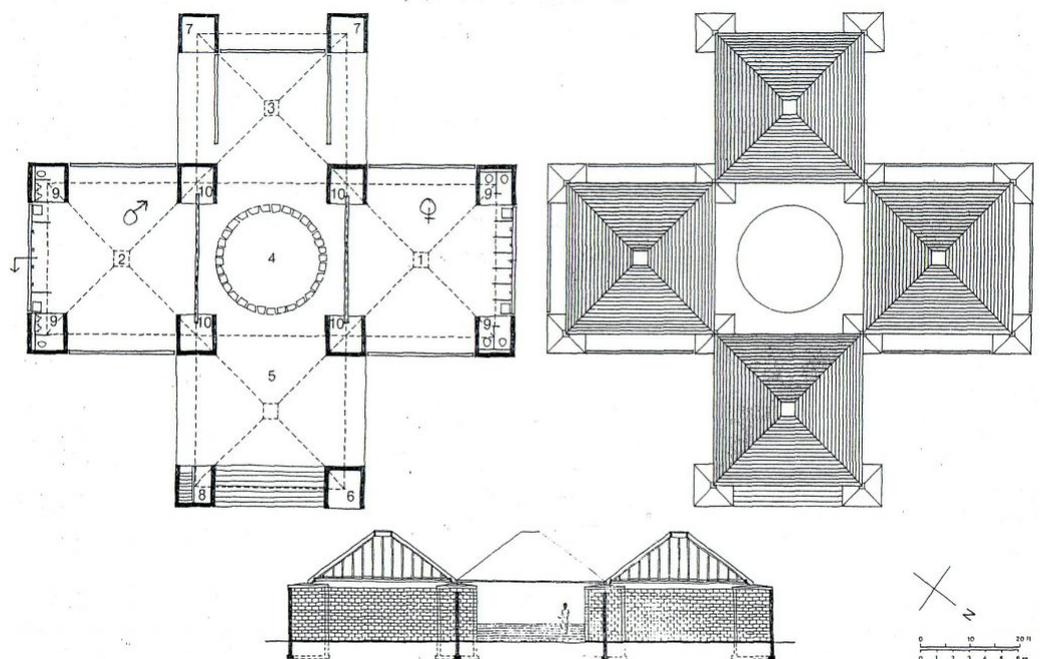
Diferente dos princípios modernistas onde a exposição dos elementos mecânicos internos é valorizada, Kahn considera que a funcionalidade destes deveriam estar oculta às pessoas. Para isso, ele estabelece os espaços servidores e define como aqueles que contêm os elementos os quais proporcionam um breve uso ou nenhum uso, ou espaços puramente funcionais. Esses espaços, juntamente com os espaços servidos, conferem uma percepção de ordem na composição geral de seus projetos. Isso fica evidente principalmente nos seus trabalhos como a casa de banhos de Trenton, o Instituto Salk e museu de arte de Kimbell.

Em seu projeto do Centro da Comunidade Judaica (figura 4.8), Kahn utiliza na casa de banho o princípio de espaços servidos e servidores pela primeira vez. Tendo conhecimento de que a massa central das colunas não possui valor estrutural e que, na sua opinião, eram espaços desperdiçados, o arquiteto locou no seu interior uma variedade de funções, como banheiros e depósitos (figura 4.9).



FIGURA 4.8
 Casa de banho do
 Centro da Comunidade
 Judaica em Trenton
 Fonte: [https://
 pt.wikiarquitectura.
 com](https://pt.wikiarquitectura.com)

FIGURA 4.9
 Plantas e corte da
 casa de banho onde
 é possível notar os
 espaços de serviço nas
 extremidades
 Fonte: [https://
 pt.wikiarquitectura.
 com](https://pt.wikiarquitectura.com)



Já no Instituto Salk (figura 4.10), Kahn cria novos pavimentos onde é instalado todo o sistema de encanamento e dutos de exaustão do complexo. Dessa maneira, os laboratórios existentes ficam livres da exposição do sistema mecânico pesado que, de acordo com Kahn, seriam elementos de distração para os cientistas. Além disso, em planta (figura 4.11) também é possível notar essa setorização pela localização das escadas e fossos de luz localizados na lateral do laboratório.

Por fim, no Museu de Arte de Kimbell (figura 4.12), é possível identificar no projeto os espaços servidores que se localizam tanto nas extremidades do espaço em geral como também cercado por espaços servidos (4.13). Somado a isso, o espaço de serviço é definido por longos corredores que recebem uma materialidade distinta dos demais espaços ativos.

O conceito de espaços servidos X espaços servidores foi utilizado como referência para a espacialização dos ambientes do Hub Casarão que assim refletiu no aspecto volumétrico do projeto. Não só em planta, como nos seus volumes e materiais distintos é possível perceber a categorização de seus ambientes de acordo com o desenvolvido por Kahn.



FIGURA 4.10

Vista do complexo do Instituto Salk desenvolvido por Kahn
Fonte: <https://www.archdaily.com.br>

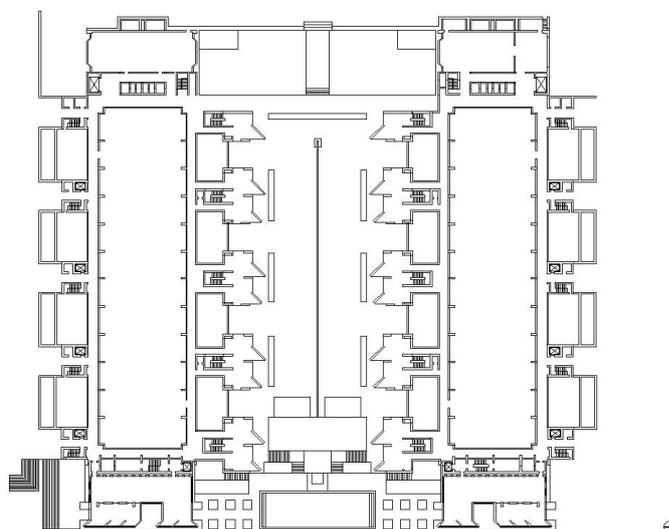


FIGURA 4.11

Planta dos edifícios com os espaços servidores evidentes
Fonte: <https://www.cadblocksdownload.com>



FIGURA 4.12
 Vista do Museu de
 Arte de Kimbell
 Fonte: [https://www.
 archdaily.com.br](https://www.archdaily.com.br)

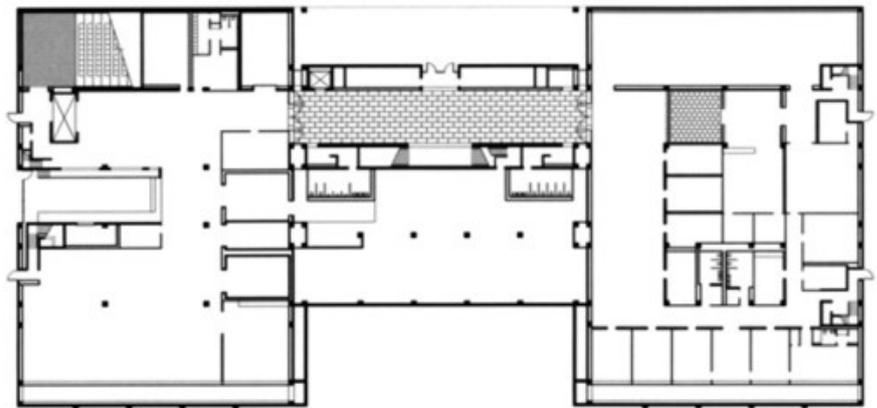
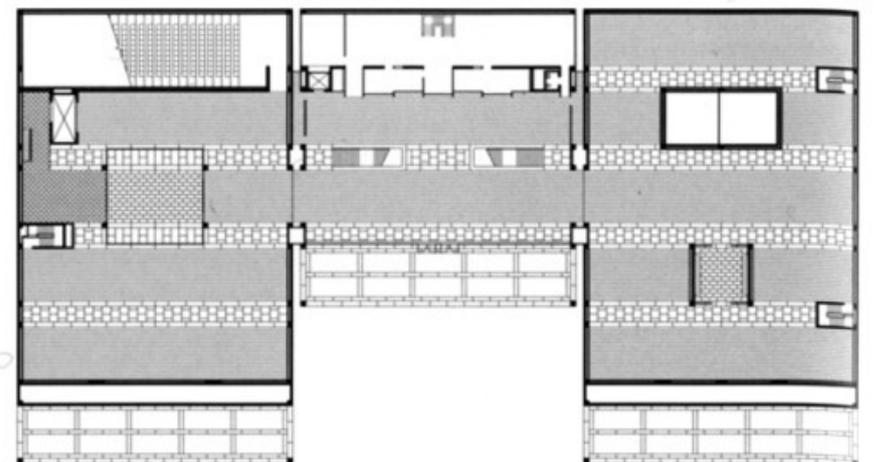


FIGURA 4.13
 Planta do Museu onde
 é perceptível o uso de
 materialidade distinta
 do piso pelo arquiteto
 Fonte: [https://www.
 archdaily.com.br](https://www.archdaily.com.br)



05

**O CASARÃO DA
FAMÍLIA GONDIM**

5.1 HISTÓRICO

Situado na rua General Sampaio, entre a av. Duque de Caxias e a rua Pedro I, o casarão, hoje em estado de abandono, já foi uma nobre residência da belle époque de Fortaleza. Construída em 1910, a pedido de Arlindo Grangeiro Gondim, a edificação foi concluída em 1912, onde passou a acolher sua família: a esposa Guilhermina, apelidada carinhosamente de Yayá, e seus dois filhos, José e Maria de Lourdes (figura 2.13). O casarão apresenta uma arquitetura eclética, como era comum das edificações da época. Esquadrias com guarda-corpos em ferro fundido e bandeirolas em arco e vitral colorido compõem a bela fachada do imóvel (figura 2.14).

Quanto à implantação, a antiga residência se localiza “do lado da sombra” e não possui recuo em relação ao alinhamento da via pública e do limite sul do lote. Ela é construída sobre um porão alto e em um terreno onde, anteriormente, havia um jardim com diversas árvores frutíferas e espécies ornamentais. De acordo com Reis Filho (1970) esse jardim situado na lateral dos casarões foi uma novidade na arquitetura residencial da época. Essa disposição possibilitava o arejamento e iluminação, antes ausentes, nas residências tradicionais brasileiras.

FIGURA 5.1

Guilhermina e Arlindo Gondim, proprietários do casarão Fonte: Arquivo da família Gondim.



FIGURA 5.2

Estado atual da fachada do casarão da família Fonte: Acervo pessoal.



O acesso principal à casa se dá pela fachada lateral, por meio de uma escada de mármore do tipo Carrara (figura 2.15 e 2.16), e pela parte posterior, um segundo acesso leva à parte de trás, onde se encontram a cozinha e a copa. Observa-se neste ponto, uma esquadria contínua em madeira e veneziana que separava esses ambientes do jardim (figura 2.17).

FIGURA 5.3

Fachada lateral do casarão, atualmente
Fonte: Acervo pessoal.



FIGURA 5.4

Escada de acesso em mármore Carrara
Fonte: Acervo pessoal.



FIGURA 5.5

Esquadria contínua em madeira
Fonte: Acervo pessoal.



O casarão é composto por um hall de entrada que se comunica com a sala de oratório de Yayá e com o gabinete. Há uma sala de visita onde se mantinha o piano da família e os quartos da casa que se interligam entre si, por meio de portas e meias paredes e de um corredor central. Neste, destaca-se um luxuoso lavatório esculpido em mármore (figura 2.18), proveniente da marmoraria de Arlindo, de onde também saíra a bela escada da fachada. No que diz respeito ao piso, os quartos e a sala apresentam assoalho em madeira natural, a circulação é revestida por um mosaico e as áreas molhadas, por azulejo.

Após a morte de Arlindo Gondim, em 1928, e de Yayá, em 1968, a casa passou para a filha Maria de Lourdes que só viria a se instalar dez anos depois na antiga residência dos pais, em 1978. Nesse período, a maioria dos móveis existentes foram vendidos pelo irmão, José Gondim, e, por conflitos familiares, vários registros da época, como quadros e fotografias foram destruídos. O casarão foi então alugado por alguns meses a um casal de médicos, tempo esse em que foi construída a guarita que hoje interfere na fachada original. Com a saída desse casal, a casa ficou inabitada e depredada, o que resultou na mudança de um dos filhos de Maria de Lourdes para a casa, antes dela mesma se instalar. Autorizado pela mãe, um estacionamento foi construído por esse filho, no local do jardim, ocasionando a derrubada de grande parte das árvores que ali existiam.

Atualmente, a situação em que se encontra o casarão é delicada. A edificação encontra-se em processo de tombamento provisório e as últimas moradoras, Guilhermina e Thereza, ambas também filhas de Maria de Lourdes, faleceram, criando uma disputa jurídica entre os herdeiros pela casa. Não só a antiga residência, como a quadra e o bairro em que se localiza encontram-se totalmente descaracterizados. Linda Gondim, em seu livro sobre a história da família, lamenta o cenário atual:

“Essa bela edificação, ainda preservada em seu conjunto, é testemunha de uma bela época, quando Fortaleza tinha um Centro onde o habitar não conflitava com outras atividades.” (GONDIM, 2001, p. 68)

Lamentavelmente, o centro histórico da cidade se encontra ocupado pelo comércio que evoluiu de maneira desenfreada, degradando e destruindo o patrimônio edificado do bairro.

FIGURA 5.6
Lavatório em
mármore no interior
da residência Fonte:
Secultfor



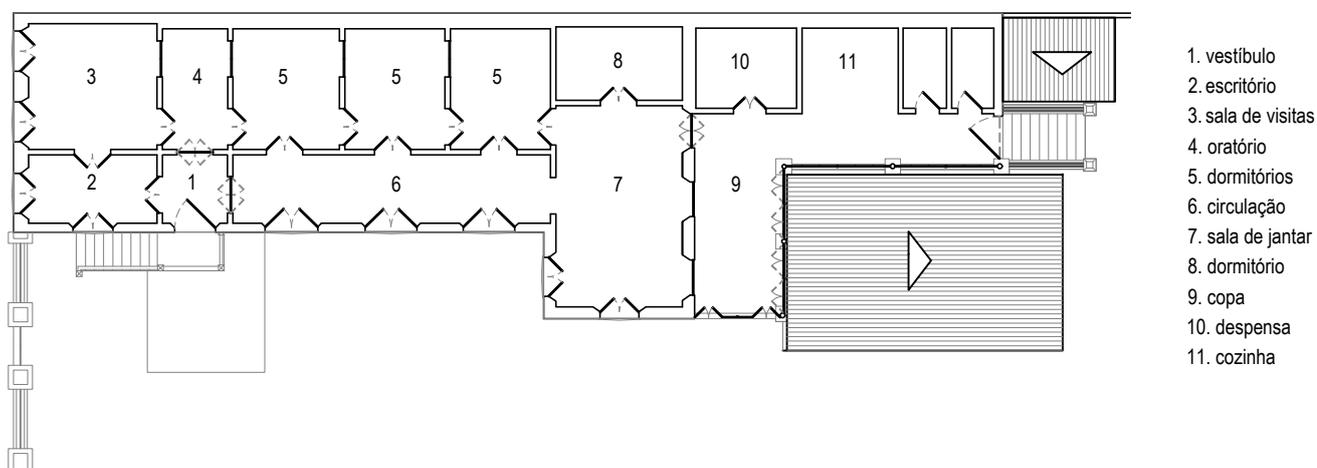
5.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Como citado anteriormente, o antigo casarão é objeto de disputa jurídica entre os herdeiros da família Gondim e, por esse motivo, a casa encontra-se hoje em estado de parcial abandono. Com exceção do porão semienterrado, utilizado pelos funcionários do estacionamento, os demais cômodos da casa seguem inutilizados. Seu entorno encontra-se descaracterizado, persistindo apenas as grandiosas árvores do antigo jardim.

As fachadas externas evidenciam um estado precário de conservação. Suas paredes apresentam extensas áreas de depósito de pátina e fissuras na pintura. As esquadrias de madeira encontram-se danificadas com peças quebradas e desprendimento da pintura e seus guardas-corpos em ferro estão em processo de oxidação. Somado a isso, elementos como a guarita e aberturas irregulares, inseridas posteriormente, agredem a integridade da fachada.

Em relação aos espaços internos, não foi possível obter acesso aos cômodos e assim pouco se sabe sobre seu estado de conservação. A análise dos danos desses ambientes se fez por levantamento fotográfico prévio e não foi possível aprofundar-se pelo material ser insuficiente.

5.3 MAPA DE DANOS



- Espaços internos

Datado de 2016, o levantamento fotográfico cedido pela SecultFor dos espaços internos, possibilita uma percepção geral do estado de conservação dos cômodos.

Vestíbulo

- Piso em mármore carrara em bom estado de conservação
- Porta de acesso com perda de substrato e desprendimento da pintura
- Paredes apresentam manchas de sujidades e desagregação da pintura.



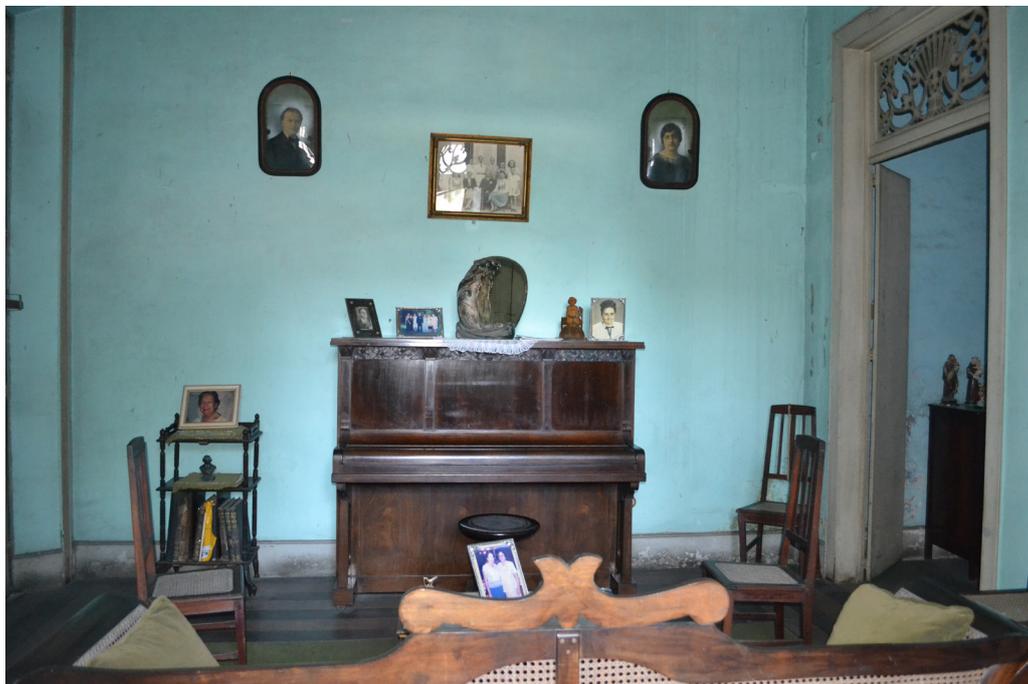
Escritório

- Piso em madeira do tipo acapu-cetim levemente danificado, necessitando de manutenção
- Parede com desagregação de reboco e de sua pintura e manchas de sujidade
- Esquadria muito danificadas com desprendimento de sua pintura, mancha de umidade e perda de elementos



Sala de visitas

- Piso em madeira do tipo acapu-cetim levemente danificado, necessitando de manutenção
- Paredes com manchas de sujeira em sua base e desagregação do reboco
- Porta de acesso ao oratório em bom estado. Apresenta bandeirola em igual estado, necessitando apenas de limpeza



Dormitórios

- Piso em madeira com pequenos danos e rachaduras. Possível substituição de certas peças
- Parede com desagregação do reboco, manchas de umidade e sujeiras



Circulação

- Piso em mosaico grego em bom estado de conservação
- Forro do tipo saia e camisa emoldurado por faixas em treliça que permitem a exaustão de ar quente. Necessita manutenção e limpeza.
- Esquadrias danificadas com perda de substrato, desprendimento da pintura e mancha de umidade.
- Parede com desagregação da pintura e reboco, mancha de umidade e manchas de sujeira principalmente no rodapé.



Sala de jantar

- Piso em madeira tipo acapú-cetim, em bom estado de conservação
- Paredes com fissura, desagregação do reboco e manchas de sujeira
- Portas em bom estado de conservação, necessitando de limpeza



Copa

- Piso em mosaico com motivos geométricos em bom estado conservação
- Cobertas em telhado aparente, necessitando de manutenção e reparo
- Esquadrias com desprendimento da pintura e ausência de peças
- Parede com manchas de sujeira e desagregação do reboco e da pintura



Despensa

- Piso em mosaico com motivos geométricos apresenta rachaduras. Necessita de manutenção e reparo
- Parede com manchas de sujeira e eflorescência
- Porta com perda de substrato e manchas de sujidades.

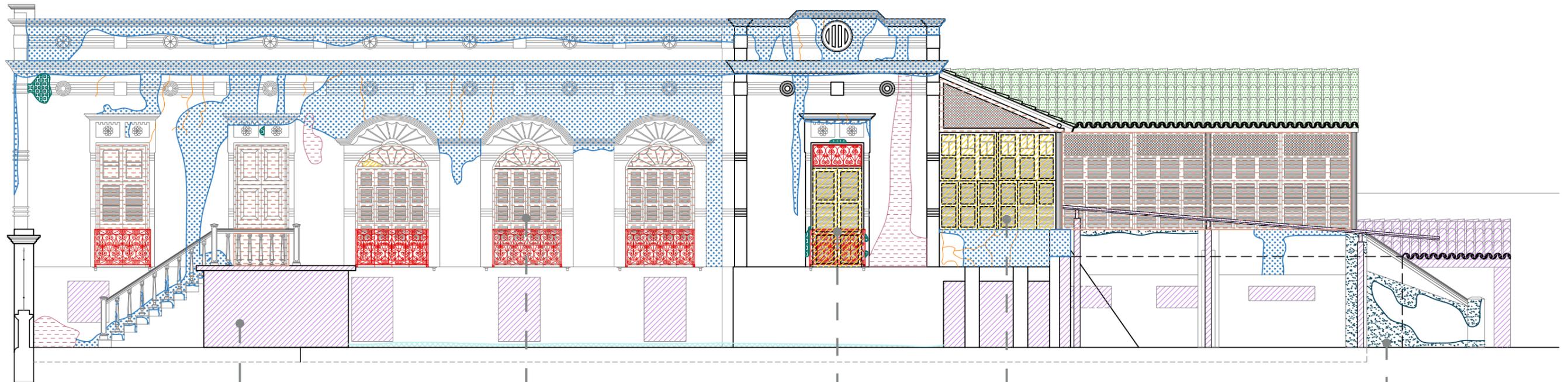


Cozinha

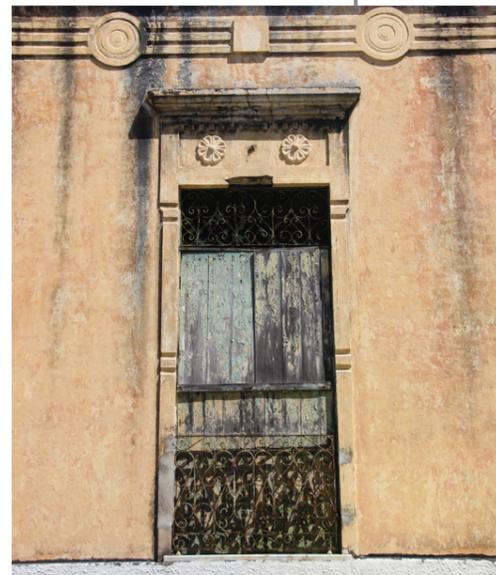
- Piso em mosaico com motivos geométricos apresenta rachaduras. Necessita de manutenção e reparo
- Parede com desagregação da pintura e eflorescência



• Fachadas



fachada norte
escala 1:100



 Déposição de pátina

 Desagregação do reboco

 Fissura

 Introdução de elemento espúrio

 Formação de bolor

 Desagregação da pintura

 Oxidação

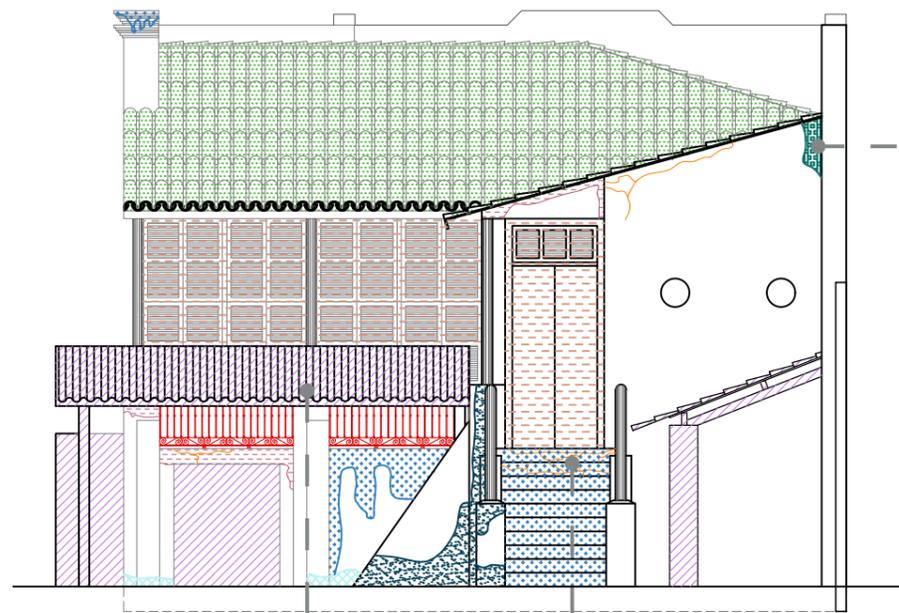
 Telha quebrada

 Deposição de sujidade

 Desprendimento da pintura de esquadria

 Perda de material

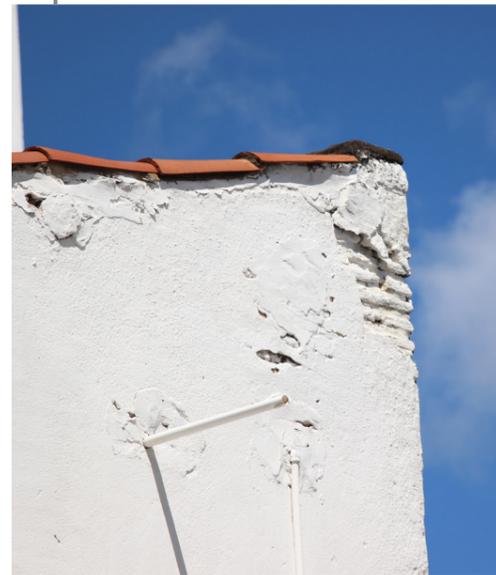
FACHADA NORTE
1:100



fachada oeste
escala 1:100



fachada leste
escala 1:100



 Déposição de pátina

 Desagregação do reboco

 Fissura

 Introdução de elemento espúrio

 Formação de bolor

 Desagregação da pintura

 Oxidação

 Telha quebrada

 Deposição de sujidade

 Desprendimento da pintura de esquadria

 Perda de material

FACHADA LESTE E OESTE
1:100

06

P R O P O S T A

6.1 PROGRAMA DE NECESSIDADES

O programa foi desenvolvido levando como base as premissas da economia criativa e os planos da prefeitura para a cidade nessa área. Foram analisados os equipamentos já existentes em Fortaleza que fossem ligados aos setores criativos e quais as demandas existentes desses profissionais. A partir daí, buscou-se por referências de equipamentos semelhantes à um Hub de inovação e, adaptando à realidade da cidade, foi criado o programa de necessidades do Hub Casarão.

Visando atender, tanto aos empreendedores criativos, quanto à população da cidade e mais especificamente, do bairro Centro, os espaços propostos para o equipamento se dividem em três setores diferentes: ensino, empresarial e serviços. Os dois primeiros se configuram como áreas do Hub, enquanto o terceiro, o setor de serviço, complementa o programa criando um vínculo mais direto com a população local.

Espaços de workshop, biblioteca especializada, auditório e laboratório de informática são os ambientes que constituem a área de ensino do Hub Casarão. A biblioteca disponibiliza conteúdo físico e digital voltado para o âmbito do empreendedorismo e da economia criativa e os demais espaços, oferecem a estrutura necessária para as diferentes propostas de cursos e conferência que estejam dentro da temática do Hub. Pessoas e empresas poderão alugar esses espaços para desenvolverem atividades, desde que estas incentivem o pensamento criativo e a reflexão sobre o espaço urbano e social da cidade.

No que diz respeito ao setor empresarial, seu objetivo principal é proporcionar estrutura física e logística para os empreendedores criativos. Visando atender a este último, salas de consultoria e programa de incubação para startups são contemplados. Quanto à estrutura física, ambientes de escritórios compartilhados, salas privativas e de reuniões se apresentam como espaços que estimulam a discussão e interação entre os empreendedores, incentivando a produção de ideias e negócios inovadores para a cidade. Laboratórios de prototipagem (fab lab) e estúdios de fotografia também estão à disposição das empresas embarcadas e do mercado, podendo ser reservados por pessoas externas ao Hub. Aliado a isso, lojas colaborativas voltadas para produtos de design social e sustentável e espaços de apoio como cozinha compartilhada, refeitório e espaços de decompressão completam esse setor.

A terceira seção proposta, consiste em uma central de serviços da prefeitura, o Vapt Vupt. Esse equipamento, possui unidades em Fortaleza, nos bairros Messejana e Antônio Bezerra, e no interior do estado. Ao implantar uma unidade no centro da cidade, pretende-se atender à parcela da população que frequenta o bairro diariamente, oferecendo serviços, como a emissão de RG, CPF e demais processos relacionados. Além disso, também possibilita o empreendedor realizar procedimentos administrativos e burocráticos para sua regularização e formalização.

Por fim, o programa contempla uma área expositiva com amostras fixas e temporárias dedicadas à história local, aos artistas cearenses e aos empreendedores criativos, que poderão expor seus produtos no espaço. Somado a isso, espaços de convívio, como café e bistrô, e uma praça central para receber feiras criativas e eventos culturais da cidade, agregam valor cultural ao Hub.

| ENSINO | ÁREA (M²) | QTD. | A. TOTAL (M²) |
|---------------------|-----------------------------|-------------|---------------------------------|
| auditório | 141,89 | 1 | 141,89 |
| biblioteca | 56,39 | 1 | 56,39 |
| circulação | 28,25 | 2 | 56,50 |
| dml | 3,16 | 3 | 9,48 |
| hall | 27,63 | 2 | 55,26 |
| lab. de informática | 55,76 | 1 | 55,76 |
| recepção | 34,85 | 1 | 34,85 |
| wc. feminino | 7,19 | 3 | 21,57 |
| wc. masculino | 7,89 | 3 | 23,67 |
| wc. pcd | 3,56 | 3 | 10,68 |
| sala de workshop 1 | 27,61 | 1 | 27,61 |
| sala de workshop 2 | 37,81 | 1 | 37,81 |
| sala de workshop 3 | 45,14 | 1 | 45,14 |
| | | | 576,61 |

| APOIO | ÁREA (M²) | QTD. | A. TOTAL (M²) |
|-------------------------|------------------|-------------|----------------------|
| casa de gás | 2,55 | 1 | 2,55 |
| casa de lixo secundária | 5,58 | 1 | 5,58 |
| dep. | 6,63 | 1 | 6,63 |
| wc. feminino | 6,14 | 1 | 6,14 |
| wc. masculino | 6,20 | 1 | 6,20 |
| wc. pcd | 3,47 | 1 | 3,46 |
| casa de lixo | 12,31 | 1 | 12,31 |
| estacionamento | 1900,15 | 1 | 1900,15 |
| | | | 1943,02 |

| EMPRESARIAL | ÁREA (M²) | QTD. | A. TOTAL (M²) |
|-------------------------|------------------|-------------|----------------------|
| café/ bistrô | 60,73 | 1 | 60,73 |
| circulação | 369,26 | 1 | 369,26 |
| sala de conferência | 40,04 | 1 | 40,04 |
| consultoria 1 | 11,03 | 2 | 22,06 |
| consultoria 2 | 14,78 | 2 | 29,55 |
| coworking | 168,57 | 1 | 168,57 |
| cozinha compartilhada | 25,40 | 1 | 25,40 |
| despensa | 7,91 | 1 | 7,91 |
| dm | 6,01 | 6 | 36,06 |
| escritório 1 | 23,09 | 4 | 92,34 |
| escritório 2 | 23,38 | 2 | 46,76 |
| escritório 3 | 26,46 | 2 | 52,92 |
| escritório 4 | 36,33 | 2 | 72,66 |
| escritório 5 | 25,04 | 2 | 50,08 |
| espaço de descompressão | 77,04 | 1 | 77,04 |
| estúdio de fotografia | 57,37 | 1 | 57,37 |
| fab. lab. | 112,61 | 1 | 112,61 |
| hall | 57,32 | 1 | 57,31 |
| loja colaborativa | 52,29 | 4 | 209,16 |
| recepção e evento | 162,22 | 1 | 162,22 |
| refeitório | 78,48 | 1 | 78,48 |
| sala de reunião 1 | 17,79 | 2 | 35,59 |
| sala de reunião 2 | 23,70 | 1 | 23,70 |
| sala de apoio | 7,70 | 1 | 7,70 |
| vestiário feminino | 12,81 | 1 | 12,81 |
| vestiário masculino | 11,07 | 1 | 11,07 |
| vestiário pcd. | 4,65 | 1 | 4,65 |
| wc. feminino | 12,81 | 5 | 64,05 |
| wc. masculino | 11,07 | 5 | 55,35 |
| wc. pcd | 4,65 | 5 | 23,25 |
| | | | 2066,70 |

| SERVIÇO | ÁREA (M²) | QTD. | A. TOTAL (M²) |
|--------------------|------------------|-------------|----------------------|
| almoxarifado | 12,31 | 2 | 24,62 |
| área de trabalho 1 | 107,65 | 1 | 107,65 |
| área de trabalho 2 | 79,28 | 1 | 79,28 |
| área de trabalho 2 | 85,17 | 1 | 85,17 |
| área de trabalho 3 | 88,74 | 1 | 88,74 |
| área de trabalho 3 | 96,65 | 1 | 96,65 |
| circulação | 13,86 | 2 | 27,72 |
| circulação | 56,05 | 3 | 168,15 |
| dml | 4,26 | 3 | 12,78 |
| recepção | 82,51 | 1 | 82,51 |
| wc. feminino | 12,04 | 3 | 36,12 |
| wc. masculino | 13,29 | 3 | 39,87 |
| wc. pcd | 4,20 | 3 | 12,60 |
| | | | 849,26 |

| CASARÃO | ÁREA (M²) | QTD. | A. TOTAL (M²) |
|----------------------|------------------|-------------|----------------------|
| almoxarifado | 9,93 | 1 | 9,93 |
| área expositiva | 79,19 | 1 | 79,19 |
| café | 36,14 | 1 | 36,14 |
| circulação | 116,72 | 1 | 116,72 |
| copa | 12,81 | 1 | 12,81 |
| depósito | 16,51 | 1 | 16,51 |
| dml | 9,01 | 1 | 9,01 |
| hall | 24,26 | 1 | 24,26 |
| sala de estar | 29,92 | 1 | 29,92 |
| setor administrativo | 58,62 | 1 | 58,62 |
| terraço | 22,58 | 1 | 22,58 |
| wc. feminino | 3,69 | 2 | 7,38 |
| wc. masculino | 3,69 | 2 | 7,38 |
| wc. pcd 1 | 5,23 | 1 | 5,23 |
| wc. pcd 2 | 3,00 | 1 | 3,00 |
| | | | 438,68 |

ÁREA TOTAL

5874,27

6.2 PARTIDO

A etapa inicial para a concepção do partido do Hub Casarão consistiu em definir diretrizes que norteariam a implantação e volumetria do conjunto. Tais diretrizes foram:

- lugar de respiro e descanso da intensa dinâmica do bairro
- fluxo livre de pessoas dentro do terreno
- espaços flexíveis e integrados
- conforto ambiental através da iluminação natural, proteção de incidência solar e presença de vegetação
- relação de respeito e valorização com o patrimônio existente
- ambiente que estimule a criatividade

Diante disso, o projeto tem como partido primeiro sua conexão com o casarão da família Gondim. O novo conjunto proposto se estabelece nas áreas periféricas do terreno, criando uma área livre entre seus edifícios e a casa (figura 6.1). Dessa maneira, a implantação propõe uma relação de exaltação do patrimônio ao criar um distanciamento entre o novo e o antigo, bem como possibilita conservar as antigas árvores do jardim da casa e assim preservar sua memória urbana.

FIGURA 6.1

Vista aérea do hub casarão.

Fonte: autora.



Ainda sobre o âmbito das conexões, todo o complexo, inclusive o casarão, é interligado por uma coberta jardim (figura 6.2). Esta se estende até o limite de cada acesso ao terreno e é acessível tanto pelos novos edifícios quanto por escadas externas situadas nas extremidades do conjunto. Dessa maneira, além de criar uma circulação elevada, o teto jardim forma galerias que protegem todos os acessos de incidência solar e de chuva (figura 6.3), proporcionando um fluxo contínuo e acessível de pessoas.

FIGURA 6.2
Vista da coberta
jardim.
Fonte: Porão.



FIGURA 6.3

Vista da galeria
próximo ao acesso
pela rua General
Sampaio.

Fonte: Porão



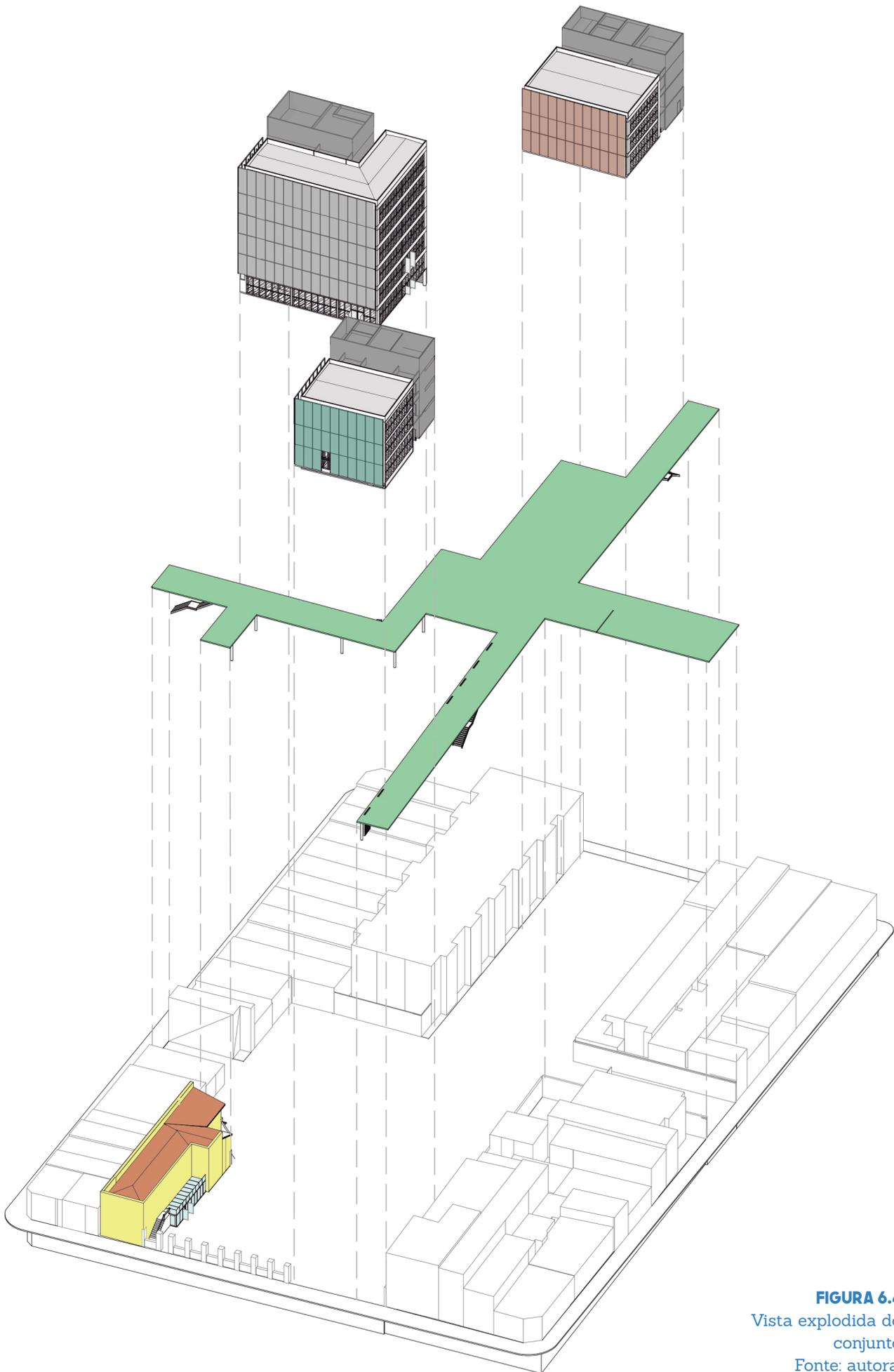
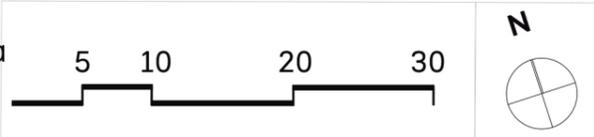


FIGURA 6.4
Vista explodida do
conjunto
Fonte: autora.



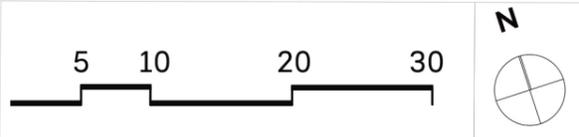
planta de implantação e cobertura
 escala 1:500



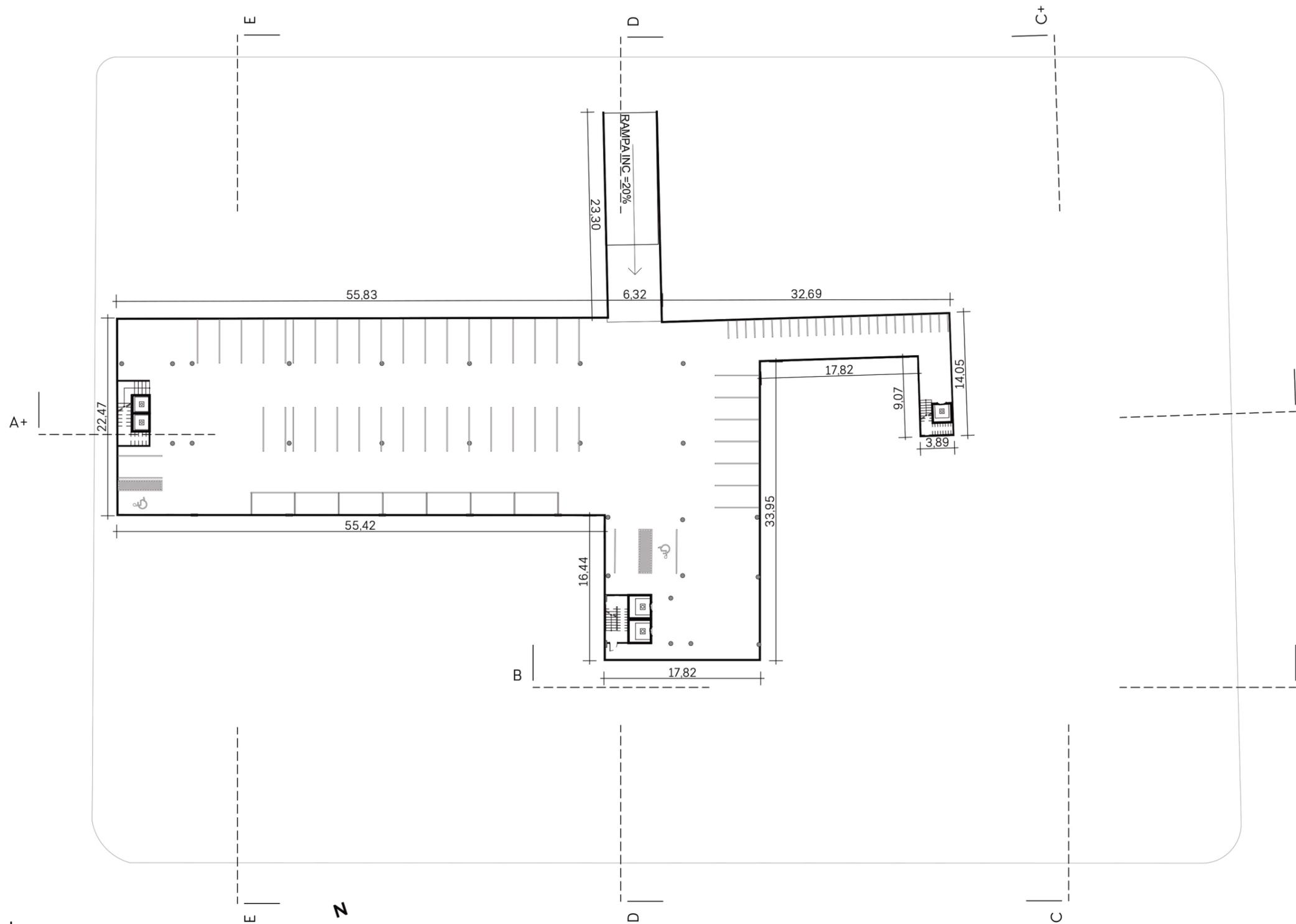
PLANTA IMPLANTAÇÃO E COBERTA
1:500



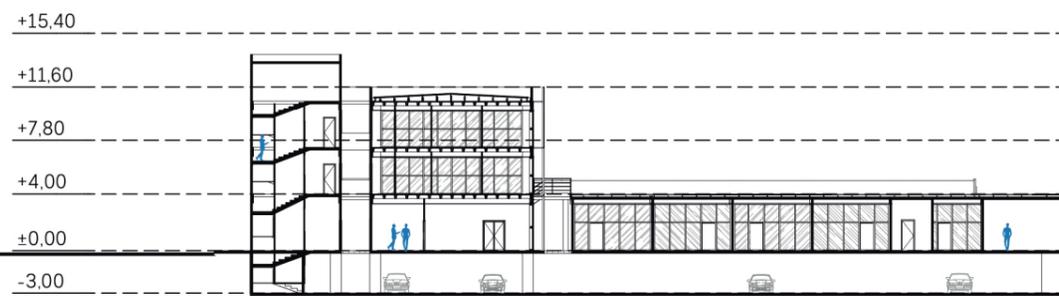
planta pav. térreo
escala 1:500



PLANTA PAV. TÉRREO
1:500



planta subbolo
escala 1:500



corte AA
escala 1:500



corte AA
escala 1:250

PLANTA SUBSOLO E CORTE AA
1:500

No que diz respeito ao novo conjunto de edifícios, ele é composto por três blocos principais, os quais representam os três setores apresentados previamente: empresarial, ensino e serviço. Outros blocos menores abrigam as lojas colaborativas, o bistrô e espaços de apoio como banheiros, depósitos, casa de gás e de lixo. Para os edifícios principais, se utilizou como premissa para suas volumetrias e espacialização, o conceito de espaços servidos X servidores do arquiteto Louis Kahn. Os ambientes foram divididos de acordo com essas duas categorias, criando dois volumes que se conectam por uma marquise e se distinguem por sua materialidade e gabarito (figura 6.5). O volume dos espaços servidos engloba os ambientes de apoio: as circulações verticais, os banheiros e os depósitos, enquanto o volume dos espaços servidos recebe os demais ambientes. Por serem locais de curta permanência, o volume onde se encontram os espaços servidos é voltado para o poente onde há maior incidência de raios solares e apresenta uma fachada com pequenas aberturas. Dessa forma, ele atua como proteção térmica ao volume anexo, o qual apresenta esquadrias mais amplas e os espaços ditos nobres.

FIGURA 6.5

Vista do acesso pela avenida Duque de Caxias e do edifício empresarial.

Fonte: Porão.



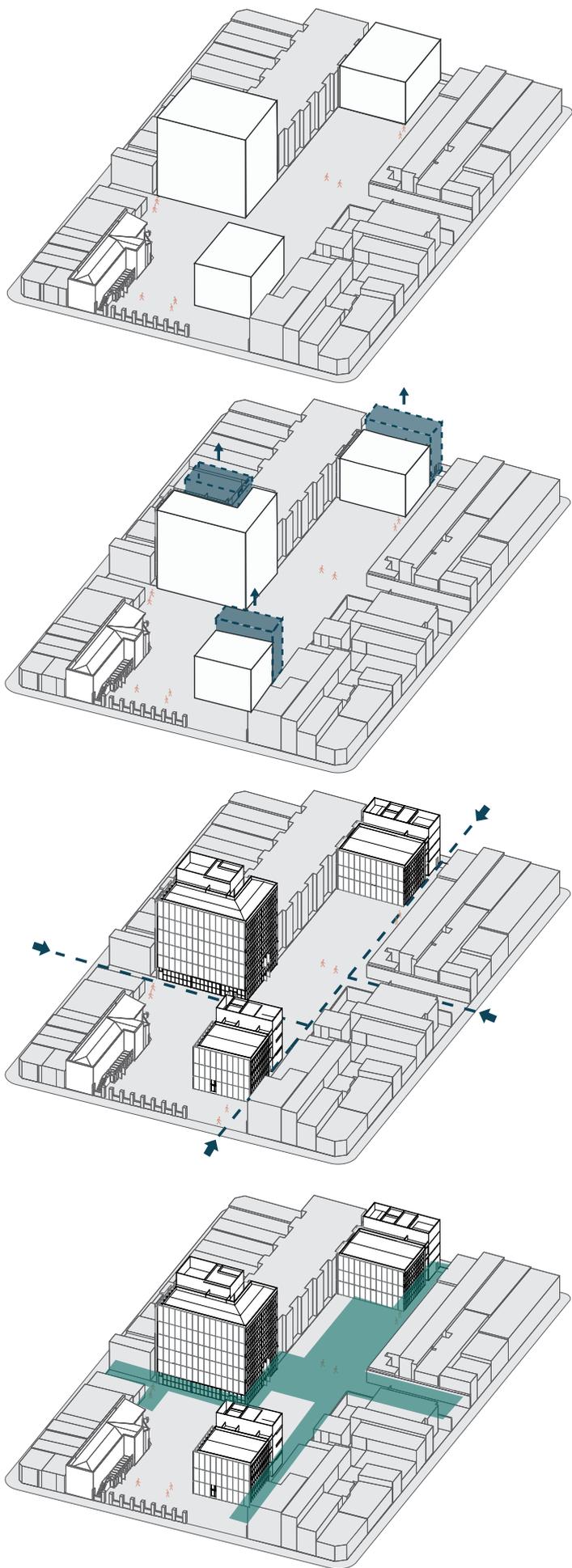


FIGURA 6.6
Desenhos esquemáticos do processo de concepção.
Fonte: autora.

- Ensino

O edifício de ensino do Hub Casarão é o único dentre os três edifícios principais que não se localiza no limite do terreno. O bloco se volta para a rua General Sampaio e possui recuo lateral de 5 metros e recuo frontal de 13 metros. Ele é o edifício mais próximo do antigo casarão e por essa razão possui gabarito reduzido e um recuo frontal para valorizar a casa quanto a vista pelo passeio. No que diz respeito aos ambientes, no térreo está o auditório com capacidade para 130 pessoas o qual se propõe ser espaço que permite a entrada de luz por meio das esquadrias amplas e brises, atuando como um espaço mais informal, como também um espaço fechado por meio de um sistema de painéis cortinas. No segundo pavimento encontram-se as salas de workshop com diferentes configurações de ocupação e no terceiro a biblioteca especializada e o laboratório de informática.

- Empresarial

O bloco empresarial é o edifício de maior gabarito, com 6 pavimentos de altura, e se situa na parte mais recuada do terreno. Dessa maneira, o volume não impacta diretamente na escala do casarão e na escala dos edifícios do entorno, os quais possuem gabarito reduzido, característico do centro da cidade (figura 6.7).

Quanto ao programa, esse bloco pode ser considerado o edifício principal do conjunto por receber os ambientes de maior relevância de um hub de inovação. No pavimento térreo, há o espaço de recepção e um espaço livre para possíveis eventos, juntamente com as salas de consultoria. Já no primeiro pavimento se encontra a sala de conferência, o refeitório, a cozinha compartilhada e o espaço de decompressão que consiste em uma área de descanso e lazer. No segundo pavimento, estão as salas de reuniões, sendo duas delas salas aquários, e área de coworking com mesas de trabalho compartilhadas. Escritórios privativos se distribuem nos dois pavimentos acima e apresentam diferentes opções de tamanho onde é possível o anexo de várias salas por uma empresa, devido à fácil remoção de suas divisórias. No último pavimento está o Fab Lab, com todo o maquinário necessário para criação e prototipagem de produtos, e o estúdio de fotografia com um sistema de cortinas para o bloqueio da luz natural. Por fim, as lojas colaborativas, os únicos espaços do Hub externo ao bloco, encontram-se próximo ao edifício do Vapt Vupt.

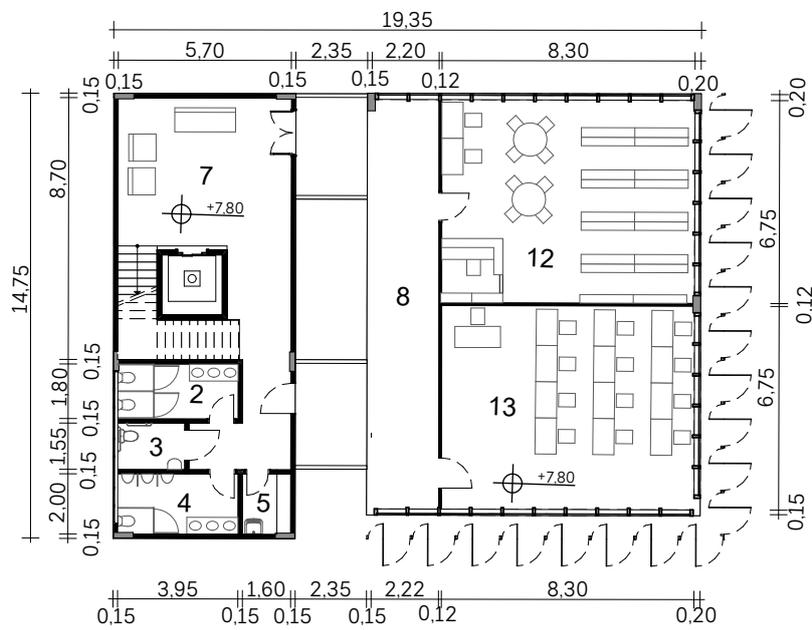
• Serviço

O bloco do Vapt Vupt encontra-se no limite do terreno que se volta para a rua 24 de Maio. Possui três pavimentos e assim, por se encontrar no mesmo alinhamento dos prédios vizinhos, não ultrapassa demasiadamente o gabarito do entorno. É o único setor que oferece serviços públicos e seus pavimentos podem ser divididos de diferentes formas, criando áreas de trabalho que atenda as demandas dos órgãos que ali se estabelecem.

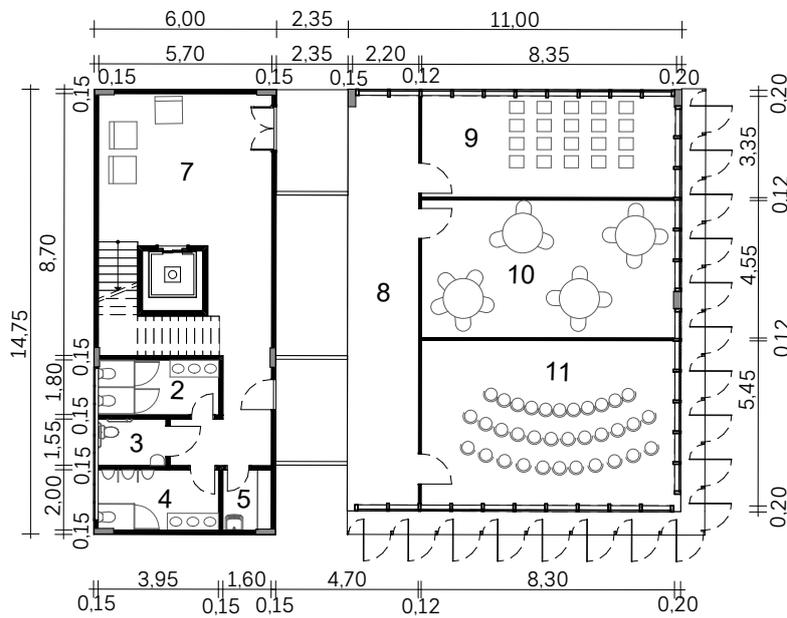
Quanto ao casarão foram locados os programas que demandariam o mínimo de alterações na estrutura original do edifício. No porão semienterrado reuniu-se o setor administrativo de todo o complexo, juntamente com uma sala de estar e copa. Já no piso elevado, áreas expositivas e um café ocupam o espaço.

FIGURA 6.7
Vista do conjunto a partir rua General Sampaio.
Fonte: Porão.

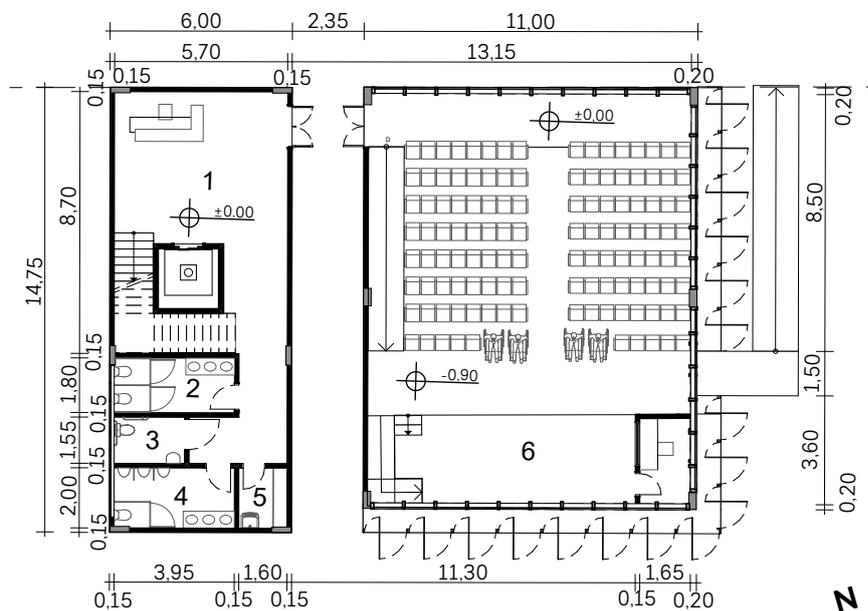




segundo pavimento



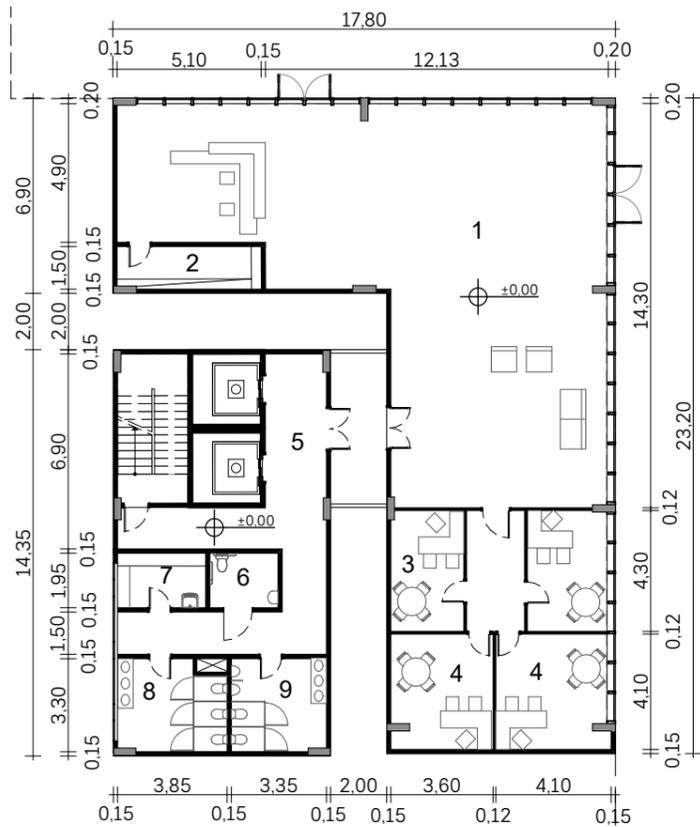
primeiro pavimento



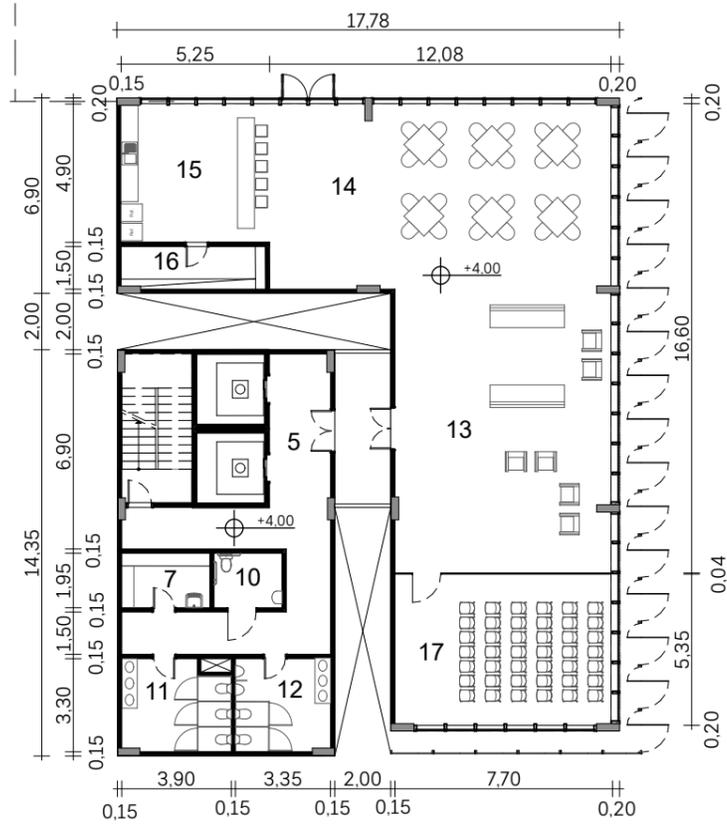
pavimento térreo

- 1 recepção
- 2 wc. feminino
- 3 wc. pcd
- 4 wc. masculino
- 5 dml
- 6 auditório
- 7 hall
- 8 circulação
- 9 sala de workshop 1
- 10 sala de workshop 2
- 11 sala de workshop 3
- 12 biblioteca
- 13 lab. de informática

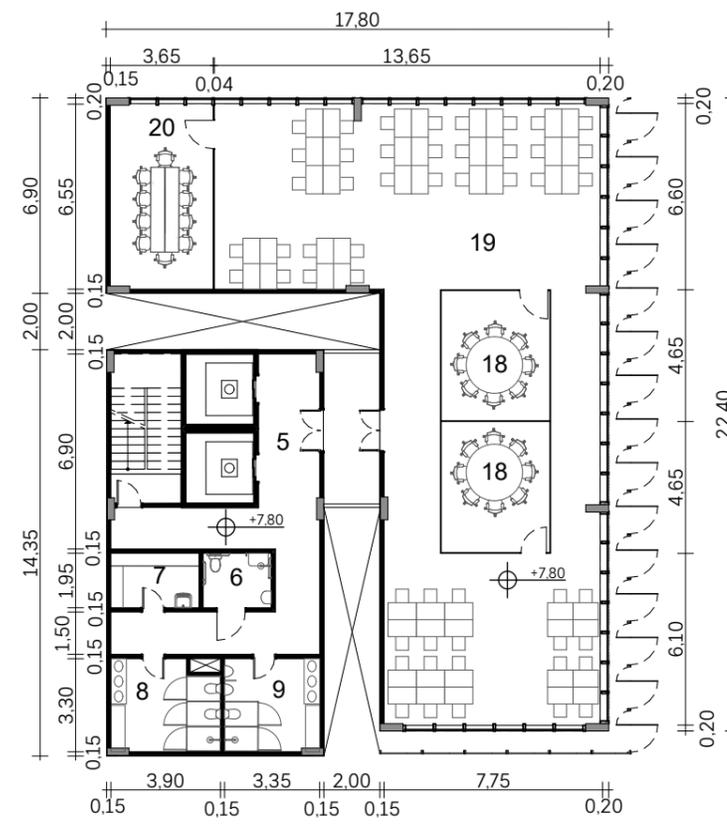




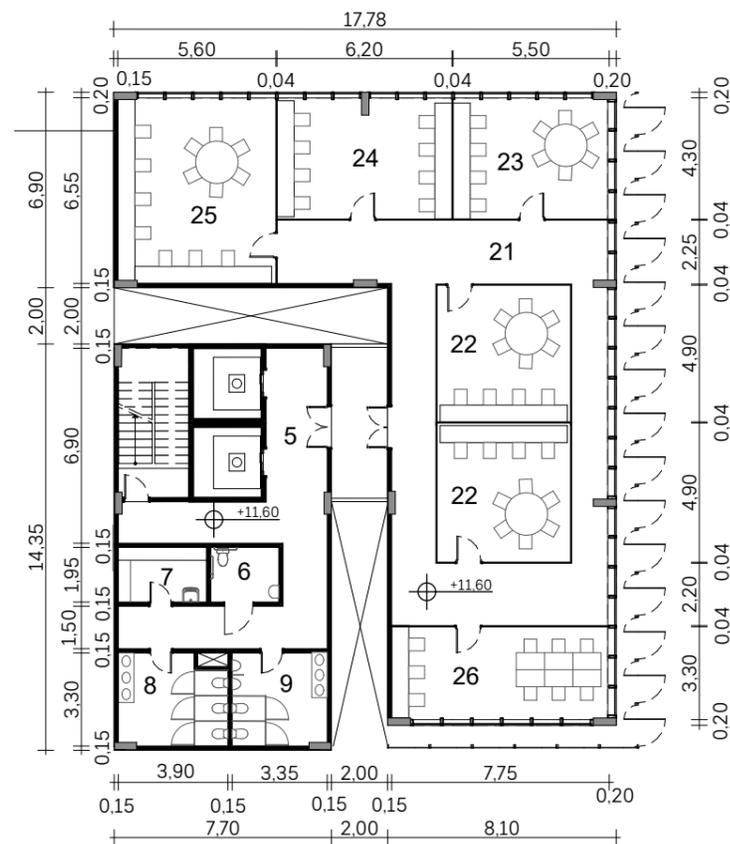
pavimento térreo



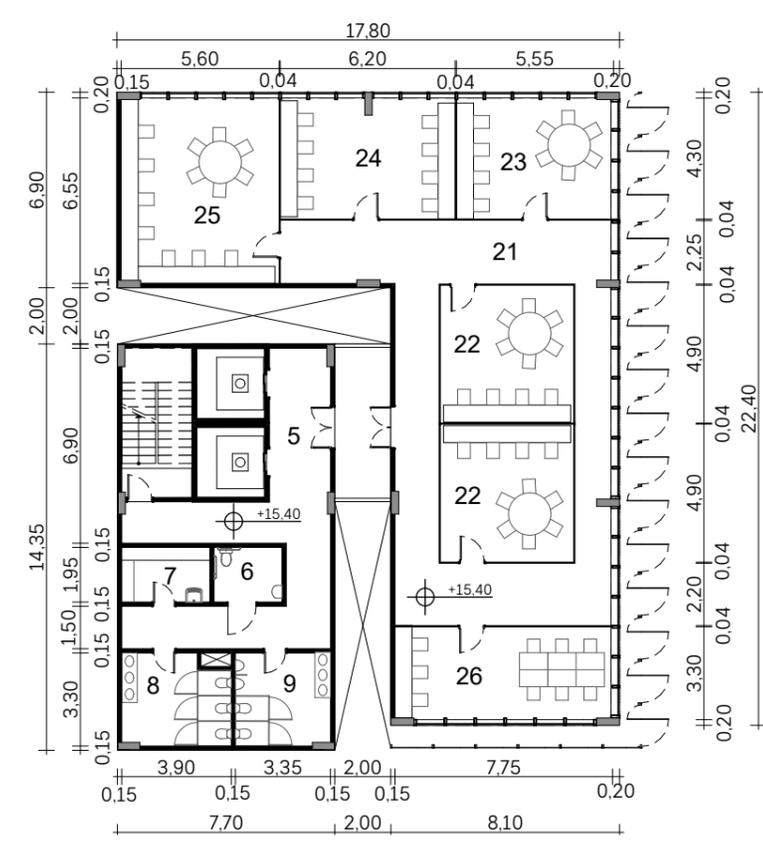
primeiro pavimento



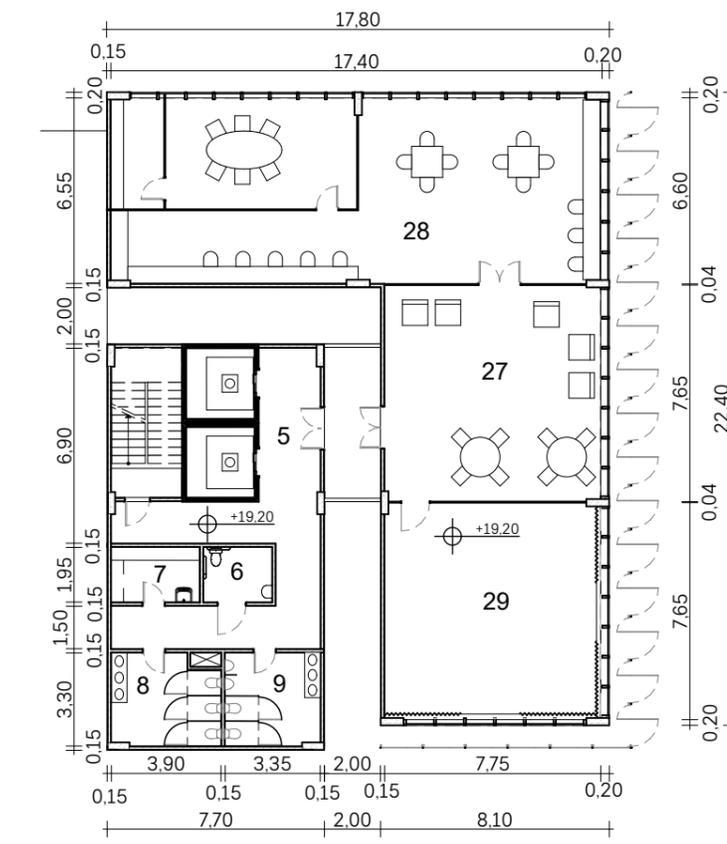
segundo pavimento



terceiro pavimento

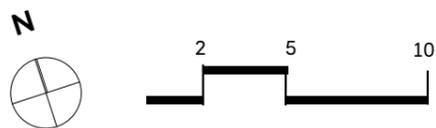


quarto pavimento

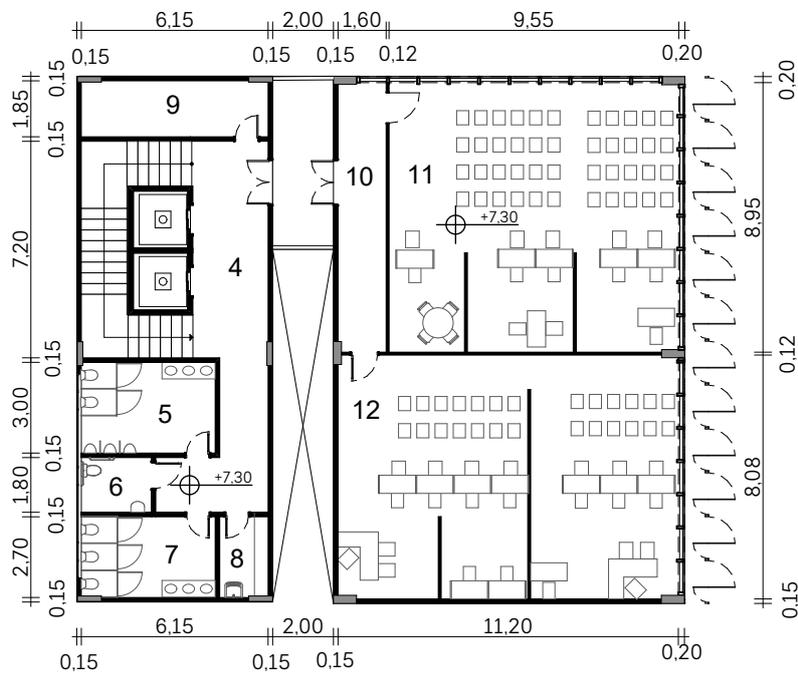


quinto pavimento

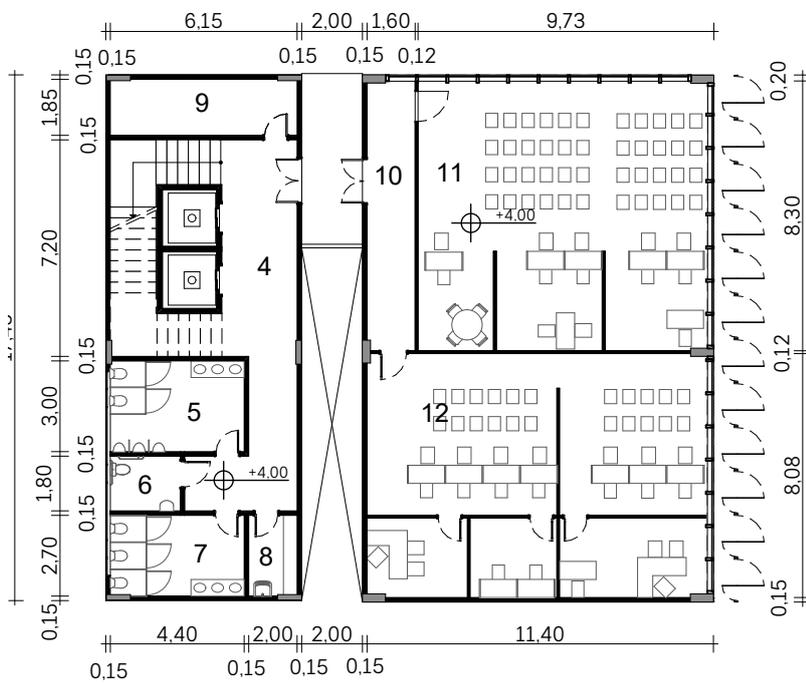
- 1 recepção e evento
- 2 sala de apoio
- 3 consultoria 1
- 4 consultoria 2
- 5 circulação
- 6 wc. pcd
- 7 dml
- 8 wc. feminino
- 9 wc. masculino
- 10 vestiário pcd.
- 11 vestiário feminino
- 12 vestiário masculino
- 13 estar/lazer
- 14 refeitório
- 15 cozinha compartilhada
- 16 despensa
- 17 sala de conferência
- 18 sala de reunião 1
- 19 coworking
- 20 sala de reunião 2
- 21 circulação
- 22 escritório 1
- 23 escritório 2
- 24 escritório 3
- 25 escritório 4
- 26 escritório 5
- 27 hall
- 28 fab. lab.
- 29 estúdio de fotografia



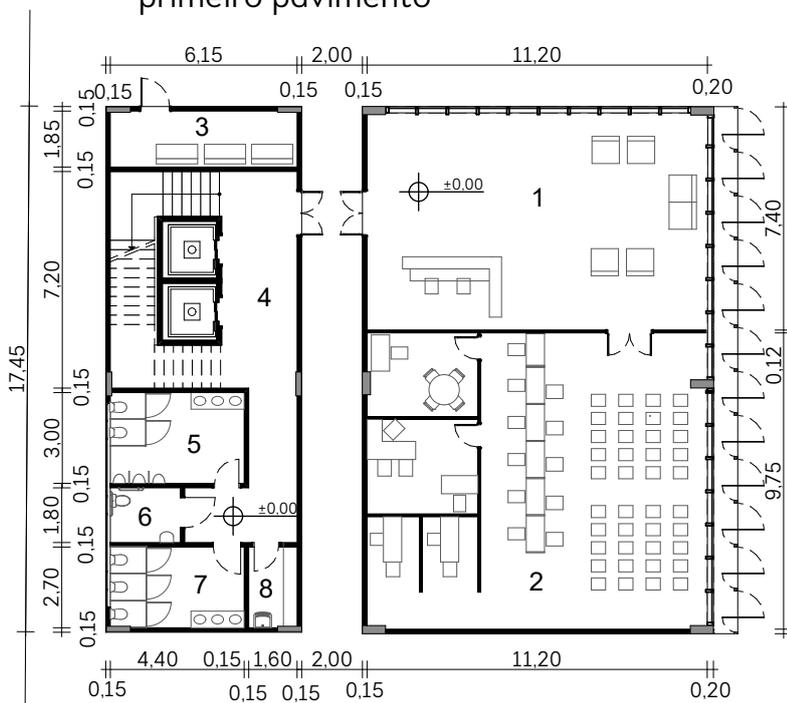
PLANTAS SETOR EMPRESARIAL
1:250



segundo pavimento



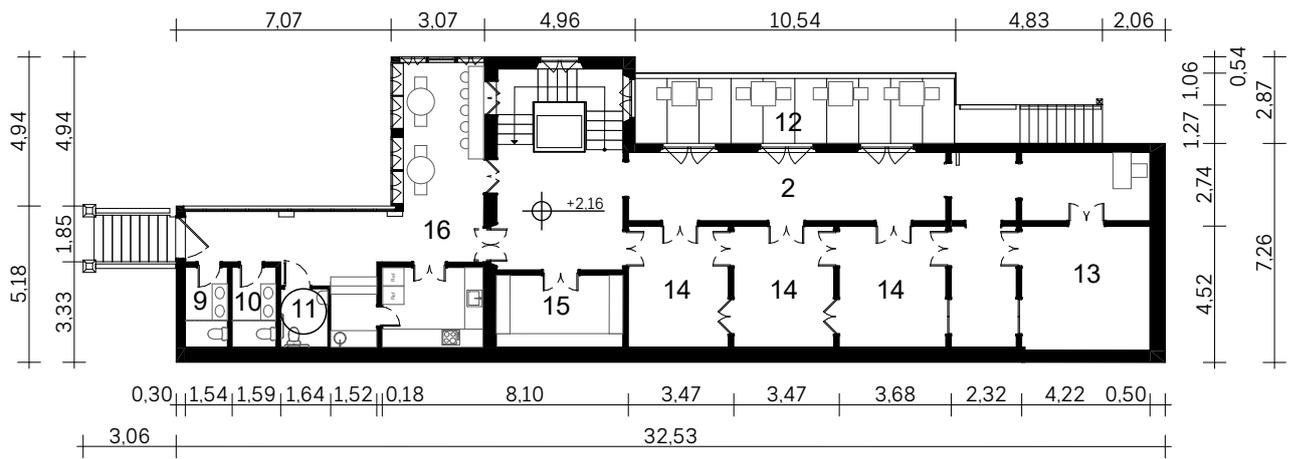
primeiro pavimento



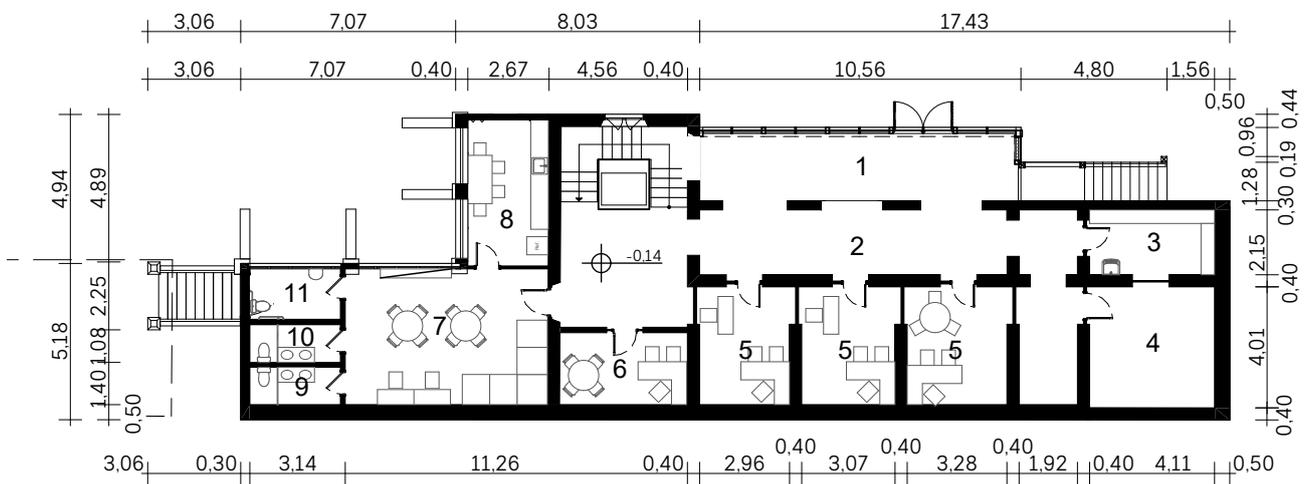
pavimento térreo

- 1 recepção
- 2 área de trabalho 1
- 3 casa de lixo
- 4 circulação
- 5 wc. masculino
- 6 wc. pcd
- 7 wc. feminino
- 8 dml
- 9 almoxarifado
- 10 circulação
- 11 área de trabalho 2
- 12 área de trabalho 3



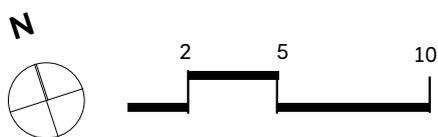


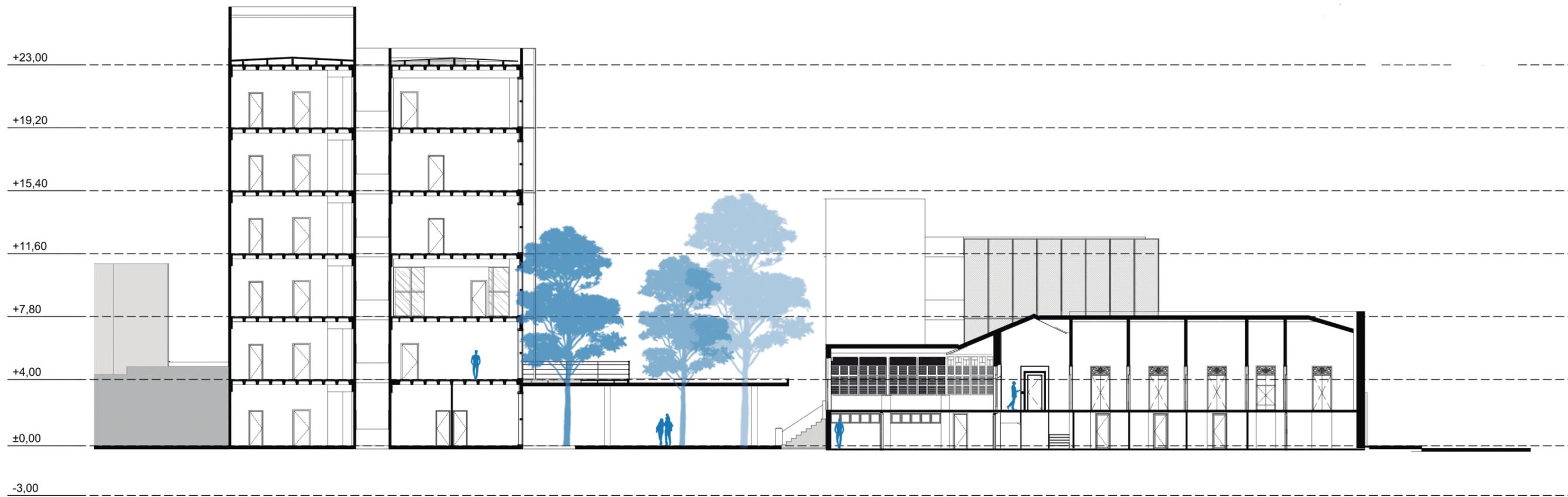
piso superior



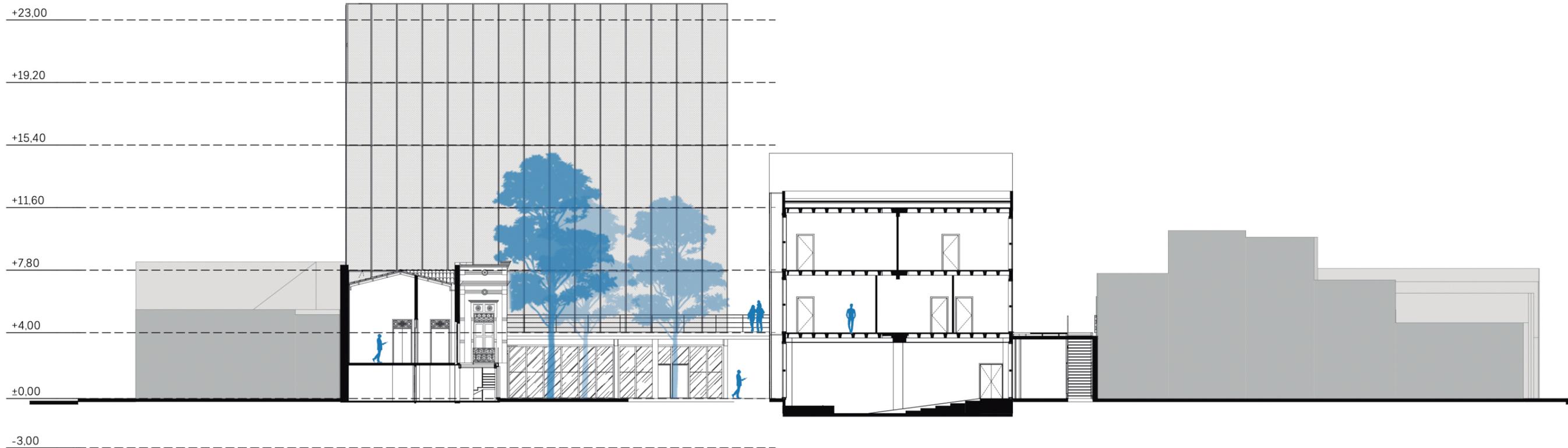
porão semi enterrado

| | | | | | | | |
|---|--------------|---|---------------------------|----|--------------|----|---------------------|
| 1 | hall entrada | 5 | sala administrativa | 9 | wc feminino | 13 | exposição fixa |
| 2 | circulação | 6 | sala curadoria | 10 | wc masculino | 14 | exposição temporári |
| 3 | dml | 7 | sala de estar/ educadores | 11 | wc pcd | 15 | depósito |
| 4 | depósito | 8 | copa | 12 | terraço | 16 | café |





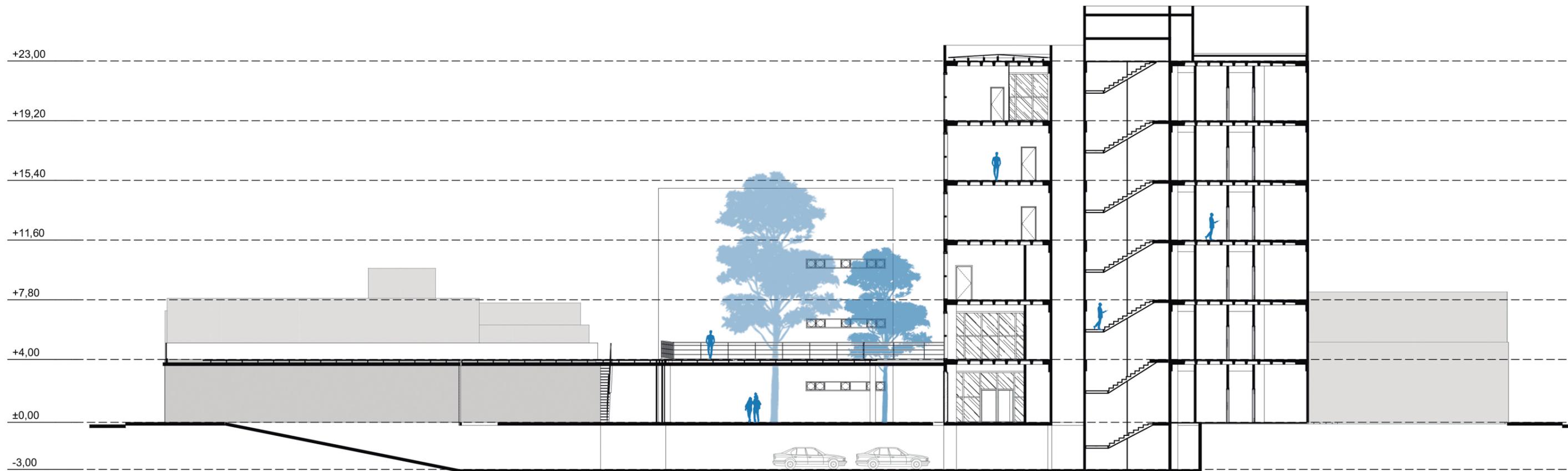
corte BB
 escala 1:250



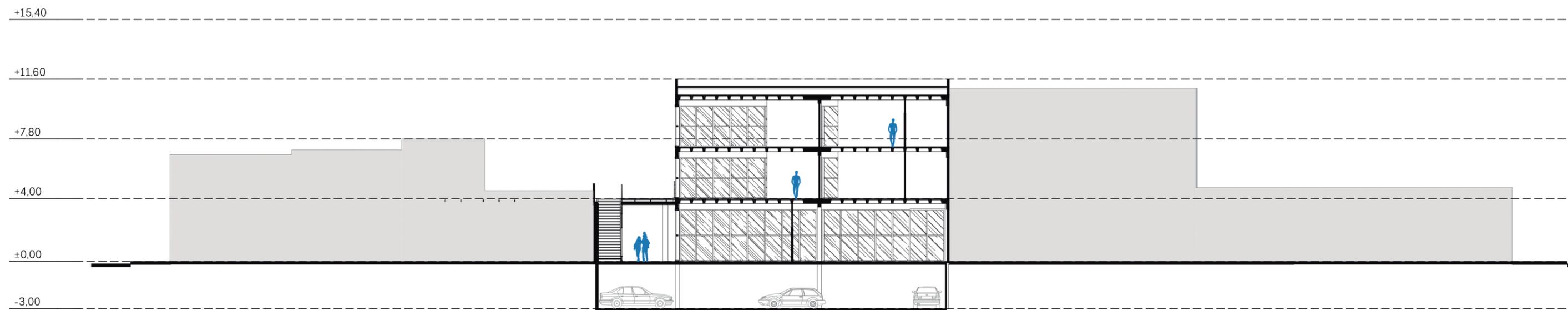
corte CC
 escala 1:250



CORTE BB E CC
1:250



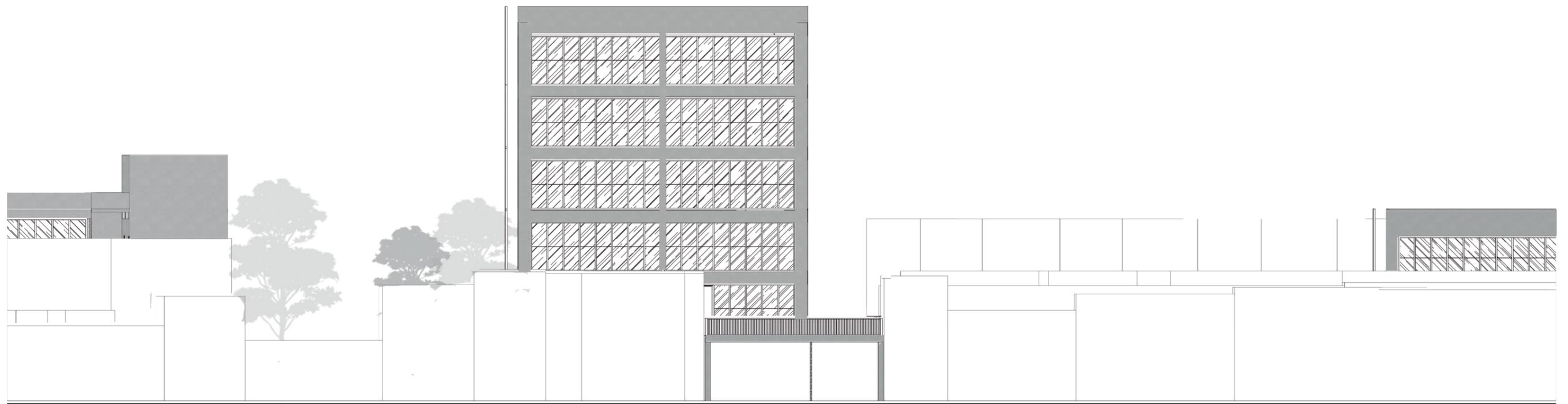
corte DD
escala 1:250



corte EE
escala 1:250



CORTE DDE EE
1:250



fahada norte
escala 1:250



fahada sul
escala 1:250



FACHADA NORTE E SUL
1:250



fachada leste
escala 1:250



fachada oeste
escala 1:250



FACHADA LESTE E OESTE
1:250

6.3 RESTAURO E ADAPTAÇÃO

A proposta de restauro do casarão da família Gondim teve como fundamento as cartas patrimoniais que abordam a conservação, restauro e adaptação do patrimônio edificado, a fim de desenvolver um projeto que respeite e valorize o antigo edifício.

A escolha quanto à destinação do patrimônio dentro do programa do Hub Casarão levou em consideração o que afirma a Carta de Burra (1980) no artigo 7º:

Art 7º - “[...] as destinações compatíveis são as que implicam a ausência de qualquer modificação, modificações reversíveis em seu conjunto ou, ainda, modificações cujo impacto sobre as partes da substância que apresentam uma significação cultural seja o menor possível”

Disto isto, o uso definido para o casarão foi aquele que resultou no mínimo de alteração na sua estrutura original e possibilitou a utilização dos cômodos já existentes. Além do mais, todo elemento introduzido de apoio a esse novo uso possui uma estrutura de fácil remoção.

Quanto à relação entre os novos elementos introduzidos e o casarão, especialmente o tratamento de sua materialidade, o artigo 9º da Carta de Veneza (1964) determina que:

Art. 9º - “[...] todo trabalho complementar reconhecido como indispensável por razões estéticas ou técnicas destacar-se-á da composição arquitetônica e deverá ostentar a marca do tempo.”

Somado a isso o artigo 19º da Carta de Burra (1980) cita que:

Art. 19º - “A reconstrução deve se limitar à reprodução de substâncias cujas características são conhecidas graças aos testemunhos materiais e/ou documentais. As partes reconstruídas devem poder ser distinguidas quando examinadas de perto.”

Dessa maneira, no projeto proposto, qualquer intervenção ou reconstrução de elementos perdidos do edifício são facilmente distinguidos dos elementos originais, seja pela sua volumetria ou pela sua materialidade. Propõe-se também a recuperação dos revestimentos e elementos degradados do antigo casarão.

Por fim, estuda-se também o restauro e adaptação das casas voltadas para a avenida Duque de Caxias, atualmente descaracterizadas pelo comércio local.

• Ações de Restauro

De acordo com os levantamentos realizados e expostos no capítulo 5 sobre o antigo casarão, foram definidas as ações necessárias de restauro:

Piso

- manutenção das possíveis peças desgastadas e tratamento para conservação do piso em madeira
- substituição de peças danificadas, manutenção e limpeza dos mosaicos

Parede

- impermeabilização dos topos de alvenaria e outras áreas sujeitas à umidade
- reconstrução dos rebocos das alvenarias internas e externas conforme o traço original
- raspagem e/ou lixamento do material em depósito e limpeza das regiões que apresentam sujidades
- realização do processo de prospecção nas fachadas para identificar a cor original do edifício e posteriormente aplicar uma pintura de acordo com o resultado obtido

Esquadrias

- substituição das peças de madeira danificadas ou faltantes
- remoção das peças de vidro quebrado e instalação de novas
- lixamento da esquadria para retirar a pintura antiga e nova pintura em cor semelhante à original
- lixamento para retirar o excesso de tinta ou a oxidação dos gradis e guarda-corpos, aplicação de um fundo de zarcão e posterior pintura em uma cor semelhante à original

Coberta

- substituição das telhas danificadas por novas telhas de barro
- tratamento e manutenção da estrutura de madeira e substituição das peças danificadas

• Adaptações

Foram necessárias determinadas adaptações e introdução de novos elementos para viabilizar o novo uso ao casarão.

Primeiramente, foram demolidos os elementos espúrios que eram posteriores à construção da casa e descaracterizavam o edifício. Assim, se restituiu a leitura original das fachadas e manteve-se apenas os elementos de valor cultural e histórico do patrimônio.

Em seguida, dado que a proposta contempla o porão semienterrado como espaço acessível e de permanência, fez-se essencial atenuar o aspecto enclausurado do ambiente. Para isso, se propôs o anexo de um volume de vidro na sua fachada norte que possibilita a entrada de iluminação natural e exerce papel de circulação e acesso para o porão (figura 6.8). No pavimento superior sua cobertura envidraçada atua como terraço e maximiza a entrada de luz. Já sua estrutura metálica possibilita o fácil desmonte e a sobriedade necessária para interferir ao mínimo na fachada.

Outras aberturas foram também mantidas e criadas para complementar o novo volume. Os vãos da fachada principal foram alterados para se criar um alinhamento com as esquadrias superiores e, na fachada oeste, novas esquadrias de alumínio e vidro possibilitam a entrada de luz e ventilação. Além disso, estabelecem, através de sua modulação, uma relação com as esquadrias da copa. No que diz respeito aos acessos e circulações da casa, propõem-se a instalação de uma escada metálica e uma plataforma elevatória no espaço interno, para criar, assim, uma ligação direta entre o porão e o piso superior e solucionar a questão da acessibilidade.

Quanto às divisões dos ambientes, principalmente no porão semienterrado, fez-se necessário o fechamento de vãos para criar espaços independentes. Dessa forma, o drywall surge como alternativa à alvenaria e como um elemento de mais simples remoção. Em relação às esquadrias também foi preciso um fechamento com vidro para viabilizar o funcionamento de sistemas de ar-condicionado.

Por fim, o tratamento dado às casas voltadas para a avenida Duque de Caxias foi estudado para reduzir a poluição visual e recuperar parcialmente a configuração original do conjunto. A série de 10 casas, próxima a rua 24 de Maio, mantém detalhes do estilo art nouveau datados de sua construção. Esses elementos somados ao levantamento fotográfico existente (figura 6.9) possibilita desenvolver uma proposta de restauro e adaptação para o seu uso comercial. Por outro lado, as demais casas que se voltam para a avenida encontram-se totalmente descaracterizadas e não há registro de sua arquitetura original. Dessa maneira, a retirada dos painéis comerciais e a substituição dos revestimentos atuais por uma pintura uniforme, visam a homogeneização das fachadas e consequentemente a redução de elementos poluidores.



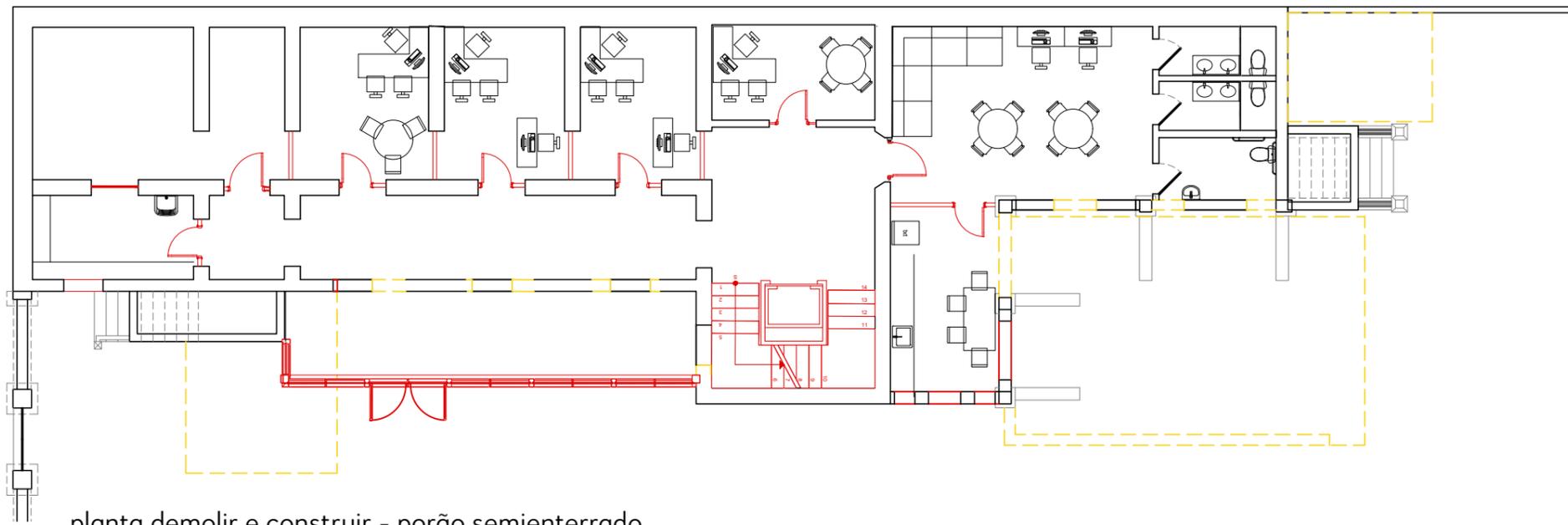
FIGURA 6.8

Vista da intervenção no antigo casarão e da praça central.
Fonte: Porão

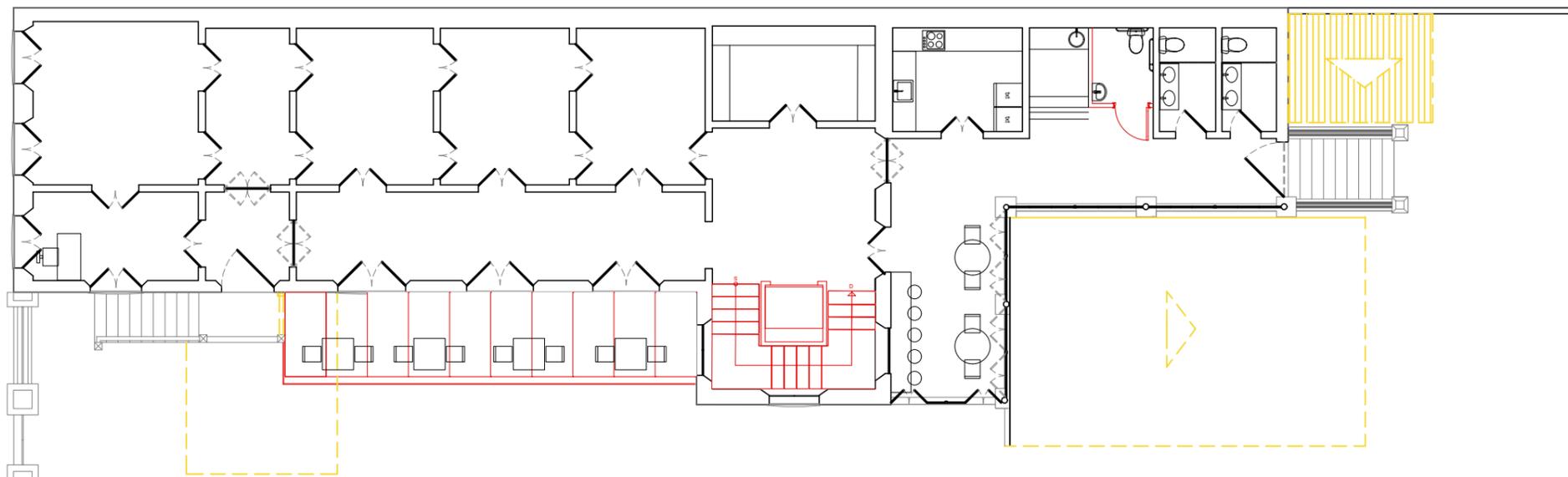


FIGURA 6.9

Registro fotográfico da av. Duque de Caxias e o conjunto de casas no estilo art nouveau.
Fonte: <http://www.fortalezanobre.com.br>



planta demolir e construir - porão semienterrado
 escala 1:150



planta demolir e construir - piso elevado
 escala 1:150

-  demoler
-  construir

PLANTA DEMOLIR-CONSTRUIR
1:150



fachada norte
escala 1:150

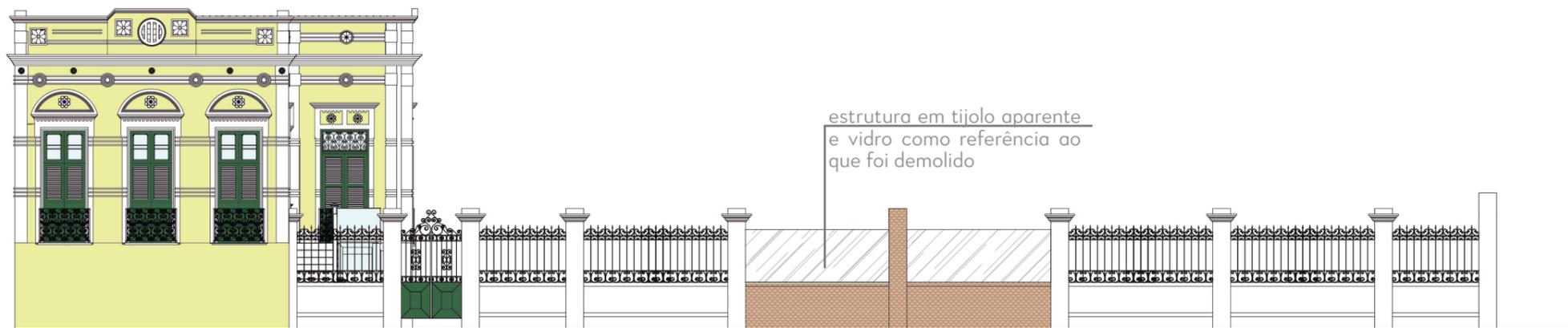
novas esquadrias de vidro
e alumínio



fachada norte
escala 1:150

novo volume de vidro
proposto

novas esquadrias de
vidro e alumínio



fachada leste
escala 1:150

estrutura em tijolo aparente
e vidro como referência ao
que foi demolido

FACHADAS CASARÃO
1:150

6.4 SISTEMA ESTRUTURAL

Buscando atender a necessidade do programa por espaços flexíveis e desobstruídos, desenvolveu-se o sistema estrutural nas extremidades dos edifícios. Para viabilizar esses vão livres de pilares, optou-se pela laje nervurada, reduzindo, dessa maneira, o número e as dimensões dos elementos construtivos necessários. Nas fachadas, essa estrutura periférica atua como moldura, juntamente com as amplas esquadrias de vidro. Essa configuração de estrutura é utilizada tanto nos blocos “servidos” quanto nos blocos de serviço. Neste último, adiciona-se à estrutura, a carga da caixa d’água localizada na cobertura.

Outro elemento de relevância construtiva no projeto é a cobertura jardim que interliga todos os edifícios. Seu sistema consiste em 6 camadas apoiadas na laje de concreto (figura 6.10), as quais resultam na captação da água da chuva e do calor do Sol para manter viva a vegetação e o solo utilizado. A primeira camada acima da cobertura é uma membrana a prova d’água que atua como proteção contra a umidade. Em seguida, é instalada uma barreira contra raízes, um sistema de drenagem e um tecido permeável que recebe as camadas finais de solo e vegetação. Por fim, o suporte dessa estrutura é composto por pilares circulares modulados e fixados no pavimento térreo.

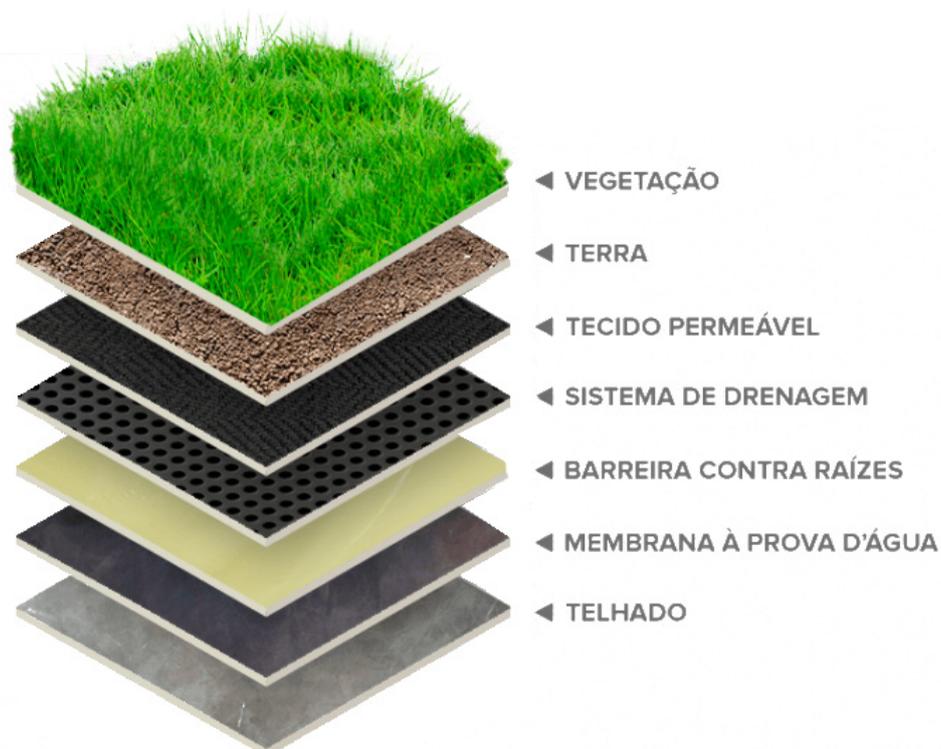


FIGURA 6.10

Camadas de um teto verde

Fonte: <https://www.tuacasa.com.br>

6.5 MATERIAIS

O concreto aparece como material predominante no projeto. As fachadas dos edifícios são de concreto aparente e o teto verde também segue esse tratamento. A diferenciação entre os dois tipos de volumes que configuram os blocos se dá pela dimensão das suas esquadrias e pelos brise-soleils propostos. Enquanto o volume que abriga os espaços de apoio possui aberturas reduzidas, o volume ao lado possui esquadrias amplas de vidro e um sistema de brises nas fachadas com maior incidência solar.

Para a materialidade desse brises, optou-se pelo uso de chapas metálicas perfuradas com sistema de abertura pivotante (figura 6.11). Dessa maneira, embora atuem como barreira solar, permitem a permeabilidade visual e conferem uma dinamização à fachada. Quanto a escolha das cores, optou-se por cores metálicas como prata, cobre e cobre envelhecido por serem tons sóbrios e não se sobreporem visualmente ao antigo casarão.

Nos espaços internos dos edifícios principais, propôs-se a utilização de fechamentos que possibilitassem sua fácil remoção caso houvesse necessidade. O drywall foi utilizado para os edifícios do Vapt Vupt e de ensino e divisórias opacas e envidraçadas para o edifício dos escritórios. Por este demandar uma maior flexibilidade de seus ambientes e modificação de seus espaços em curto espaço de tempo, as divisórias foram a solução encontrada para tal.

Já para os espaços externo referente a praça e às circulações cobertas foi aplicado o piso fulget em três tonalidades diferentes. Esse tipo de revestimento se configura como piso permeável e garante maior acessibilidade quando comparado ao piso de concreto intertravado. Para o teto jardim foi utilizado um sistema de piso elevado.

Figura 6.11
Fachada com estrutura
de brise em chapa
metálica perfurada e
sistema pivotante.
Fonte: [https://www.
archdaily.com.br](https://www.archdaily.com.br)



**CONSIDERAÇÕES
F I N A I S**

A proposta do Hub Casarão surge como resposta às mudanças na economia mundial e nas formas atuais de trabalho. Estando inserido no campo da Economia Criativa, o desenvolvimento do projeto exigiu conhecimento sobre essa nova forma de produzir e como tal reflete nos espaços de trabalho e nas relações de mercado.

Ambientes de trabalhos mais humanos e flexíveis foram temas de forte relevância estudados durante o processo. Entender como a arquitetura pode se moldar a um uso em constante mudança e proporcionar uma integração não só entre espaços internos como entre o programa e a cidade, foi um desafio. Refletir isso no programa e conceito do projeto, assim como nos seus espaços físicos conduziu a um rico e complexo processo.

O resultado atingido foi um equipamento que valoriza os espaços integrados e flexíveis, incentivando a interação e conectividade entre pessoas. Seus espaços externos são apresentados como elementos de forte valor, onde profissionais criativos e população possam conviver e trocar experiências. Além disso, o partido, em sua implantação e volumetria, retrata as interações humanas ao criar espaços conectados e acessíveis.

**REFERÊNCIAS
BIBLIOGRÁFICAS**

ABNT/NBR 9050

AB STARTUPS. Mapeamento de Comunidades de Startups. Fortaleza,

CAVALCANTE Santos, Marlon, Soares da Silva, Eciane, Borzacchiello da Silva, José, DINÂMICA SOCIOECONÔMICA E A FORMAÇÃO DE TERRITÓRIOS NO CENTRO DE FORTALEZA-CE: OBECO DA POEIRA E A FEIRA DA SÉ. Revista Geográfica de América Central [en línea] 2011, 2 (Julio-Diciembre)

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Mapeamento da Indústria Criativa do Brasil. Rio de Janeiro: Sistema Firjan, 2016. Paulo Francisco Barbosa Souza (Org.). Agenda Estratégica Para a Economia Criativa no Município de Fortaleza. Fortaleza: Associação Cearense de Estudos e Pesquisas - Acep, 2015.

FORTALEZA (Município). Lei nº -9347-2008, de 11 de março de 2008. . Fortaleza,

GONDIM, Linda Maria de Pontes. Uma dama da belle époque de Fortaleza: ensaios sobre imaginário, memória e cultura urbana. Fortaleza: Gráfica LCR, 2001.

IPHAN; MINC; CURY, Isabelle (coord) Cartas Patrimoniais, Brasília, 1995.

IPHAN; Monumenta. Manual de conservação preventiva para edificações. Brasília: IPHAN, 1999, 243 páginas

LEITE, Carlos; AWAD, Juliana di Cesare Marques. Cidades Sustentáveis Cidades Inteligentes: Desenvolvimento sustentável num planeta urbano. São Paulo: Bookman Companhia, 2012.

Ministério da Cultura. Plano da Secretaria da Economia Criativa. Brasília: Ministério da Cultura, 2012.

NEWBIGIN, John. A Economia Criativa: Um Guia Introductório. Londres: Pablo Rosselló, Shelagh Wright, 2010.

OLIVEIRA, Aldenice Bezerra de et al. Trabalho Informal no Centro de Fortaleza - Ceará. Diálogos Acadêmicos, Fortaleza, v. 5, n. 2, p.134-138, dez. 2016.

PREFEITURA DE FORTALEZA (Município). Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017. Parcelamento Uso e Ocupação do Solo. Fortaleza, Prefeitura de Fortaleza. Fortaleza 2040. Fortaleza: ., 2016. (Eixo 7 Dinamização Econômica e Inclusão Produtiva).

SANTOS, Marlon Cavalcante; SILVA, Eciane Soares da; SILVA, José Borzachiello da. DINÂMICA SOCIOECONÔMICA E A FORMAÇÃO DE TERRITÓRIOS NO CENTRO DE FORTALEZA-CE: O Beco da Poeira e a Feira da Sé. Revista Geográfica de America Latina, Heredia, v. , n. 2, p.2-13, jul. 2011

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico. Diagnóstico da Economia Criativa no Município de Fortaleza. Fortaleza: Prefeitura de Fortaleza, 2014.

VIITANEN, Julia et al. The Global Best Practice in STP Development: - Case Study Research for Developing the Next Generation Innovation Hubs. In: WORLD CONFERENCE ON SCIENCE AND TECHNOLOGY PARKS, 28., 2011, Copenhagen: International Association Of Science Parks And Areas Of Innovation, 2011. p. 1 - 8.

este trabalho foi diagramado por:

gridê

por Renan Marinho

 @gridestudio

 /gridestudio

