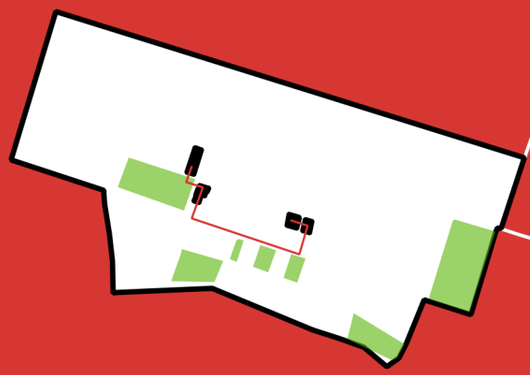
centro mutante

habitação, patrimônio e potencialidades

marcelo carneiro aguiar
orientador: bruno braga



UFC



banca examinadora

prof. bruno melo braga
orientador (iaud - ufc)

prof.ª ana cecília serpa braga vasconcelos
professora convidada (iaud - ufc)

raquel magalhães leite
doutoranda convidada (iaud - ufc)

UFC

centro mutante

habitação, patrimônio e potencialidades

marcelo carneiro aguiar
orientador: bruno braga

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

A23c Aguiar, Marcelo Carneiro.
Centro Mutante : habitação, patrimônio e potencialidades / Marcelo Carneiro Aguiar. – 2026.
234 f. : il. color.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Instituto de Arquitetura e Urbanismo e Design, Curso de Arquitetura e Urbanismo, Fortaleza, 2026.
Orientação: Prof. Me. Bruno Melo Braga.

1. Centro. 2. Habitação. 3. Patrimônio. 4. Arquitetura Contemporânea. 5. Restauro. I. Título.

CDD 720

---

resumo

O presente Trabalho de Conclusão de Curso volta-se ao Centro de Fortaleza e às edificações subutilizadas localizadas no bairro. Tal investigação tem como objetivo identificar o contexto atual do Centro e de sua infraestrutura para então elaborar quatro projetos arquitetônicos nas edificações selecionadas. Procura-se, então, compreender como ocupar de forma efetiva o bairro, explorando o uso habitacional como uma ferramenta e refletindo sobre a questão do uso ao realizar alterações em edificações históricas. A metodologia do trabalho é composta por um estudo histórico e um diagnóstico do bairro; uma revisão bibliográfica para revisitar conceitos básicos da arquitetura; um estudo de caso para direcionar as decisões projetuais e a proposta de projeto. Como resultado apresenta-se os projetos realizados nos edifícios BANESPA, Jangada, Savanah e Excelsior, além das considerações finais obtidas no trabalho.

“E a cidade terá que ser refeita sempre, porque a vida muda muito.”

Paulo Mendes da Rocha.

agradecimentos

Começo então o último pedaço de texto que me disponibilizo para inserir nesse interminável trabalho, que, ironicamente será o primeiro a ser lido, e de tão pensado durante esse último ano, não recebeu sequer um rascunho nas páginas de um caderno qualquer.

Difícil é colar em uma página vazia os sentimentos que passam por mim ao concluir mais uma fase da minha vida, a qual acredito que está sendo bem concluída, com bons aprendizados, amigos, experiências, além de um bom futuro. Mas busco levar esse texto de forma breve, para não tirar demais a atenção do leitor, ou pior, entediá-lo com uma escrita tão pessoal e descompromissada que poderia ser usada como base para a biografia de uma nova sub-celebridade digital.

Durante 5 anos tive a oportunidade de desenvolver novas habilidades que nunca pensei que teria contato. A arquitetura é universo tão amplo e caótico que chego a ficar ansioso só de pesar na próxima solução ou software que serão desenvolvidos, o qual fará o projeto de uma torre de 200 metros de altura muito mais fácil e tornará umas 4 dúzias de profissionais desempregados. Apesar desse cenário um tanto quanto desesperançoso, na UFC ensinaram-me a Arquitetura da forma que acredito que ela deve ser; respeitosa, digna, atenciosa.

Conheci e trabalhei com profissionais sensacionais que me auxiliaram a ser o arquiteto que estou me tornando, profissionais esses que não se mostraram apenas como professores, mas como verdadeiros colegas, com os quais podemos contar na hora do aperto.

Gostaria de agradecer aos Professores Esequiel Mesquita, Eugênio Moreira e Diego Ricca pelas oportunidades que me deram, pelos trabalhos, pelas brincadeiras, cervejas, ensinamentos, e por me ajudarem a me encontrar na Arquitetura e no Patrimônio. Importante também citar os Professores Bruno Braga (querido orientador) e Ricardo Paiva, os quais fizeram eu perceber que projetar pode ser um processo muito prazeroso.

Deixo também meus sentimentos positivos aos meus 3 colegas que logo estarão se formando. Obrigado pelas malditas madrugadas concluindo trabalhos, que apesar de cansativas, eram tão cheias de risadas que hoje não me lembro mais da raiva que senti ao dormir apenas 3 horas de sono. Obrigado por terem me apoiado a seguir meus sonhos, por terem comprados meus adesivos quando eu tive a péssima ideia de tatuar e a maravilhosa ideia de fazer arte.

Importante também agradecer ao paulista/cearense que após alguns anos sem contato voltou pra minha vida e me fez lembrar de nossa amizade em 2018. Fico muito feliz com seu retorno e você foi fundamental para que eu atingisse meus objetivos nesse último ano.

Por fim, gostaria de agradecer a ela, que parece ter estado aqui desde que me compreendo como ser vivo. Você me fez levantar e sacudir a poeira do meu corpo em todos os sentidos. Você me ajuda a manter a calma, o foco e a determinação. Obrigado por aguentar meus dramas, minha guitarra com volume levemente alto, minhas canções e piadas ruins fora de hora. Obrigado por me ver, por me ouvir e por me compreender.

Assim, dedico esse trabalho a todas as pessoas que tornaram ele possível, seja lá o que isso quer dizer. Dedico esse trabalho aos meus pais, aos meus gatos, meus amigos, meus professores, e a qualquer leitor que possa passar por essas páginas com textos, desenhos, cróquis, fotos e projetos que foram feitos para passar uma ideia, e, obviamente, para que eu concluisse minha gradução em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Ceará, escola da qual tenho orgulho de fazer parte. Dedico esse trabalho, para concluir, para a cidade de Fortaleza, na qual nasci e cresci, e pela qual sou apaixonado. Cidade que está mudando e que por isso, inspira esse trabalho, o qual mudou muito desde o começo, assim como a vida, porque a vida mudou muito.

Marcelo Carneiro Aguiar.

sumário

INTRODUÇÃO 6

OBJETO DE ESTUDO 7
JUSTIFICATIVA 10
OBJETIVOS 10
METODOLOGIA 10

A FORMAÇÃO E O ABANDONO 13

A FORMAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE FORTALEZA 13
O ABANDONO E AS NOVAS ÁREAS DE CENTRALIDADES 17

TRANSFORMAR O SOCIAL X PRESERVAR O AMBIENTAL 25

O CENTRO ATUALMENTE 25
USOS: DIURNO X NOTURNO 33
VAZIOS - PLANTA X CORTE 38
PATRIMÔNIO - TRANSFORMAR X PRESERVAR 44
POTENCIAIS DA HABITAÇÃO 44

INTERVENÇÕES EM CENTROS HISTÓRICOS 49

EXEMPLOS, MEIOS E FINS 49
DIRETRIZES 55

PROPOSTA DE PROJETO 57

BANESPA 66
JANGADA 108
SAVANAH 144
EXCELSIOR 184

CONCLUSÃO 221

CONSIDERAÇÕES FINAIS 221
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 225

introdução

O processo de abandono dos Centros Históricos das cidades é um fenômeno que atingiu diversas metrópoles brasileiras no século XX, como São Paulo, Rio de Janeiro e Fortaleza (VARGAS, COUTINHO, 2015). Tais espaços, que, geralmente, são associados com o início da formação dessas cidades, com a cultura e identidade local e com o comércio, foram gradativamente esvaziados pelos usuários que o produziram, de modo que diversas edificações que ilustram o desenvolvimento da urbanização regional estão vazias ou subutilizadas.

Dessa forma, os “Centros Históricos”, ou “Centros", se apresentam como uma parte da cidade que, apesar de possuir valor histórico, cultural, simbólico e econômico (PAIVA, 2005), apresenta uma ampla quantidade de infraestrutura disponível e degradada, como casas, praças, prédios, entre outros. Entretanto, mesmo com a fuga de uma parte de seus moradores, os Centros ainda são espaços com uma alta capacidade de aglutinação, devido, principalmente, ao turismo cultural e ao comércio, que somada aos recursos construídos do entorno, cria um cenário favorável para gerar bairros mais sustentáveis, integrados e acessíveis.

Apesar do contexto positivo para implementar projetos de diversas naturezas, os Centros são permeados por dinâmicas que podem afetar tentativas de se intervir no espaço, como o imaginário que se tem deles, geralmente, caracterizados como caóticos e perigosos, como essencialmente patrimônio ou como bairro do comércio. Essa compreensão de que os Centros são essencialmente patrimônio difere esses espaços do resto da cidade, compreendendo-os, assim, como espaços a não se intervir, a serem preservados.

Em relação ao comércio, o qual foi uma atividade fundamental para o desenvolvimento inicial dos Centros, hoje ocupa a maior parte das edificações disponíveis, inclusive antigas residências, de modo que o bairro sofre um esvaziamento noturno com o fim do expediente.

Este trabalho, que busca estudar o Centro de Fortaleza de modo a propor um projeto arquitetônico e urbanístico no bairro, foi organizado em cinco capítulos. No primeiro capítulo, procura-se estudar a formação do Centro de Fortaleza, evidenciando os diferentes períodos pelos quais a área passou até os dias atuais, além de como os Centros se formam, o que caracteriza um "Centro", como esses foram substituídos por novas "áreas de centralidade" e o que essas são. No segundo capítulo realiza-se um diagnóstico geral da condição atual do bairro, explorando seus usos e identificando seus vazios ou edificações subutilizadas. Ademais, discute-se as noções de preservação e transformação, a partir da releitura da Carta de Veneza, realizada por Bayrak e Göktaş (2023), a qual explora o patrimônio histórico como espaços capazes de transformar seu entorno.Por fim, discute-se como a habitação pode funcionar como uma alternativa para se ocupar o Centro e seus vazios em diferentes horários.

No terceiro capítulo, realiza-se um estudo de métodos utilizados ao se intervir em edificações pré-existentes. Dessa forma, quatro projetos são escolhidos como estudo de caso: o Edifício Renata Sampaio (Metro Arquitetos), o Edifício Pietro Maria Bardi (Metro Arquitetos), o Retrofit Brigadeiro (Coletivo de Arquitetos) e o SESC 24 de Maio (MMBB Arquitetos + Paulo Mendes da Rocha). A partir desses estudos, elabora-se diretrizes e estratégias projetuais que serão implementadas nos projetos arquitetônicos desenvolvidos neste trabalho.

Ao final serão apresentadas as considerações finais obtidas no trabalho.

objeto de estudo

O objeto de estudo deste trabalho é o Centro de Fortaleza, através de uma investigação sobre como ele pode ser ocupado de forma efetiva no contexto atual, a partir de uma perspectiva que busca coompreender como os Centros se formam, identificar os aspectos que caracterizam a noção de centralidade e quais são os potenciais dessas áreas, além d estudar como se intervir em centros, os potenciais do uso habitacional e como edificações subutilizadas se apresentam como recursos. Ademais, busca-se reavaliar o conceito de patrimônio edificado e preservação, através de documentos do ICOMOS (como a Carta de Veneza) e interpretações desses. Assim, torna-se importante assimilar os limites do Centro de Fortaleza e uma poligonal de intervenção no bairro de forma estratégica, de modo a integrar o espaço público e selecionar áreas com maiores concentrações de edificações subutilizadas. A poligonal escolhida buscou envolver os equipamentos patrimoniais tombados e edificações subutilizadas que ficam próximas a eles, como será apresentado de forma detalhada no capítulo 3.

mapa de localização

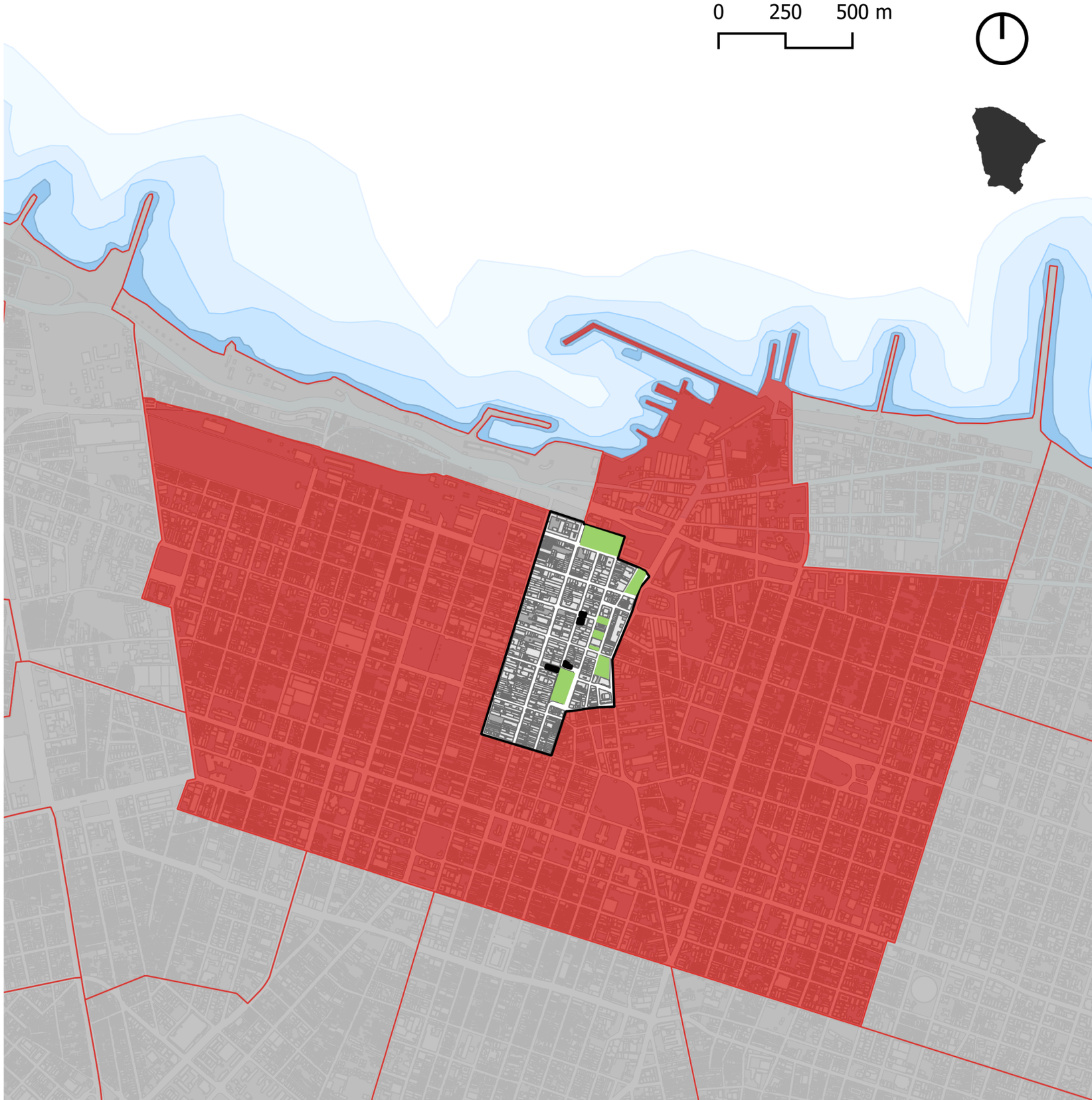
ceará - fortaleza - centro

LEGENDA

- POLIGONAL INICIAL
- PONTOS DE INTERVENÇÃO
- ÁREAS LIVRES

BAIRROS

- CENTRO
- OUTROS BAIRROS



mapa de localização

ceará - fortaleza - centro

LEGENDA

- POLIGONAL INICIAL
- PONTOS DE INTERVENÇÃO
- ÁREAS LIVRES

BAIRROS

- CENTRO
- OUTROS BAIRROS

TOMBAMENTOS

1. SANTA CASA DE MISERICÓRDIA
2. PASSEIO PÚBLICO
3. MUSEU DA INDÚSTRIA
4. SOBRADO DR. JOSÉ LOURENÇO
5. BANCO FROTA & GENTIL
6. MUSEU DO CEARÁ
7. PRAÇA DOS LEÕES
8. IGREJA DO ROSÁRIO DOS PRETOS
9. PALÁCIO DA LUZ
10. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
11. CINETEATRO SÃO LUIZ
12. FARMÁCIA OSWALDO CRUZ



justificativa

O Centro de Fortaleza dispõe de diversas infraestruturas subutilizadas ou abandonadas que podem ser transformadas para novos usos para além do comércio e prestação de serviços, de modo a aumentar o fluxo de pessoas no bairro após o horário comercial e ofertar uma infraestrutura de qualidade para a população residente no bairro. Dessa forma, a poligonal selecionada para o trabalho engloba edificaçãos subutilizadas verticalizadas no bairro para estudar quais outros usos se apresentam como alternativas viáveis para ocupar o Centro.

Ademais, o patrimônio edificado é, muitas vezes, utilizado como justificativa para não se intervir nos Centros, espaços que devem ser preservados no seu estado "original". Entretanto, ao compreender o patrimônio edificado como recursos ou estruturas existentes que adquiriram importância espacial, e não apenas como monumentos históricos, percebe-se que é possível intervir no Centro de Fortaleza respeitando as características do entorno.

objetivos

Objetivo Geral

- Elaborar um projeto urbanístico e arquitetônico de ocupação de estruturas subutilizadas no Centro

Objetivos Específicos

1) Identificar as razões e as possíveis soluções para o esvaziamento dos Centros Históricos;

2) Estabelecer métodos de se intervir em edificações subutilizadas em Centros Históricos;

3) Identificar os vazios urbanos subutilizados ou abandonados na área de intervenção;

4) Elaborar diretrizes projetuais para as demandas identificadas na área de intervenção.

metodologia

A metodologia aplicada a este trabalho foi estruturada em três eixos, sendo estes uma revisão bibliográfica, um diagnóstico do Centro e da poligonal de intervenção e um estudo de caso. Tais eixos foram utilizados para determinar as ações aplicadas à proposta do projeto apresentada.

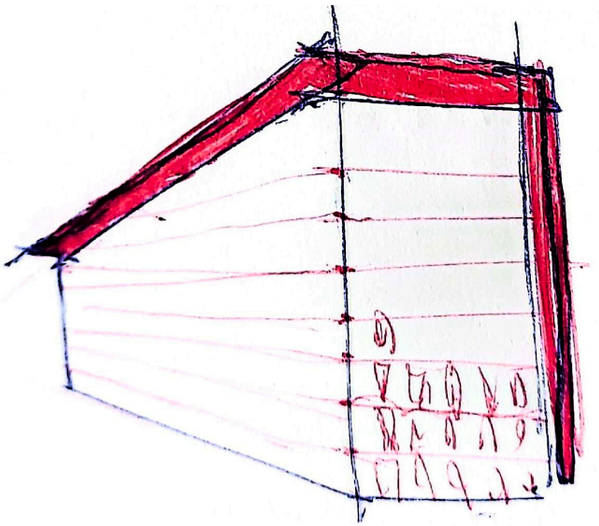
Assim, a revisão bibliográfica realizada busca estudar a formação do Centro de Fortaleza a partir de Andrade (2012); delimitar o conceito de "Centro", "centralidade" e "novas áreas de centralidade" de acordo com Paiva (2005), Diógenes (2005) e Castells (1982). Em outro momento, utiliza-se os conceitos apresentados por Bayrak e Göktaş (2023) para compreender a noção de patrimônio, preservação e como essas ideias podem ser utilizadas ao se intervir em Centros. Ademais, a partir de Bógus e Sousa (2016), busca-se esclarecer como a função habitacional se apresenta como uma alternativa para se ocupar os Centros. Por fim, investiga-se métodos de intervenção em Centros no Brasil por meio da perspectiva de Vargas e Coutinho (2015).

O diagnóstico do bairro e da área de intervenção foi realizado por meio de uma análise de dados governamentais da Prefeitura Municipal de Fortaleza, como o Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central de Fortaleza (2009),

além de um levantamento de dados a partir de fotografias elaboradas pelo autor na poligonal de intervenção, as quais buscam evidenciar as características do Centro e as diferenças entre o uso diurno e noturno do bairro.

O estudo de caso realizado concentra-se em compreender os projetos do Edifício Renata Sampaio, do Edifício Pietro Maria Bardi, do Retrofit Brigadeiro e do SESC 24 de Maio a partir de textos e desenhos que direcionem o projeto aqui desenvolvido. Ademais, utiliza-se de desenhos técnicos, periódicos e notícias jornalísticas para identificar as características originais das edificações escolhidas com o objetivo de desenhar uma proposta que respeite a paisagem atual do Centro.

Por fim, conclui-se o trabalho com a apresentação da proposta de projeto de quatro edificações: **BANESPA**, **Jangada**, **Savanah** e **Excelsior**



a formação e o abandono

Neste capítulo busca-se estruturar um panorama histórico do processo de formação do Centro Histórico de Fortaleza, compreendendo seu momento de prosperidade e seu momento de abandono, e relacionando o último com a formação de novas centralidades na cidade, processo que ocorreu de forma simultânea em outras cidades brasileiras na segunda metade do século XX. Assim, o capítulo foi elaborado em dois tópicos, iniciando com uma ilustração sintética da história do bairro, de modo a entender como este foi edificado e abandonado pela população de alta renda que o produziu, para então examinar quais dinâmicas urbanas ocorreram para a formação de novas centralidades em Fortaleza, o que essas são e como afetam o Centro.

a formação do centro de fortaleza

A formação da cidade de Fortaleza e de seu Centro Histórico está diretamente associada com o desenvolvimento da capitania cearense no início da colonização brasileira, quando "A base da economia cearense, a partir do último quartel do século XVII, foi a atividade criatória, que se desenvolveu ao longo dos rios Jaguaribe, Acaraú e Coreaú." (ANDRADE, 2012, p. 28). Devido à proibição da criação de gado no litoral da colônia, espaço destinado para os engenhos de açúcar, tal atividade foi transferida para o interior das capitanias. Assim,

> A pecuária condiciona uma ocupação bastante rarefeita do território cearense, com as povoações concentrando-se inicialmente nos sertões e não no litoral, desencadeando uma rede de caminhos da qual Fortaleza estava apartada. (Ibidem, p. 31).

Figura 01: Rua Guilherme Rocha, 1930
Fonte: Fortaleza Nobre



Nesse contexto, "Fortaleza, mesmo elevada à condição de vila em 1726, não passava de um pequeno núcleo distante da atividade pastoril desenvolvida no interior da Capitania." (Ibidem, p.31) e não se destacava apesar de sua localização. Entretanto, com o início da Revolução Industrial,

> Dois fatores alteram a economia cearense no final do século XVIII: o desenvolvimento da agricultura do algodão para exportação e a independência administrativa do Ceará da Capitania de Pernambuco, em 1799. (Ibidem, p. 32).

Com o desenvolvimento do algodão no estado, no início do século XIX, a cidade já apresentava um desenvolvimento inicial bem estabelecido, e o Centro já começava a se formar.

> Em 1810 nota-se a presença de dois núcleos: um pequeno centro urbanizado à margem esquerda do riacho Pajeú, suportando as diversas atividades urbanas, e outro ligado às atividades portuárias. Na área ocidental, verifica-se certa disciplina urbanística, orientada pela Câmara, caracterizada pelas ruas e quadras de traçado regular, alongadas a partir da praça Carolina, cortadas ortogonalmente por algumas poucas travessas. (ANDRADE, 2012, p. 45).

Dessa forma, percebe-se que o Centro começou sua formação com uma característica que foi perdida com o passar do tempo: o suporte à funções diversas da cidade.

Em 1823 Fortaleza é elevada à categoria de cidade e "Na década de 1830, Fortaleza supera Aracati em importância econômica." (Ibidem, p. 60). Com o aumento demográfico e desenvolvimento tecnológico, Fortaleza começa a atrair diversas pessoas relacionadas ao comércio, processo que acelerou seu crescimento.

Os investimentos na capital ocorrem de forma progressiva, e "No período entre 1810 e 1822, várias medidas foram adotadas para a melhoria do desenvolvimento da cultura do algodão e da infraestrutura urbana." (Ibidem, p. 66). Com a sua expansão ocorrendo de forma cada vez mais acelerada, foi necessário elaborar um projeto para ordenar a urbanização. Em 1863 Adolfo Herbster apresenta seu projeto de expansão influenciado pelos planos de Silva Paulet, o qual consiste em uma quadrícula que se estende a partir do espaço que viria a se tornar o Centro. Tal projeto simboliza o início dareestruturação do bairro, bem como de Fortaleza.

> O plano oficial de expansão de Adolfo Herbster, de 1863, é o marco da mudança na estrutura urbana da cidade. É nessa década que Fortaleza se torna o principal núcleo da Província, graças ao seu papel na comercialização de produtos de exportação, principalmente o algodão, cuja valorização no mercado internacional elevou-se durante a Guerra da Secessão nos Estados Unidos. (Ibidem, 2012, p. 79)

Dessa forma, o aumento da cidade se intensificou, estimulada principalmente pelo comércio, o qual começa a ser uma das principais atividades do Centro. Durante a expansão prevista por Herbster, "Esta área passou por transformações em suas atividades produtivas, com a progressiva substituição das residências por edifícios vinculados ao setor terciário [...] (Ibidem, p. 149). Assim, "O centro foi então definido enquanto tal, tornando-se o lugar do comércio, dos serviços e do lazer [...]" (Ibidem, p. 167).

No final da década de 1910 o processo de estratificação social e funcional do espaço começou a se apresentar na cidade, "Ao contrário das décadas precedentes, em que diversas atividades se misturavam num mesmo espaço [...]" (Ibidem, p. 251).

Nesse contexto, enquanto outros bairros começavam a se adensar e receber investimentos na sua infraestrutura devido à chegada das classes de alta renda que se retiravam do Centro, "A zona central da cidade, a partir de 1918, não foi alvo praticamente de alterações [...]" (Ibidem, p. 197). Diógenes, 2005, comenta sobre a fuga das camadas de alta renda do Centro de Fortaleza, afirmando que:

> Em torno de 1900, e nos anos iniciais do século XX, a população mais abastada da Cidade, ainda residia no Centro. Em função do aumento das atividades comerciais na parte central, iniciou um deslocamento para outras áreas urbanas, tanto com o intuito de fugir dos incômodos produzidos pela ampliação de atividades pouco compatíveis com os padrões de conforto almejados, como também pela procura de estabelecer uma hierarquia social mediante a segregação espacial provocada pela nova localização, fato bastante comum em outras cidades brasileiras. (p.33)

Já na década de 1930, "[...] a área central passa por um processo de remodelação e verticalização, já percebida na década anterior." (Ibidem, p. 199), alterando sua malha urbana. O processo de substituição de residências por construções de uso comercial é estimulado por meio da verticalização.

> [...] passa por um processo de mutação de usos e tipologias edilícias. De predominantemente residenciais e térreos, os imóveis do centro foram progressivamente se verticalizando, cedendo lugar ao comércio, aos serviços, aos edifícios da administração pública e ao lazer. (Ibidem, p. 252).

Apesar das alterações realizadas no bairro por meio da verticalização, a fuga da classe mais favorecida e das funções atreladas a ela e a apropriação pelas camadas populares do Centro de Fortaleza ocorreu de modo progressivo, iniciando

Figura 02: Praça do Ferreira
Fonte: Diário do Nordeste



um processo de descentralização, de acordo com Diógenes, 2005:

> "No que se refere ao espaço urbano, ainda mantinha uma estrutura monocêntrica, embora já se verificassem os primeiros sinais de uma possível descentralização, haja vista a ocupação acelerada da Aldeota e a presença de alguns clubes sociais na orla marítima, já fora do núcleo central." (p.46).

Ademais, comenta que:

> A cidade é objeto de uma série de transformações, que abalam a estrutura do centro tradicional, com perda de funções e de autonomia, comprometendo a sua posição hegemônica. Começam a surgir indícios de novas áreas de centralidade [...]" (Ibidem, p. 55).

Portanto, percebe-se que o Centro Histórico de Fortaleza foi formado por meio de investimentos na infraestrutura urbana realizados por comerciantes relacionados a produção algodoeira no século XIX, comerciantes esses que foram pouco a pouco abandonando sua área de origem em busca de regiões mais calmas e afastadas do comércio para estabelecer suas residências, processo que só foi possível devido ao desenvolvimento de novos meios de deslocamento, visto que esses ainda dependiam do bairro para seu trabalho.

Entretanto, com a urbanização de outros bairros residenciais de elite, funções importantes que produziram o Centro, como residências, instituições públicas, serviços e estabelecimentos de lazer, foram se retirando da região, produzindo lacunas que foram preenchidas de forma incompleta pelo comércio voltado às classes média e popular, que se apropriaram do espaço abandonado pelas elites. Entretanto, a apropriação desses espaços pelo comércio popular não foi suficiente para ocupar toda a infraestrutura desusada no bairro.

> Grande parte do estoque de área construída dos centros tradicionais está desocupada ou subutilizada, pois as novas atividades não geram recursos suficientes para pagar os aluguéis e as taxas de condomínio (manutenção) que as grandes edificações da área central exigem para o seu funcionamento. Também não existe atividade econômica suficiente para ocupar os espaços vazios nas edificações verticais, pois o comércio e o serviço popular têm, como mercado, os transeuntes e vendem mercadorias de baixo valor e em pequenas quantidades. (DIÓGENES, 2005,p.63).

Assim, o bairro que apresentava uma heterogeneidade funcional, passou a ser formado quase exclusivamente pelo comércio varejista, "[...] entrando em um processo de obsolescência funcional, construtiva e locacional." (DIÓGENES, 2005, p.62).

o abandono e as novas áreas de centralidade

Após a compreensão de como o Centro de Fortaleza foi formado, é importante delimitar alguns conceitos, como "centro" e "área de nova centralidade", de modo a facilitar a abordagem do assunto na discussão e no projeto propostos neste trabalho.

O conceito de centro está associado a diversas áreas de pesquisa, permeando a arquitetura, a geografia urbana e a sociologia urbana, sendo a segunda e a terceira as principais disciplinas que orientaram o pensamento arquitetônico sobre o tema. Para alguns expoentes da geografia urbana, como Azevedo, 1958, o centro se caracteriza como um núcleo comercial com capacidade de aglomeração, que apresenta um fluxo intenso de pedestres e veículos em diferentes horários do dia. Azevedo, 1958, citado por Diógenes, 2005, comenta sobre algumas características que definem o conceito de centro:

> É ali o centro comercial e bancário da cidade, o preferido para o exercício das profissões liberais, intensamente percorrido por uma massa apressada de pedestres - ricos ou pobres, brancos, pretos ou amarelos - desde as primeiras horas do dia até mesmo depois da meia noite, encruzilhada movimentadíssima por onde passa uma corrente compacta e quase initerrupta de veículos motorizados. (Ibidem,p.17).

Na sociologia urbana, dois autores se destacam no debate da centralidade: Manuel Castells, com seu livro "A Questão Urbana" (2000) e Henri Lefebvre com "O Direito à Cidade" (2001). Castells, 2000, entende o centro :

> "[...] enquanto expressão da estrutura social, o que equivale a estudar a sua elaboração pelos elementos do sistema econômico, do sistema político e do sistema ideológico, assim como pelas suas combinações e as práticas sociais que deles derivam". (p. 215)

Assim:

> [...] a formação da centralidade urbana está vinculada a quatro elementos, identificados como a divisão social do trabalho, a concentração do poder, a acessibilidade ligada ao crescimento urbano e a diferenciação simbólica do espaço, os quais revelam os atributos de centralidade econômica, política e simbólica dos centros urbanos. (DIÓGENES, 2005, p.137)

Lefebvre, 2001, compreende o duplo caráter do centro, afirmando que o esse é:

> [...] lugar de consumo e consumo de lugar. Os comércios se densificam no centro, que atrai os comércios raros, os produtos, os gêneros de luxo. Esta centralidade se instala com predileção nos antigos núcleos. [...] Nesses lugares privilegiados o consumidor também vem consumir o espaço; o aglomerado dos objetos nas lojas, vitrinas, mostras, torna-se razão e pretexto para reunião de pessoas [...] É o lugar de encontro, a partir do aglomerado das coisas (p.130)

Figura 03: Porta Excelsior Hotel
Fonte: Elaborado pelo autor



Já na arquitetura, Paiva, 2005, utiliza a teoria de Castells (1982), para compreender as dinâmicas que geram uma centralidade urbana. Inicialmente, Castells identifica quatro elementos responsáveis pela formação da centralidade urbana: a espacialização da divisão do trabalho, a concentração do poder público e privado, a acessibilidade relacionada ao sistema de transportes e a hierarquização simbólica do espaço (CASTELLS,1982, apud, PAIVA, 2005, p. 193). Paiva compreende, então, que a centralidade urbana é proporcionada por três atributos, a centralidade política, a centralidade econômica e a centralidade cultural ideológica.

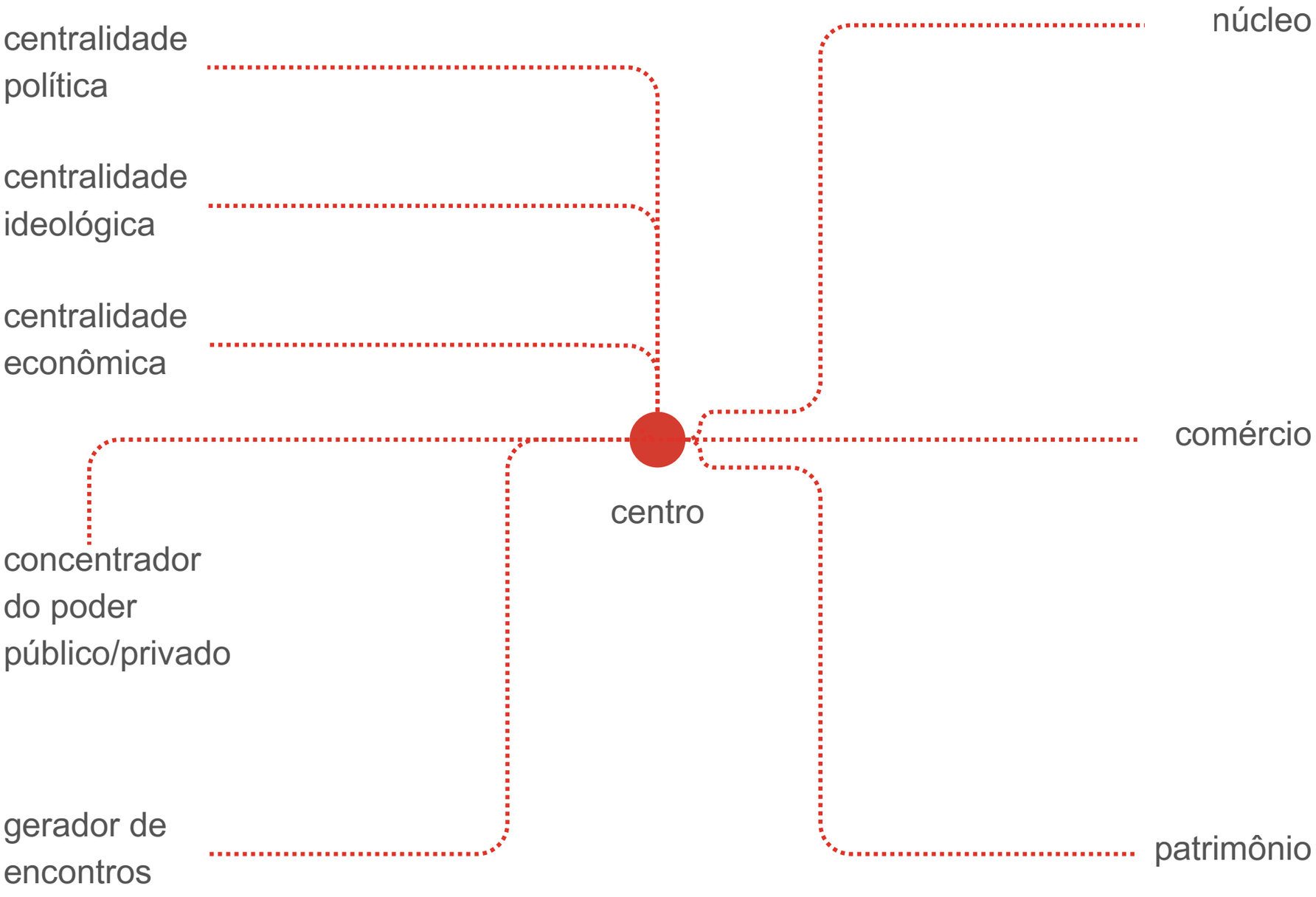
Assim, compreende-se que Centro seria o núcleo de intercâmbio da cidade industrial, o qual é marcado por edificações simbólicas e associadas ao poder público, e, devido à sua forte associação com o comércio, apresenta um fluxo volumoso, constante e heterogêneo de pedestres e veículos.

Portanto, no contexto de Fortaleza, o Centro apresenta o caráter central delimitado pelos autores, visto que é uma parte da cidade que foi estruturada, principalmente, por capital associado à exportação de algodão para o setor industrial internacional e que apresenta símbolos relacionados com o desenvolvimento, a história da cidade e o setor público, como o Excelsior Hotel e o Palácio da Luz, onde residia a sede do Governo do Estado do Ceará, e, atualmente pertence à Academia Cearense de Letras.

Figura 04: Fluxograma centralidade
Fonte: Elaborado pelo autor

fluxograma - centros e centralidades

paiva,diógenes,castells,lefebvre



Ademais, o bairro é marcado pela sua capacidade de aglomeração devido, principalmente, à oferta de serviços e comércio, setores do bairro que, atualmente, são voltados para as camadas menos favorecidas na cidade que se apropriam do espaço abandonado pelas camadas de alta renda. Esse processo de abandono do Centro, citado anteriormente, tem seu ápice no século XX, mais especificamente nas décadas de 1960 e 1970 (DIÓGENES, 2005).

Esse processo foi marcado pela saída do comércio de luxo, serviços modernos e residência de prestígio da área central tradicional, e foi viabilizado pelo desenvolvimento dos meios de transporte, possibilitando o maior fluxo entre locais da cidade, fluxo esse que exige a criação de novas centralidades, as quais foram produzidos em Fortaleza – e em várias metrópoles brasileiras – por meio do interesse do mercado imobiliário (DIÓGENES,2005). Apesar da perda de seus serviços e do comércio de luxo, o Centro permanece como uma área muito ativa de Fortaleza.

> O comércio de luxo e os serviços modernos abandonaram o Centro quase completamente, embora este continue muito ativo, pois é o local de concentração de um comércio popular, de parte dos serviços públicos e culturais e das atividades financeiras. (DIÓGENES, 2005, p.64)

Entretanto, mesmo com um fluxo constante de pessoas, devido à fuga das atividades associadas ao setor público e à iniciativa privada, o Centro perde seu caráter hegemônico na cidade. A perda dessa posição proporcionou a desvalorização das infraestruturas do bairro.

> Ocorre, dessa forma, uma transferência de riqueza das áreas velhas para as novas áreas de centralidade, por meio da redução do valor da propriedade, nas primeiras, e o aumento, nas segundas. As consequências de todo este processo estão presentes em vários aspectos das vida das cidades brasileiras. A primeiras delas é a grande desvalorização do patrimônio construído, público e privado. Grande parte do estoque acumulado durantes anos entra em obsolescência, sem possibilidade de voltar a produzir riqueza. Torna-se capital inativo, praticamente sem valor econômico. (DIÓGENES, 2005, p.64)

Dessa forma, apesar do patrimônio construído se apresentar como um recurso para possíveis intervenções no Centro, este é associado à impossibilidade de produzir riqueza, o que justifica a desproporção na quantidade de investimentos públicos e privados realizados na área central quando comparada com áreas de maior valorização econômica no setor imobiliário. Assim, o bairro oferece preços menores em relação a outras áreas da cidade, contribuindo para o processo de segregação social da cidade.

Com a desvalorização do centro tradicional, há a criação de "novas áreas de centralidade", outro conceito importante para o trabalho. Novas áreas de centralidade são áreas de caráter fragmentado, fora do centro expandido[1], que apresenta uma alta rentabilidade no mercado imobiliário e formam centros desvinculados do resto da cidade (DIÓGENES,2005). Sobre as novas áreas de centralidade a autora comenta:

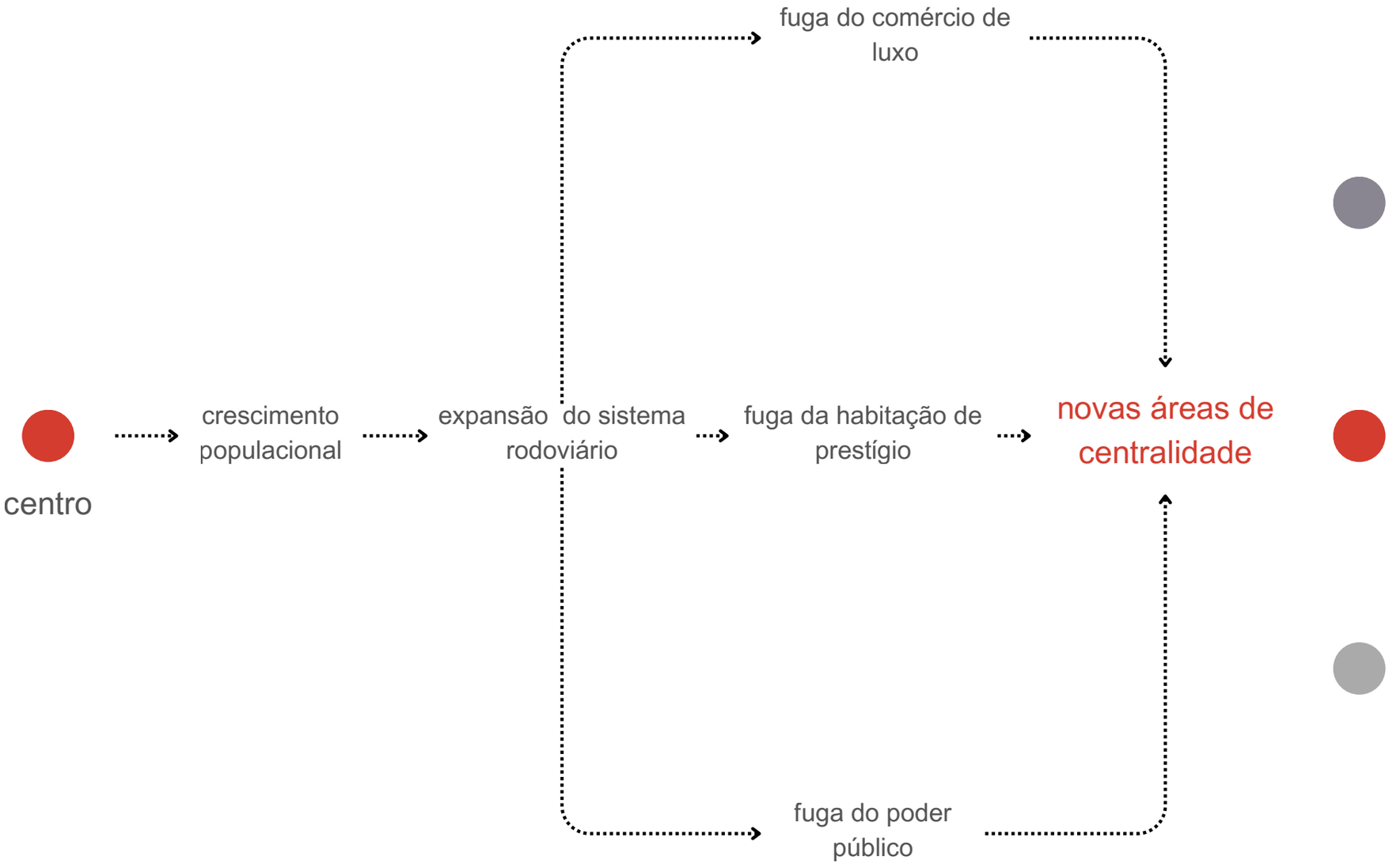
> São característicos dessas áreas os chamados mega-projetos, ou mega empreendimentos, em geral construídos sem qualquer relação com o tecido urbano, completamente isolados da cidade. (Ibidem, p.165)

[1] Tourinho, 2004, apud Diógenes, 2005, caracteriza o centro expandido como uma área edificada entre 1960 e 1980, de caráter segregacionista, com boa infraestrutura, equipamentos sociais, econômicos e simbólicos que foi gerada a partir do processo de dispersão das classes média e alta do centro tradicional.

Figura 05: Fluxograma novas áreas
Fonte: Elaborado pelo autor

fluxograma - novas áreas de centralidade

paiva,diógenes

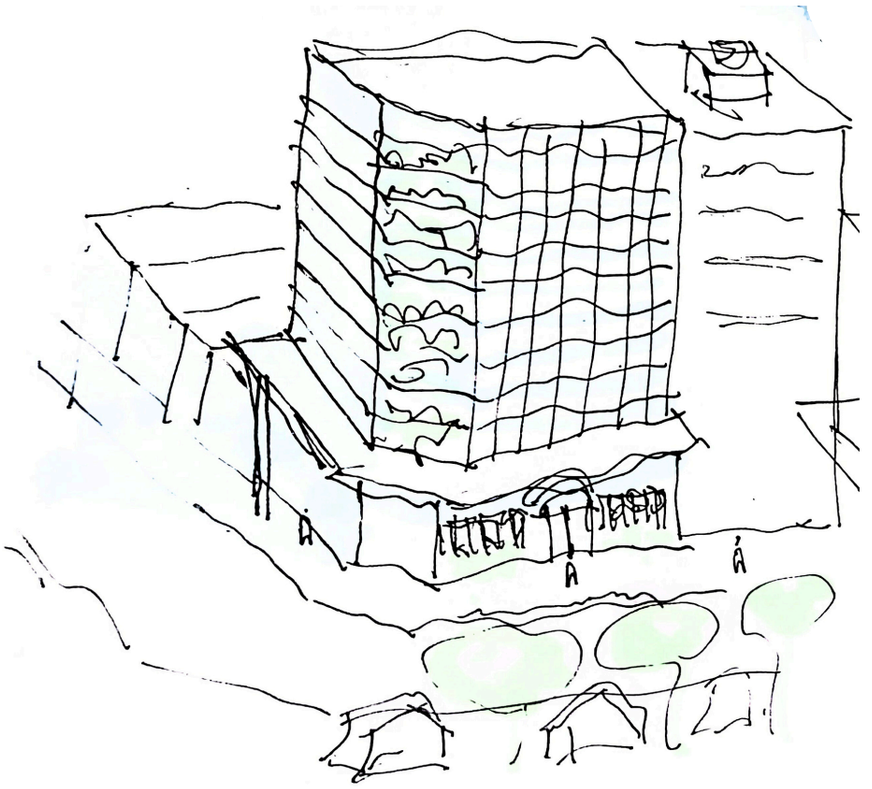


Outra característica dessas áreas é que elas não se constituem como "[...] um lugar coletivo exterior que possa servir de elo urbano, que confira caráter (ou identidade) a uma possível definição de "centro", como local de encontro, de reunião." (Ibidem, p.165). Portanto, entende-se "nova área de centralidade" aqui como:

> [...] áreas ligadas ao "setor terciário moderno" (serviços, comércio, setor financeiro), caracterizadas quase sempre por operações originadas de ações do setor público e/ou privado, formando enclaves especulativos na cidade. Essas áreas têm como particularidade determinante a especialização e a falta de integração com o restante da cidade, além de não possuírem símbolos nem caráter cívico, que as identifiquem como verdadeiro Centro. (Ibidem,p.168).

Essas novas áreas de centralidade foram geradas a partir da fuga da população de alta renda e das atividades relacionadas a essa classe do Centro de Fortaleza, sendo a Aldeota um dos primeiros bairros a constituir uma área de nova centralidade na capital (DIÓGENES,2005). Dessa forma, com o aumento da valorização do novo centro a desvalorização velho centro, construi-se uma imagem negativa do último, caracterizada pelo caos, poluição e insegurança, imagem essa que é utilizada para justificar a ausência e/ou a falha de iniciativas públicas e privadas para revitalizar a área.

Dessa forma, percebe-se que, atualmente, apesar do bairro Centro em Fortaleza ainda ser compreendido como "centro" da cidade, este definitivamente perdeu sua dominância sobre outros núcleos urbanos estruturados na cidade, diminuindo sua influência no mercado imobiliário, levando-o à um estado de inércia onde os planos para tentar reutilizá-lo são feitos de "[...] forma descontínua, sem fazer parte de um planejamento integrado." (Ibidem, p. 68).


A
A
A

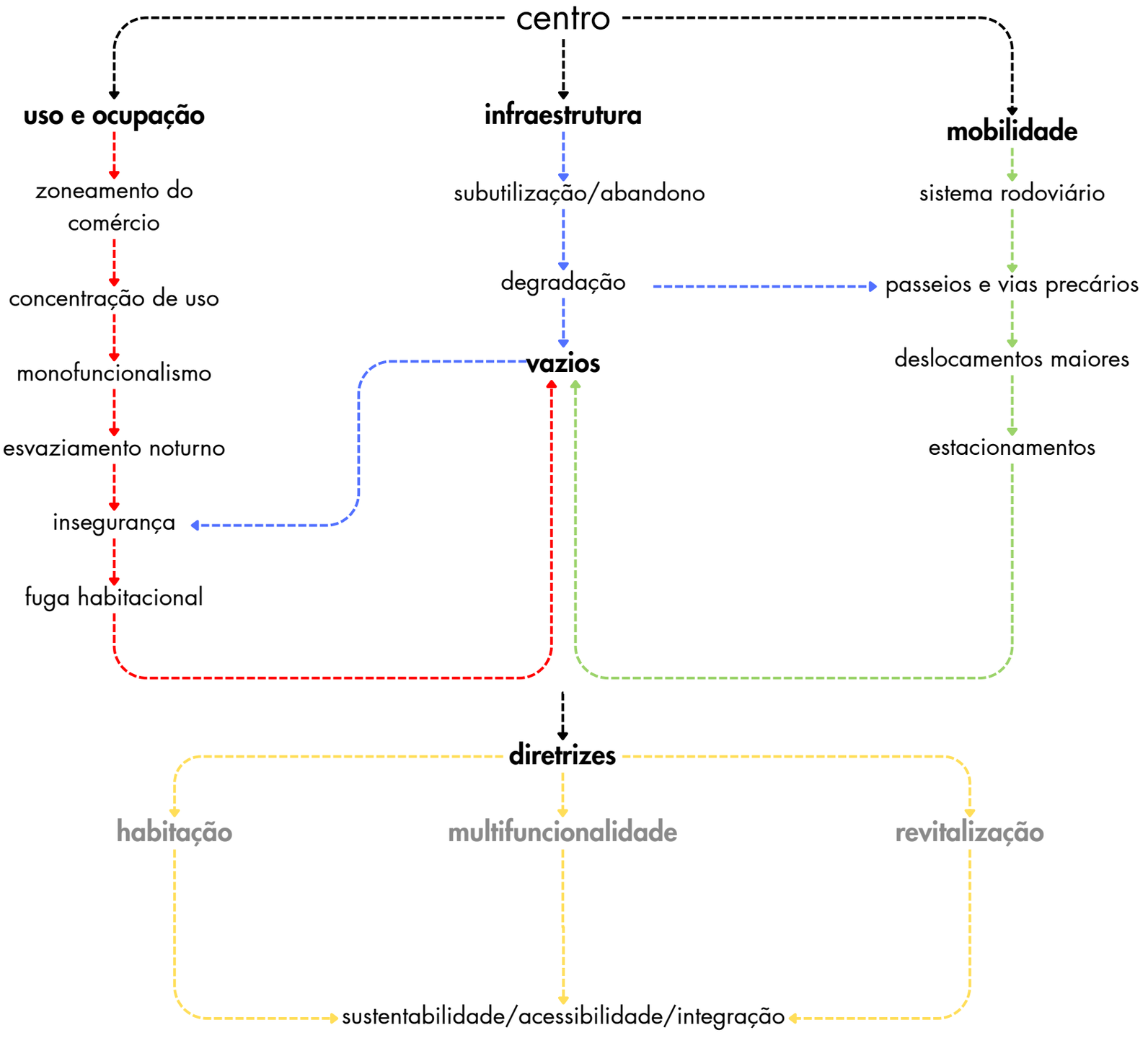
transformar o social x preservar o ambiental

Após a discussão sobre a formação do bairro Centro em Fortaleza e sobre como esse perdeu sua posição hegemônica na capital cearense, é importante compreender como as consequências desse processo se apresentam atualmente. Portanto, neste capítulo, busca-se analisar algumas características do Centro, como sua disponibilidade de infraestrutura, quais são os usos no bairro em diferentes horários do dia, entre outros aspectos, de modo a estabelecer diretrizes, estratégias e objetivos projetuais para as demandas identificadas por meio de uma análise de dados do bairro e fotografias. Ademais, é realizado um comparativo entre os vazios urbanos estruturados em planta e em corte, de modo a compreender quais edificações estão subutilizadas e/ou vazias mesmo com seu térreo ocupado. Por fim, finaliza-se o capítulo defendendo como o patrimônio cultural edificado no Centro pode funcionar como um recurso para intervenções urbanas e arquitetônicas e como a função habitacional se apresenta como uma alternativa para revitalizar e ocupar o bairro.

o centro atualmente

Comentado no capítulo anterior, o processo de formação de novas áreas de centralidade na cidade de Fortaleza impactou o Centro severamente durante o século XX, impacto esse que reverbera ainda hoje nos problemas que o bairro apresenta na sua infraestrutura de forma geral. Assim, para elaborar diretrizes para um intervenção na área, é fundamental compreender quais são os problemas que ainda afetam o bairro.

Figura 06: Fluxograma diretrizes
Fonte: Elaborado pelo autor



Um dos aspectos que afeta o Centro é a especialização e zoneamento do comércio. Esse setor que foi imprescindível para a expansão da capital cearense e do bairro, hoje é subdividido com base no sistema viário da cidade, de modo que as ruas se tornam um ponto de referência quando se busca determinado tipo de mercadoria ou serviço. Assim, ruas como a R. Dr. João Moreira, na qual está localizada a Santa Casa de Misericórdia de Fortaleza, apresenta uma concentração de estabelecimentos que prestam serviços associados à saúde, como clínicas médicas e laboratórios.

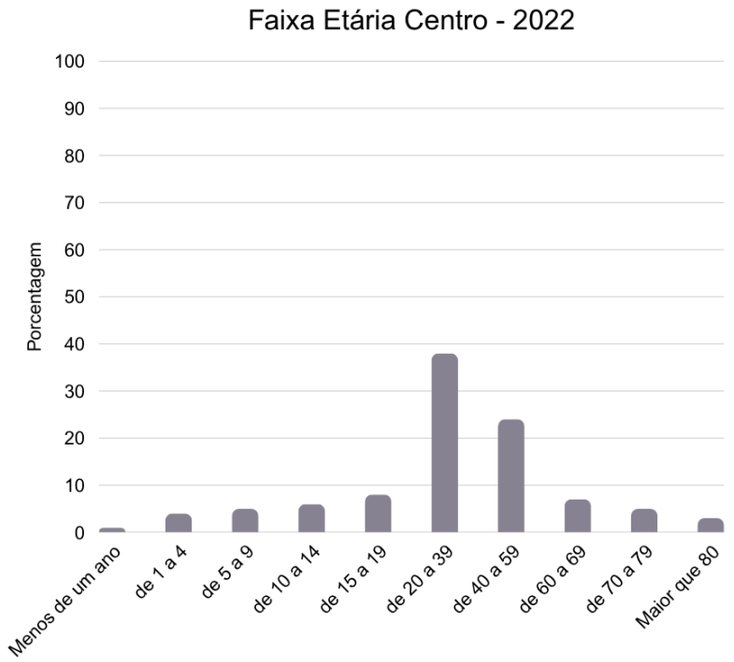
Esse fenômeno de ordenamento por função ocorreu, inicialmente, no nível da cidade e é um "legado do urbanismo moderno no Brasil, que personificado no Estado, através da sua atuação reguladora, criou um zoneamento fragmentado de funções urbanas, herdeiro dos postulados da Carta de Atenas." (PAIVA,2005, p.205). Entretanto, o que se percebe no Centro é que esse zoneamento não atinge apenas o bairro, compreendido como espaço do comércio, mas também os quarteirões e as ruas.

Tal característica do Centro se demonstra fundamental para a organização do comércio, de modo a facilitar a comparação entre preços para o consumidor. Entretanto, para as pessoas que habitam o bairro, isso se apresenta como um empecilho. Devido a especialização do espaço no nível da rua, moradores precisam se deslocar mais ao procurar serviços e atividades que não são ofertadas próximos a sua residência, como padarias, farmácias e espaços de convivência, problema que se torna mais preocupante ao considerar que muitos idosos moram no Centro.

Figura 07: Associação Comercial do Ceará
Fonte: Elaborado pelo autor

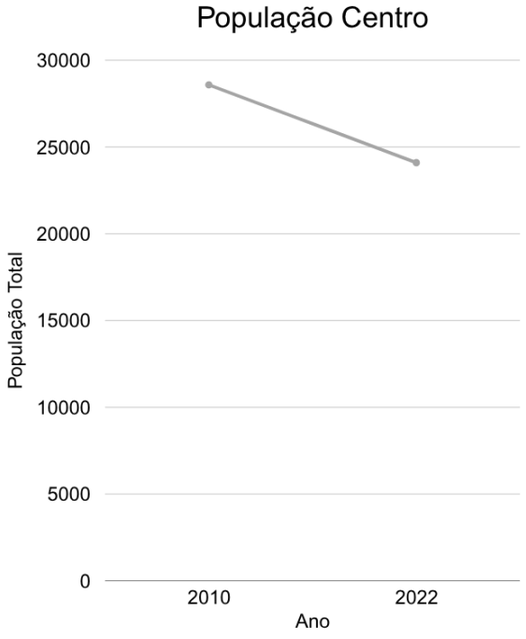


Grafíco 01: Faixa Etária do Centro
Fonte: Elaborado pelo autor com dados do Fortaleza em 121 Bairros



Fonte: Fortaleza em 121 Bairros - Centro

Grafíco 02: População do Centro (2010 - 2022)
Fonte: Elaborado pelo autor com dados do Fortaleza em 121 Bairros



Fonte: Fortaleza em 121 Bairros - Centro

Outra característica que o bairro apresenta é a fuga da habitação, que tem crescido nos últimos anos. Ao comparar a população que habita que o bairro em 2010 e em 2022, percebe-se que o crescimento populacional do Centro é de -15,70%, de modo que o esvaziamento e subutilização das infraestruturas ofertadas pelo Centro cresce gradativamente, cooperando com o processo de degradação do bairro.

Além dessas particularidades, é importante levar em consideração o estado de conservação atual da infraestrutura urbana do Centro, como suas calçadas e vias, mobiliários urbanos, edificações, espaços públicos, entre outros atributos que serão trabalhados no projeto proposto.

De forma geral, o estado atual do Centro revela seus problemas de habitabilidade. Suas calçadas são irregulares, com desníveis imperceptíveis e perigosos, além de serem muito estreitas, de modo que o passeio se torna praticamente impossível quando essas estão tomadas por lixo, severamente danificadas ou ocupadas pela rede elétrica, que dificulta não só o passeio, mas a visualização completas das edificações históricas do bairro.

Outro elemento que também interfere no passeio no Centro são as vias, as quais, em semelhança com as calçadas, possuem uma dimensão que não comporta o fluxo intenso de veículos que passa pela região, fluxo esse que é dificultado pelos carros estacionados paralelos aos meio-fios que atrapalham a travessia do pedestre.

As edificações proporcionam uma paisagem heterogênea devido à diferença no estado de conservação que elas têm entre si. Assim, se por um lado o bairro contempla construções icônicas da cidade, como o Cineteatro São Luiz (na Praça do Ferreira) e o Sobrado Dr. José Lourenço (na rua

Major Facundo), as quais possuem uso e estão relativamente conservadas, outros edifícios são marcados por diversas patologias, como manchas de mofo e sujidades em suas fachadas, degradação de seus revestimentos externos, entre outros problema

De modo geral, a paisagem do Centro é rica e apresenta diferentes estilos arquitetônicos, como eclético e o art déco. Entretanto, o descuido com parte das edificações deixa claro a situação de abandono que atinge a infraestrutura do bairro.

Figura 08: Calçada danificada - Centro
Fonte: Elaborado pelo autor





Figura 09: Calçada danificada - Centro
Fonte: Elaborado pelo autor

Figura 10: Edifício Jangada
Fonte: Elaborado pelo autor



Esses problemas gera um contexto hiperestimulante no bairro em horário comercial, de modo que, ao passear no Centro, os pedestres tornam-se mais auto conscientes do seu trajeto para evitar lixo e buracos. Essa autoconsciência também se apresenta como produto da sensação de insegurança que se instala no bairro e se intensifica ao entardecer, devido ao esvaziamento noturno do espaço público no Centro.

Outra questão que atinge a região, é a elevada quantidade de pessoas em situação de rua que moram no bairro. Tais pessoas, geralmente abandonadas pelo poder público, se encontram em situação de vulnerabilidade e fazem uso dos espaços urbanos para sobreviver. Os dados do Censo de 2021 sobre a população em situação de rua demonstram que a Regional 12, formada pelos bairros Centro, Praia de Iracema e Moura Brasil, é a regional que mais concentra a população de rua de Fortaleza. Nesse contexto, as estruturas subutilizadas no bairro poderiam ser utilizadas para criação de habitação social e equipamentos sociais que atendesse esse público.

usos: diurno x noturno

Devido ao uso quase exclusivamente comercial do Centro, há um desbalanceamento na forma que a população se apropria do espaço público, de modo que durante o expediente ocorre um fluxo intenso de pessoas. De acordo com Nícolas Paulino, jornalista do Diário do Nordeste, "segundo estimativas da Prefeitura, o Centro recebe cerca de 216 mil viagens todos os dias, sejam a pé, de ônibus, bicicleta ou metrô, tornando-o o bairro com maior movimentação da cidade." (Diário do Nordeste, 2021). Entretanto, com o fim do horário comercial às 17h em dias úteis e às 12h nos finais de semana, os estabelecimentos que ocupam o nível da calçada fecham e as ruas se tornam praticamente vazias no período da noite.

De acordo com Rocha (2025), devido aos recursos que o Centro possui, esse se apresenta como uma região da capital cearense capaz de torná-la uma "Cidade de 15 minutos". Para o autor, o Centro "se degrada após o horário comercial devido a ausência de vida comunitária, tornando-se inóspito fora do expediente." (ROCHA, DIÁRIO DO NORDESTE, 2025). Assim, uma das formas de resolver esse problema, seria por meio da união de três pilares estabelecidos por Rocha, 2025:

> a) Infraestrutura e Serviços Públicos: O Poder Público deve assegurar segurança, zeladoria e serviços ampliados, funcionando 24 horas em alguns casos, inclusive nos finais de semana e feriados; b) Incentivos e Requalificação Urbana: Medidas urbanísticas e tributárias devem atrair investimentos privados em cultura, lazer e moradias acessíveis; c) Setor Privado e Desenvolvimento Local: Empresas devem priorizar a contratação de moradores, reduzindo custos, ampliando o bem-estar e impulsionando a economia.

Figura 11: Praça do Ferreira - 11:00
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 12: Praça do Ferreira - 22:00
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 13: Praça do Ferreira - 12:00
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 14: Praça do Ferreira - 22:00
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 15: Edifício BANESPA
Fonte: Elaborado pelo autor



vazios: planta x corte

Como dito anteriormente, o abandono das estruturas do bairro é um problema atual. De acordo com dados do Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza, realizado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza e pelo escritório Piratininga Arquitetos Associados, o Centro é marcado por edificações que estão desocupadas ou subutilizadas. Ademais, o Plano identifica quais usos estão sendo feitos no térreo e nos pavimentos superiores das construções do bairro. Percebe-se que o pavimento térreo das edificações do Centro é composto por usos comerciais e de serviços, com exceção dos equipamentos institucionais e dos equipamentos desocupados, enquanto os pavimentos superiores estão, majoritariamente, desocupados ou associados com o comércio do térreo.

A partir desse mapeamento, percebe-se a presença de edificações com uma ampla área e altitude, as quais foram selecionadas para serem reformadas no trabalho , sendo eles o BANESPA, o Jangada, o Excelsior e o Savanah. Dessa forma, seleciona-se essas edificações como potenciais pontos de intervenção na área.

Figura 16: Edíficio Jangada
Fonte: Elaborado pelo autor

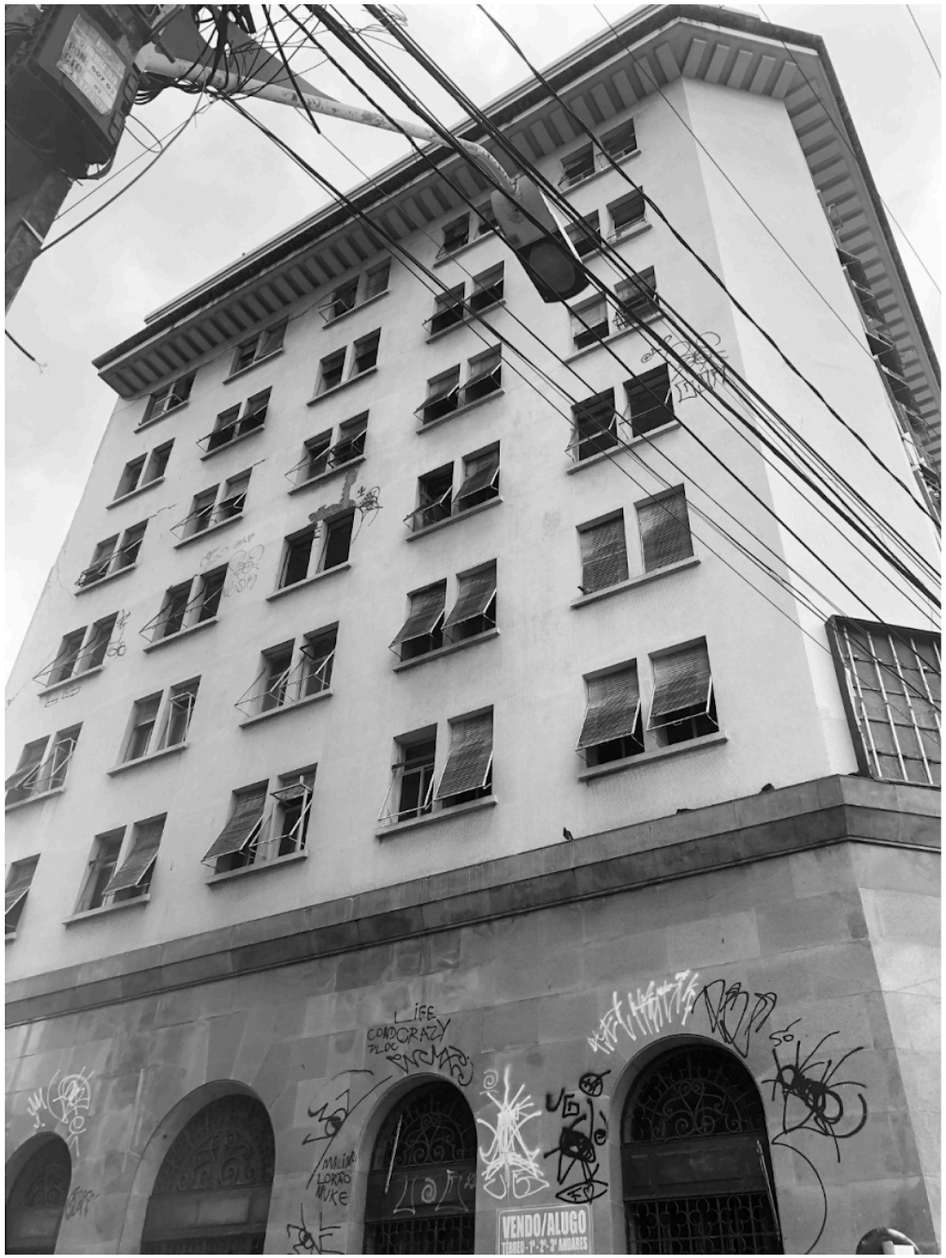


Figura 17: Edifício Savanah
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 18: Edíficio Excelsior
Fonte: Elaborado pelo autor

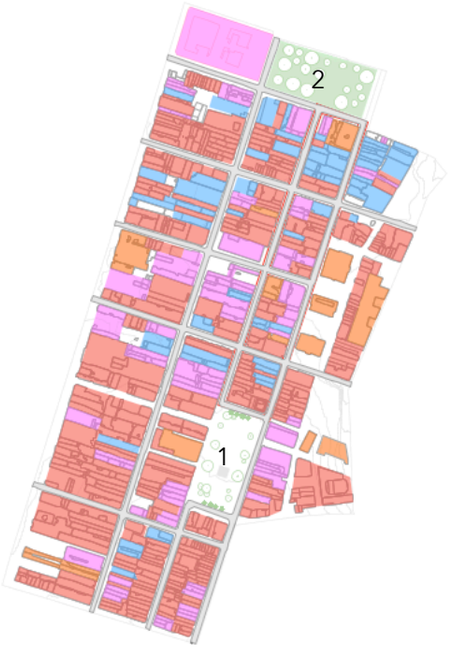


uso e ocupação - planta

térreo x superior

legenda

- serviço
- comércio
- subutilizado/vazio
- institucional
- habitacional
- sem informação
- 1 praça do ferreira
- 2 passio público



térreo



superior

0 100 200

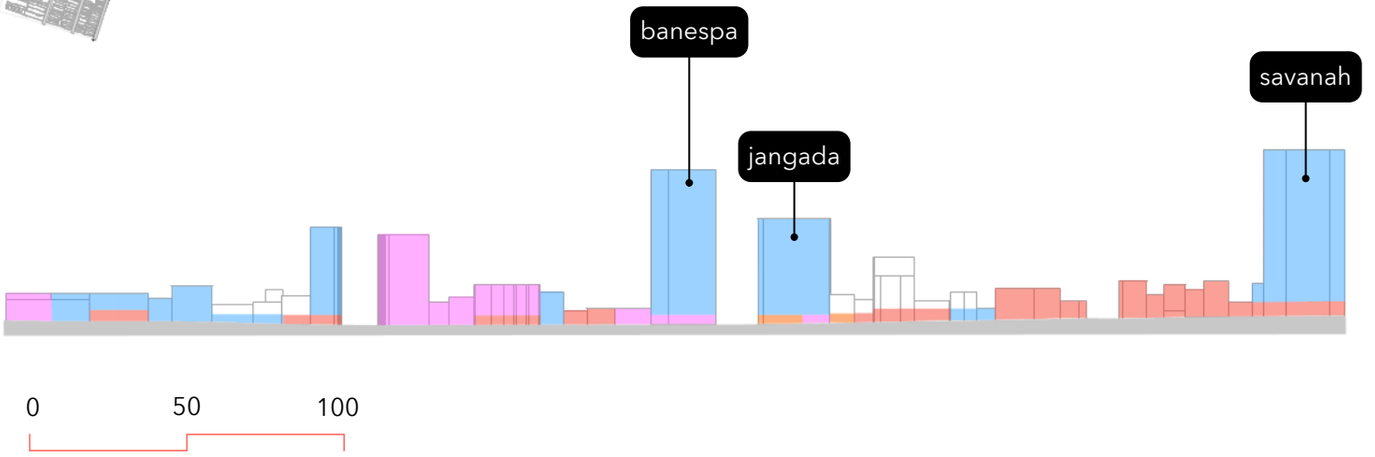
uso e ocupação - corte

térreo x superior

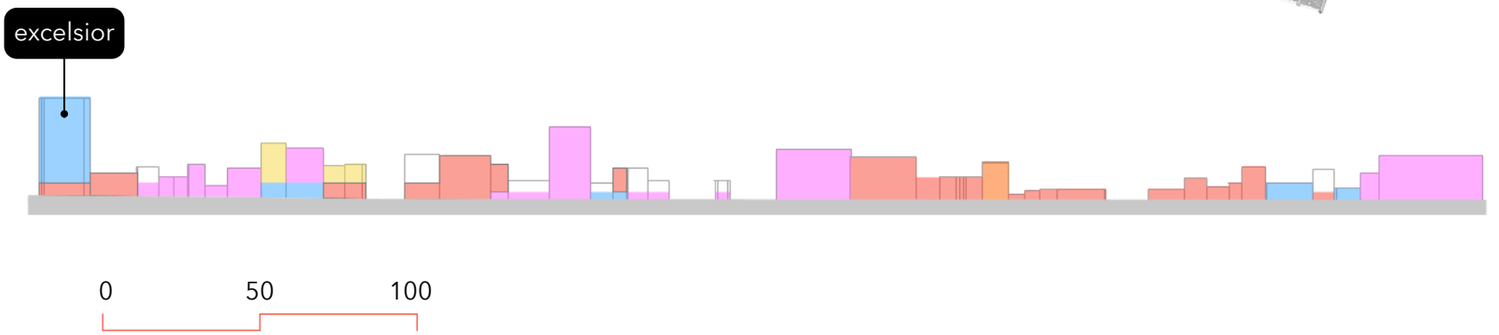


legenda

- serviço
- comércio
- subutilizado/vazio
- institucional
- habitacional
- sem informação







patrimônio: preservar x transformar

Como visto no capítulo anterior, um dos problemas que atinge o Centro é a desvalorização das edificações do bairro no mercado imobiliário, as quais se tornam capital inativo. Nesse processo de desvalorização, é notório que edificações que foram mais importantes na história de Fortaleza, como o Theatro José de Alencar, o Cineteatro São Luiz e a Estação João Felipe, atual Pinacoteca do Ceará, foram mais bem conservadas, algumas inclusive sendo tombadas.

Por outro lado, edificações convencionais, com uso, principalmente, residencial, comercial e institucional, muitas vezes não são contempladas no discurso da preservação e do patrimônio construído, o que é justificado por meio de diversos fatores intrínsecos a edificação, como a função, o período de construção, a presença ou não de adornos e a materialidade, e alguns fatores extrínsecos, como a influência do capital privado, as escolhas do poder público, entre outros.

Além disso, a diferenciação entre edificações que são patrimônio e as que não são, prejudica ambos os tipos de construção. Assim, se por um lado edificações não patrimoniais não são históricamente e culturalmente importantes o suficiente para receberem melhorias, reformas ou novos usos, equipamentos compreendidos como patrimônio construído recebem, geralmente, intervenções que são limitadas, quando não inviabilizadas, por preceitos estabelecidos por teorias e textos, como a Carta de Veneza.

Bayrak e Göktaş (2023), utilizam dessa diferenciação para reinterpretar alguns artigos da Carta de Veneza. Assim, os autores estabelecem que é fundamental compreender construções não como monumentos históricos, mas como estruturas existentes, do presente e do passado, as quais adquiriram importância espacial com o passar do tempo. Ademais, altera-se também a noção de "Preservação", a qual é substituída por "Transformação". Assim, essas estruturas existentes não devem ser compreendidas como evidências históricas a permanecer intocadas, mas como recursos que podem ser utilizados para valorizar um determinado espaço e dar suporte a população que faz uso do local (BAYRAK, GÖKTAŞ, 2023).

Dessa forma, intervenções mais invasivas, como a demolição de um parte da edificação ou a remoção de um adorno não podem ser utilizadas como justificativa para impossibilitar um projeto em edificações com potenciais socioculturais, econômicos e espaciais. É fundamental, porém, que toda intervenção que representa uma nova seção da construção seja evidenciada por meio da materialidade, de modo a não criar um falso histórico.

potenciais da habitação

Por fim, é importante também compreender as possibilidades de intervenção no Centro, e como a função habitacional se apresenta como um potencial para melhorar as condições atuais do bairro. Atualmente, há diversas formas de interpretar os centros históricos ao projetar intervenções nessas áreas. Bógus e Sousa (2016), comentam essas diferentes interpretações sobre os Centros nas atuais metrópoles e como essas produzem diferentes experiências e formas de se intervir nesses, as quais podem ser contextualizadas:

> [...] quer em uma perspectiva de "reabilitação urbana" - que entende as áreas centrais como potencial indutor de atividades estratégicas (serviços, comércio, cultura ou turismo), segundo processos de adequação espacial e funcional –, quer em uma perspectiva de preservação do patrimônio histórico – que reconhece nos espaços existentes potencialidades indutoras dos mecanismos de construção da identidade social e recuperação das tradições culturais, como fatores de articulação e de coesão da organização sociocultural. (p. 846)

Entretanto, de acordo com os autores, apesar das potencialidades dos centros, a população que mora e/ou faz uso desses espaços é compreendida, muitas vezes, como um obstáculo para se intervir nessas áreas.

> [...] tem sido recorrente o princípio de que os grupos sociais instalados, ou seja, a população residente, se não constituem, eles mesmos, o "problema", constituem, no mínimo, um obstáculo decisivo à implementação de determinadas "políticas urbanas". (ibidem p. 846)

Isso ocorre, de acordo com os autores, por diversos fatores, como por exemplo a ideia de que os centros históricos são essencialmente "patrimônio", de modo que esse deve permanecer intocado. Assim, ao compreender o Centro como patrimônio, percebe-se que esse é "[...] frequentemente destituído da dimensão social concreta, do cotidiano, relacionando-se com ele,muitas vezes, de forma conflituosa." (ibidem p. 851).

Essa ideia de que o centro é exclusivamente patrimônio e de que seus moradores são um obstáculo para intervenções no bairro, constituem, na verdade, os verdadeiros empecilhos para a implementação de projetos na área, visto que esses pensamentos são apropriados muitas vezes pelo mercado imobiliário e pelo poder público que acusam:

> [...] os moradores de não respeitar, não preservar e não conservar aqueles símbolos da memória e da identidade coletiva. Entretanto, são aqueles poucos moradores, senão os agentes de sustentação daqueles modos de vida de que se fala, pelo menos os resistentes sobreviventes dos processos de desestruturação e transformação dos centros. (ibidem p. 851)

Ambas essas instituições, ao idealizar uma intervenção nos centros buscam:

> "[...] realimentar o apelo à cidade, formando marcos referenciais, ilusórios ou não, fortalecendo os processos de dominação pela manipulação dos símbolos e dos valores em torno de interesses econômicos e políticos concretos". (ibidem p.851).

Entretanto, o objetivo de projetos para os centros históricos não deve ser restabelecer a posição hegemônica que este ocupava na cidade por meio de especulação imobiliária, mas oferecer uma infraestrutura de qualidade para a população do bairro.

> Tal acepção emerge, paradoxalmente,nos fenômenos de gentrification decorrentes das grandes intervenções urbanas, onde a valorização dos recursos locais – simbólicos, culturais, monumentais, artísticos, entre outros –, por via da especulação turística e imobiliária, inviabiliza a permanência de alguns grupos sociais de baixa renda e suas respectivas atividades, embora esses empreendimentos urbanos contenham uma vertente habitacional e considerem ações e mecanismos de participação social, mas que se apresentam, desde o início, desvirtuados. (p. 853)

Bógus e Sousa, 2016, compreendem a habitação como "Um dos elementos-chave para a compreensão da inconsistência dessas intervenções de reabilitação urbana em áreas centrais [...]" (p. 852). Um dos motivos seria a "[...] ausência do entendimento sobre o que significa "habitar" (ibidem p. 852), o qual deve ser compreendido para além da unidade habitacional, como "[...] uma extensão da vida pública." (ibidem p. 853) e espaço de permanência, o qual pode ser viabilizado associado a funções suporte à moradia.

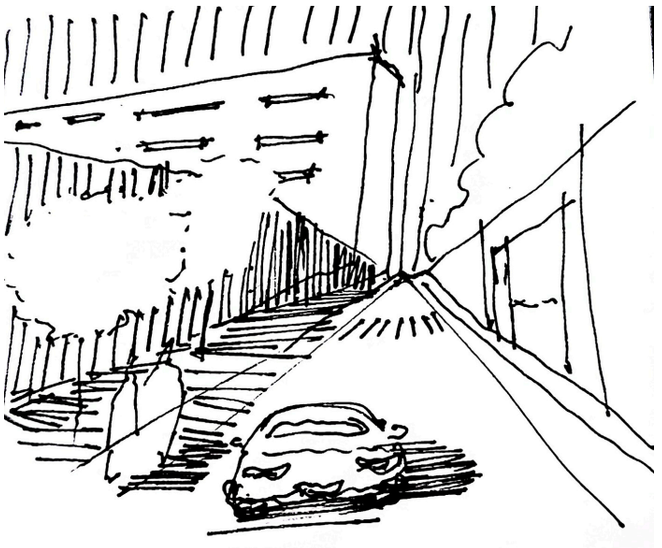
> A habitação, enquanto espaço de permanência e não apenas de moradia, instiga ao "habitar"; poderá ser compreendida na escala da produção e do viver a cidade e costurar as práticas dispersas que hoje se fomentam para a dinamização – revitalização ou humanização – do espaço e vida pública e das representações coletivas. (ibidem p.859)

Os autores estabelecem a função habitacional como uma alternativa para melhorar as condições estruturais de centros históricos, por meio da permanência e maior fluxo de pessoas para além do horário comercial.

> [...] o que a habitação traz de relevante para os centros históricos, enquanto habitar, e não apenas como uso entre as funções da cidade ou como mercadoria valorizável no processo imobiliário especulativo é, precisamente, a permanência de pessoas, a continuidade ou a constituição de cotidianos e, assim, a possibilidade de formar as representações coletivas, instituir valores e ressignificar memórias. (ibidem p.859)

Nesse mesmo sentido, Lyra (2016) discute a importância do uso para a preservação de bens arquitetônicos a partir de uma perspectiva que analisa as cartas patrimoniais e como essas se relacionam com a importância do uso, visto que "O uso não é uma concessão, mas uma necessidade fundamental para a conservação, e, como a realidade tem mostrado, mesmo quando inadequado, pode ser melhor que a ausência de utilização." (Ibidem). O autor fala sobre o projeto realizado no Teatro de Marcelo, em Roma, o qual foi transformado em habitação coletiva, além de discutir a Carta de Petrópolis e a importância da multifuncionalidade dos Centros e o potencial do uso habitacional e cultural. Em relação ao documento, Lyra afirma que:

> A carta exclui, portanto, a possibilidade de determinação de apenas uma função e enfatiza a importância da habitação, propondo uma política de manutenção da população residente. Há, no documento, uma condenação implícita da conversão dos centros históricos em áreas comerciais voltadas para o turismo e da saída da população tradicional, como estava acontecendo na cidade de Paraty, no estado do Rio de Janeiro. Ao defender a função habitacional como a mais importante, o documento corrige também a Recomendação De Nairóbi, que propõe uma política de conversão dos conjuntos históricos em polos de atividades culturais sem registrar o fato de que o cumprimento de uma função cultural pressupõe uma vitalidade cultural que só ocorre com a presença da população tradicional local. (Ibidem, p.32)



intervenções em centros históricos

Neste capítulo será realizado um estudo sobre alguns exemplos de intervenções que foram realizadas em edificações subutilizadas ou pré-existentes, com o intuito de reutilizar essas infraestruturas, de modo a compreender quais características e diretrizes projetuais utilizadas nessas intervenções e delimitar quais podem ser aplicadas ao contexto do Centro de Fortaleza, respeitando as características atuais do bairro e das edificações selecionadas para o projeto.

exemplos, meios e fins

Ao intervir no espaço urbano, é fundamental levar em consideração as diferentes características que compõem esse e que permeiam áreas e conhecimentos para além da arquitetura e do urbanismo. Intervir na cidade por meio da compreensão das diferentes facetas e interpretações do ambiente urbano representa "[...] a compreensão da cidade como um verdadeiro artefato multitarefa, pleno de possibilidades e conectividades." (VARGAS, DE CASTILHO, 2015, p.IX). Vargas e De Castilho (2015), ao realizar um comparativo entre os centros históricos de diferentes metrópoles brasileiras, percebe-se que esses centros são:

> Identificados como espaço privilegiado do encontro, da troca e demais atividades urbanas por excelência, todos eles trilharam, assim como as cidades a que pertencem, trajetórias de ascensão e queda e vivenciaram processo de desconstrução, degradação e desvalorização intenso, fundamentalmente provocados pela abertura de novas frentes de expansão urbana e pelo desuso. (VARGAS, DE CASTILHO, 2015, p.X)

Tal degradação e desvalorização urbana, como visto anteriormente:

> "[...] estão frequentemente associados à perda de sua função, ao dano ou à ruína das estruturas físicas, ou ao rebaixamento do nível do valor das transações econômicas de determinado lugar." (Ibidem, p.03).

Dessa forma, entende-se que o objetivo central ao se intervir nos Centros Históricos é conter esse processo de abandono e desgaste do bairro e da sua infraestrutura.

> Recuperar o centro das metrópoles nos dias atuais significa, entre outros aspectos, melhorar a imagem da cidade que, ao perpetuar a sua história, cria um espírito de comunidade e pertencimento. Significa também promover a reutilização de seus edifícios e a consequente valorização do patrimônio construído, otimizar o uso da infraestrutura estabelecida, dinamizar o comércio com o qual tem sua relação de origem, gerar novos empregos. (Ibidem, p.05)

Essa intervenção deve ser realizada por meio da união de 3 esferas principais: a iniciativa privada, o poder público e a sociedade civil.

> Observa-se, sobretudo, uma forte participação da sociedade civil, por intermédio da formação de associações locais, na busca de soluções para a melhoria do ambiente construído. Essa situação é fundamental para que as ações pontuais adquiram o caráter de um processo, incapaz de ser interrompido quando se alternam as gestões públicas e mudam os objetivos e os interesses de suas atuações. (Ibidem,p.44)

Entretanto, observa-se que na maior parte das intervenções realizadas em centros urbanos são pensadas enquanto planos de governo e não como planos de cidade (VARGAS,COUTINHO,2015), de modo que as mudanças de interesses e decisões políticas alteram os meios e os fins do projeto. Isso ocorre, pois "No mundo contemporâneo, os centros são comumente considerados como vitrines urbanas, devendo sintetizar a sua "boa e bela" imagem para garantir uma vantagem competitiva entre as cidades e seus gestores" (Ibidem p.44).

Atualmente, o retrofit/requalificação tem sido utilizado como uma alternativa para se intervir em edificações subutilizadas, visando a "[...] atualização tecnológica de edificações existentes." (GHISLENI, 2024), alterando a infraestrutura da obra para adequá-la às normas atuais e permitir maior funcionalidade e flexibilidade do espaço por meio de adaptações que utilizam os recursos construídos de forma sustentável. Um exemplo dessa prática é a requalificação do Edifício Renata, projeto de 2024 do escritório Metro Arquitetos, localizado no Centro de São Paulo.

O Edifício Renata Sampaio Ferreira, obra de 1956 realizado pelo arquiteto Oswaldo Bratke (ARCHDAILY, 2024), passou por um processo de restauro e reabilitação com o objetivo de adequar o conjunto para substituir o uso comercial pelo de hospedagem, além de aplicar um novo programa com restaurante, bar, café, entre outros espaços (Ibidem). Ao intervir na obra moderna, que foi tombada em 2012 pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), os arquitetos preservaram características originais da fachada da edificação, como o jogo entre esquadrias na fachada oeste e os elementos vazados da fachada norte.

Figura 19: Edíficio Renata Sampaio
Fonte: Archdaily



Figura 20: Edifício Pietro Maria Bardi
Fonte: Archdaily





Figura 21: Retrofit Brigadeiro
Fonte: Archdaily

O Metro Arquitetos também realizou o projeto do Edifício Pietro Maria Bardi (2024), novo anexo do Museu de Arte de São Paulo Assis Chateaubriand (MASP), na avenida paulista. Na obra, os projetistas fazem uso de uma pré-existência que ficava ao lado do MASP para criar um museu vertical com proporções semelhantes ao projeto de Lina Bo Bardi (ARCHDAILY, 2024), mas que ao se instalar de forma austera, não compete com a edificação modernista.

Outro exemplo de intervenção é o Retrofit Brigadeiro, realizado pelo grupo Coletivo de Arquitetos em 2018. O projeto da equipe adiciona elementos de vidro na fachada principal e, por meio da concentração de fixos no centro da edificação, cria ambientes amplos e livres nas extremidades. Todos os trabalhos demonstram de forma similar a capacidade de se reutilizar recursos construídos, inclusive utilizando edificações tombadas (Edifício Renata) para criar novas infraestruturas no Centro de São Paulo.

Nesse sentido, é notório o potencial de projetos de requalificação em edificações existentes, o qual tem a capacidade de ressignificar e reestruturar espaços para novos usos. A partir disso, busca-se aplicar no projeto apresentado neste trabalho as estratégias percebidas nos projetos supracitados, como programa de necessidades, além de propor diretrizes para orientar este trabalho a partir da discussão desenvolvida até este capítulo. Assim, o projeto, que será apresentado no capitúlo 5, busca intervir em 4 edificações do Centro de Fortaleza, respeitando elementos pré-existentes, adequando-os às normas, restaurando porções e atualizando outras.

Figura 22: SESC 24 de Maio
Fonte: Archdaily



Outro projeto que também fica no Centro de São Paulo, é o SESC 24 de Maio, projeto realizado por MMBB Arquitetos + Paulo Mendes da Rocha. A obra, assim como as anteriores, faz uso de uma preexistência para se instalar, nesse caso, o edifício sede da antiga Mesbla, e busca implantar um programa que se apoia na cultura, saúde, recreação, estudo, além de uma nova caixa de circulação vertical e novas instalações. (ARCHDAILY, 2018). Assim, o projeto aproveita, principalmente, a estrutura de concreto armado e a volumetria, as quais são cercadas por novas peles de vidro.

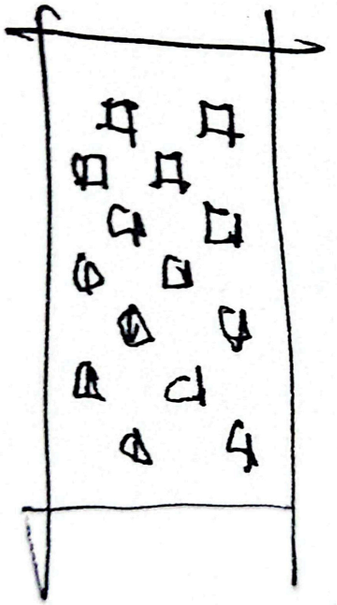
diretrizes

Após a compreensão de como o Centro de Fortaleza se apresenta atualmente e quais consequências devem ser previstas ao se idealizar uma intervenção nessa área e em suas estruturas existentes, delimita-se diretrizes de projeto para direcionar as tomadas de decisão no trabalho, levando em consideração a morfologia, seus usos, suas edificações subutilizadas ou vazias, entre outras características do bairro que representam um potencial para o desenvolvimento do projeto.

As diretrizes foram elaboradas com base nos dados levantados durante a execução deste trabalho pelo autor e nos dados do Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central de Fortaleza, executado pelo escritório Piratininga Arquitetos Associados e pela Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Tabela 1: Tabela de Diretrizes
Fonte: Elaborado pelo autor

Tema	Potenciais	Entraves	Diretrizes	Estratégias
População	Oferta de empregos Público Diverso Boa economia	Gentrificação	Sustentabilidade Acessibilidade Integração	Respeito às características do bairro Equipamentos de educação e cultura
Moradia	Regularizar ocupações Disponibilidade de infraestrutura	Condições precárias das edificações Falta de suporte a população		Requalificação para uso habitacional Novos equipamentos públicos
Morfologia	Espaços abertos Equipamentos Públicos Multifuncionalidade	Redução de áreas verdes Falta de uso Degradação do espaço público		Adensar arborização Renovar espaço público Utilizar edificações subutilizadas
Mobilidade	Caminhabilidade Oferta de transporte público	Calçadas danificadas Comércio ocupando passeio		Vias Compartilhadas Reformar passeio



proposta de projeto

A partir das diretrizes e estratégias elaboradas, propõe-se uma intervenção arquitetônica em quatro edificações, sendo elas: o Edifício BANESPA, o Edifício Jangada, o Edifício Savanah e o Excelsior Hotel, que serão apresentados nessa sequência. Ademais, o projeto também apresenta uma intervenção urbana que tem o objetivo de conectar as edificações e os equipamentos existentes por meio de vias compartilhadas, adensar a arborização do bairro para gerar maior sombreamento e renovar o espaço público, de modo que este privilegie o pedestre e forneça conforto.

Para o desenvolvimento do projeto do Edifício BANESPA, do Edifício Jangada e do Edifício Excelsior, utilizou-se das modelagens base realizada por Silva (2019), adequando-as às propostas de projeto e atualizando-as com novas informações.

mapa de localização

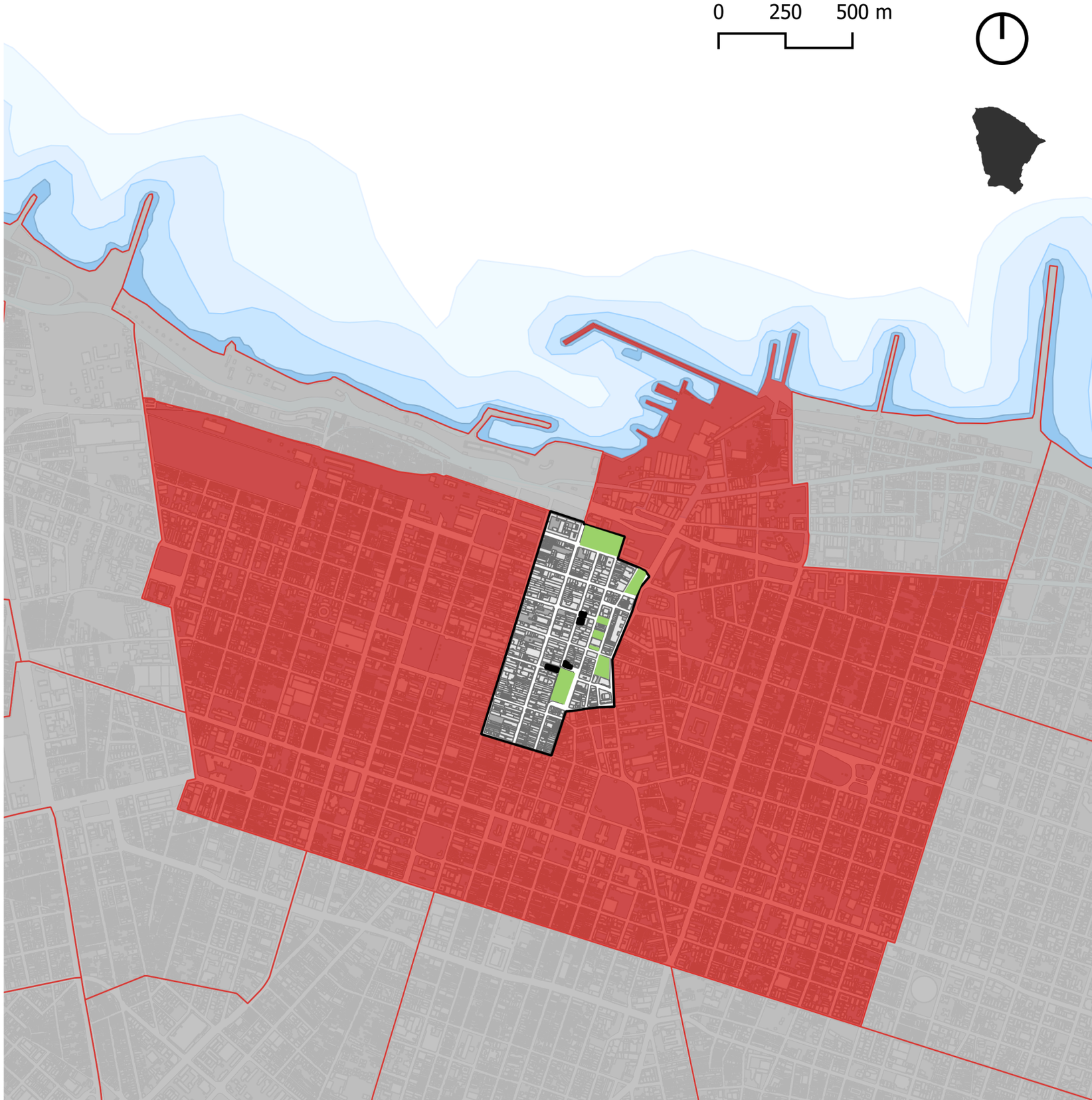
ceará - fortaleza - centro

LEGENDA

- POLIGONAL INICIAL
- PONTOS DE INTERVENÇÃO
- ÁREAS LIVRES

BAIRROS

- CENTRO
- OUTROS BAIRROS



mapa de localização

ceará - fortaleza - centro

LEGENDA

- POLIGONAL INICIAL
- PONTOS DE INTERVENÇÃO
- ÁREAS LIVRES

BAIRROS

- CENTRO
- OUTROS BAIRROS

TOMBAMENTOS

1. SANTA CASA DE MISERICÓRDIA
2. PASSEIO PÚBLICO
3. MUSEU DA INDÚSTRIA
4. SOBRADO DR. JOSÉ LOURENÇO
5. BANCO FROTA & GENTIL
6. MUSEU DO CEARÁ
7. PRAÇA DOS LEÕES
8. IGREJA DO ROSÁRIO DOS PRETOS
9. PALÁCIO DA LUZ
10. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
11. CINETEATRO SÃO LUIZ
12. FARMÁCIA OSWALDO CRUZ



masterplan

proposta de projeto

estratégias

aumento da arborização

requalificação de edifícios subutilizados

implantação de novos usos e habitação

trecho em via compartilhada

projetos

banespa - habitação

jangada - habitação

savanah - apoio social

excelsior - cultura

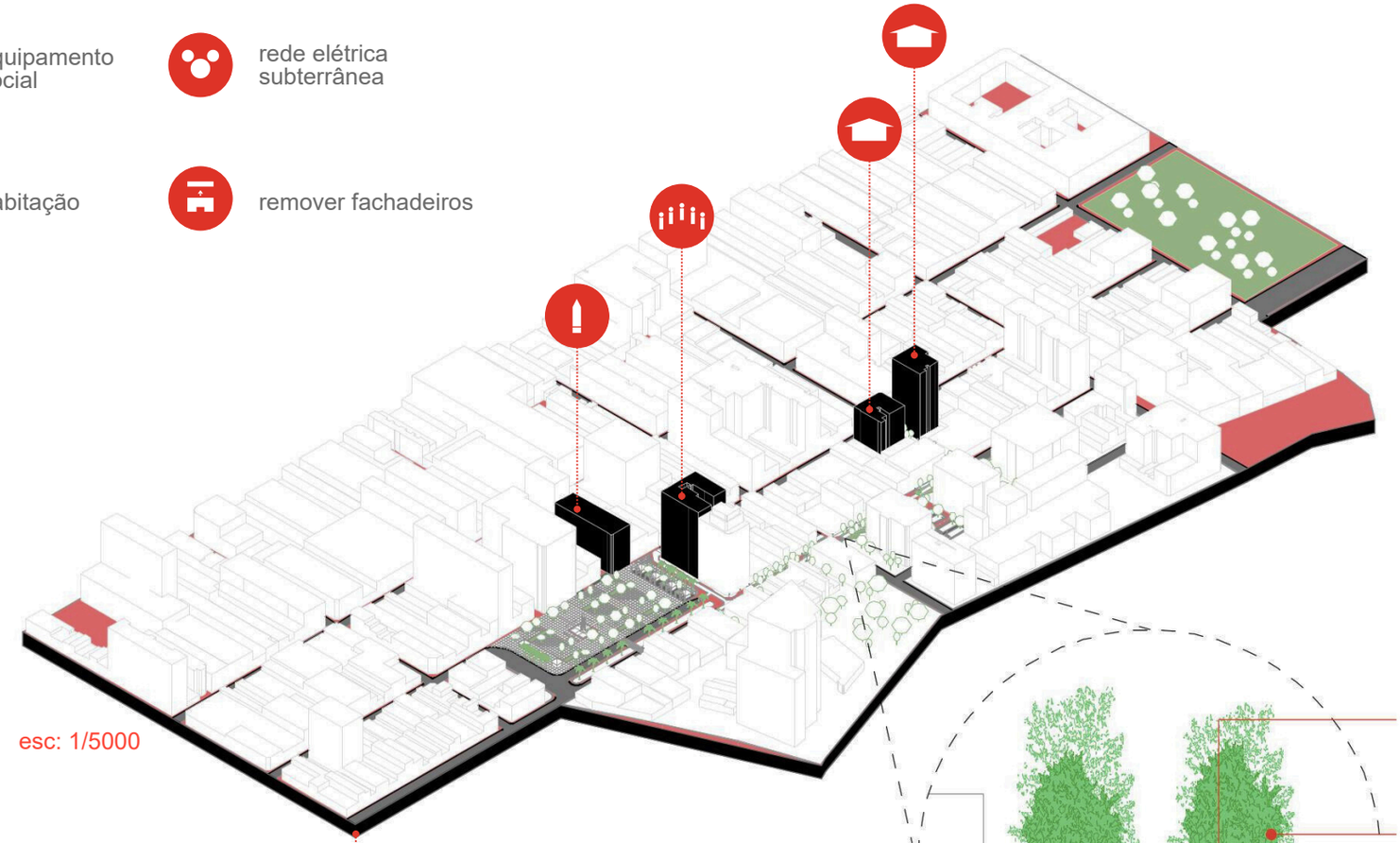


masterplan

proposta de projeto

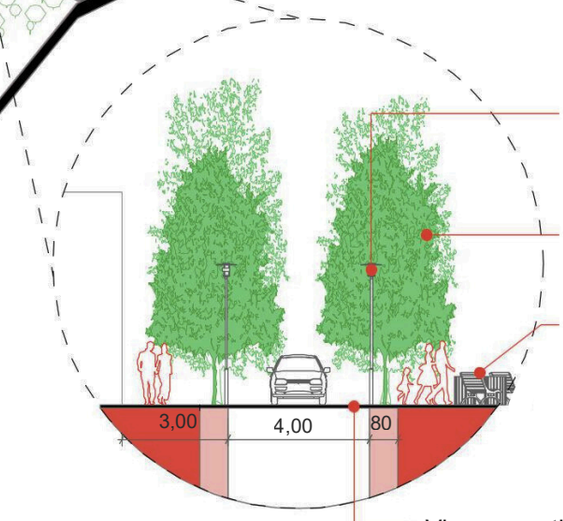
estratégias

- educação e cultura
- reformar passeio
- equipamento social
- rede elétrica subterrânea
- habitação
- remover fachadeiros



esc: 1/5000

aplicar em toda a poligonal



esc: 1/200

- Aumento da iluminação pública
- Adensamento da arborização
- Novo mobilário urbano
- Via compartilhada em piso intertravado

Figura 23: Vista R. Floriano Peixoto
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 24: Vista R. Floriano Peixoto
Fonte: Elaborado pelo autor



banespa



Figura 25: Edifício BANESPA
Fonte: Elaborado pelo autor



O antigo Edifício do Banco do Estado de São Paulo (BANESPA), localizado no cruzamento entre Rua Major Facundo e Rua Senador de Alencar, foi abandonado quando o Banco Santander ganhou o leilão de privatização do banco paulista (DIREITO À CIDADE, 2016). Atualmente, a edificação é utilizada no térreo e subsolo com estacionamento, com todos os seus pavimentos superiores esvaziados.

Na elaboração do projeto, o Edifício Renata, citado anteriormente, e o Edifício Habitacional na Rua Simpatia, projeto do gruposp (2011), foram as principais referências que guiaram o desenho. Para o BANESPA, desenvolve-se um térreo e mezanino de uso público e superior habitacional, de modo que a nova circulação vertical serve como um filtro entre esses fluxos. O primeiro pavimento da edificação foi utilizado para implantação das áreas comuns da habitação.

Para as unidades, foram desenvolvidos dois pavimentos tipo. O tipo A, com 9 unidades, e o tipo B com 8, os quais juntos, na edificação como um todo, totalizam 112 unidades habitacionais, que variam entre 15m² e 60m², a partir do módulo estrutural existente. Como proteção solar, utiliza-se paineis verticais de correr, os quais são formados por caixilhos metálicos dotados de venezianas em madeira. Ademais, reutiliza-se as esquadrias do térreo e o revestimento externo da edificação, de modo a manter a maior parte de suas características originais, com os novos elementos destacados pela materialidade e pela cor vermelho.

Figura 26: Edifício Simpatia
Fonte: Archdaily



planta de situação

esc: 1/2000



1 - banespa

2 - jangada

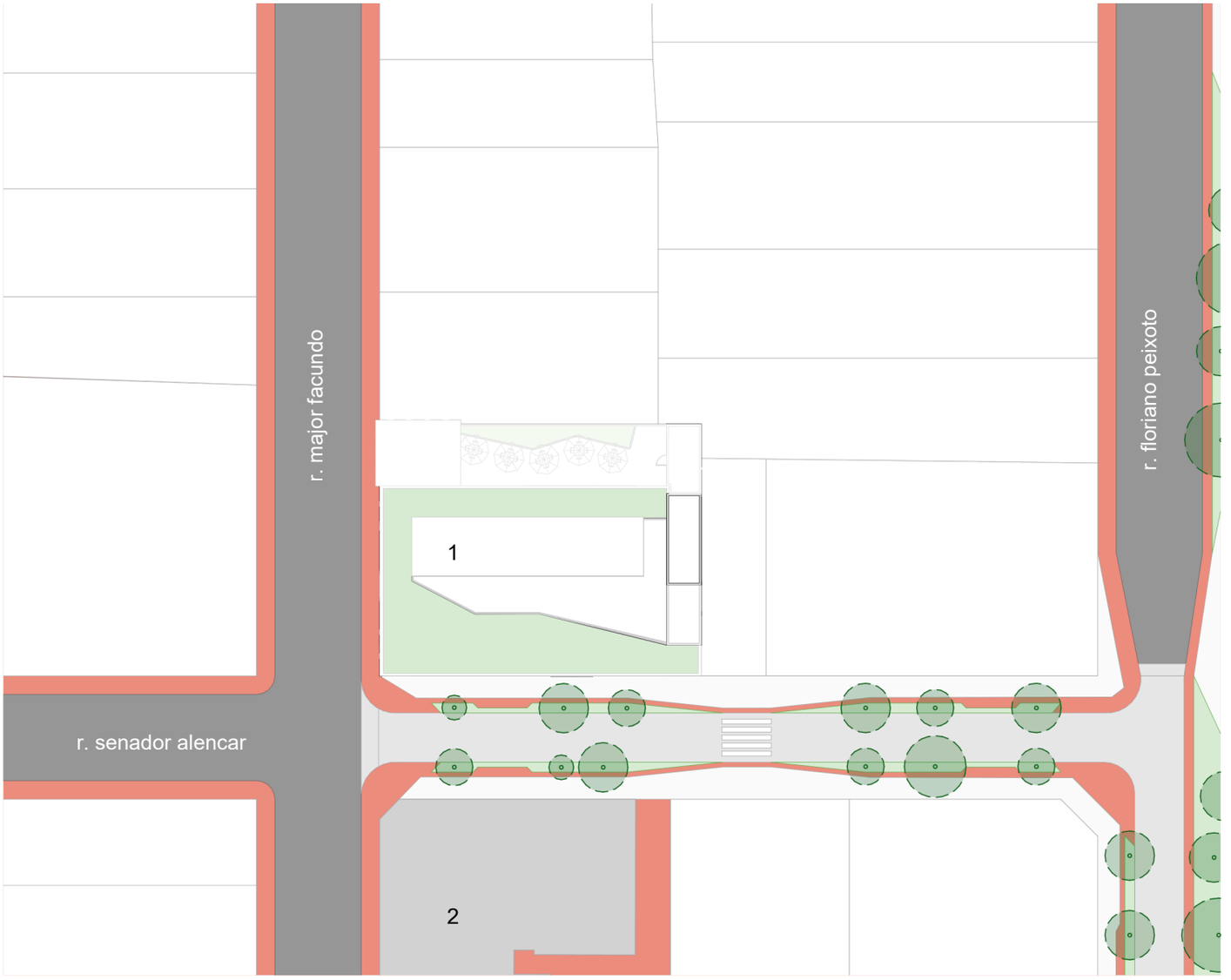
3 - savanah

4 - excelsior

0 50 100

planta de implantação

esc: 1/500



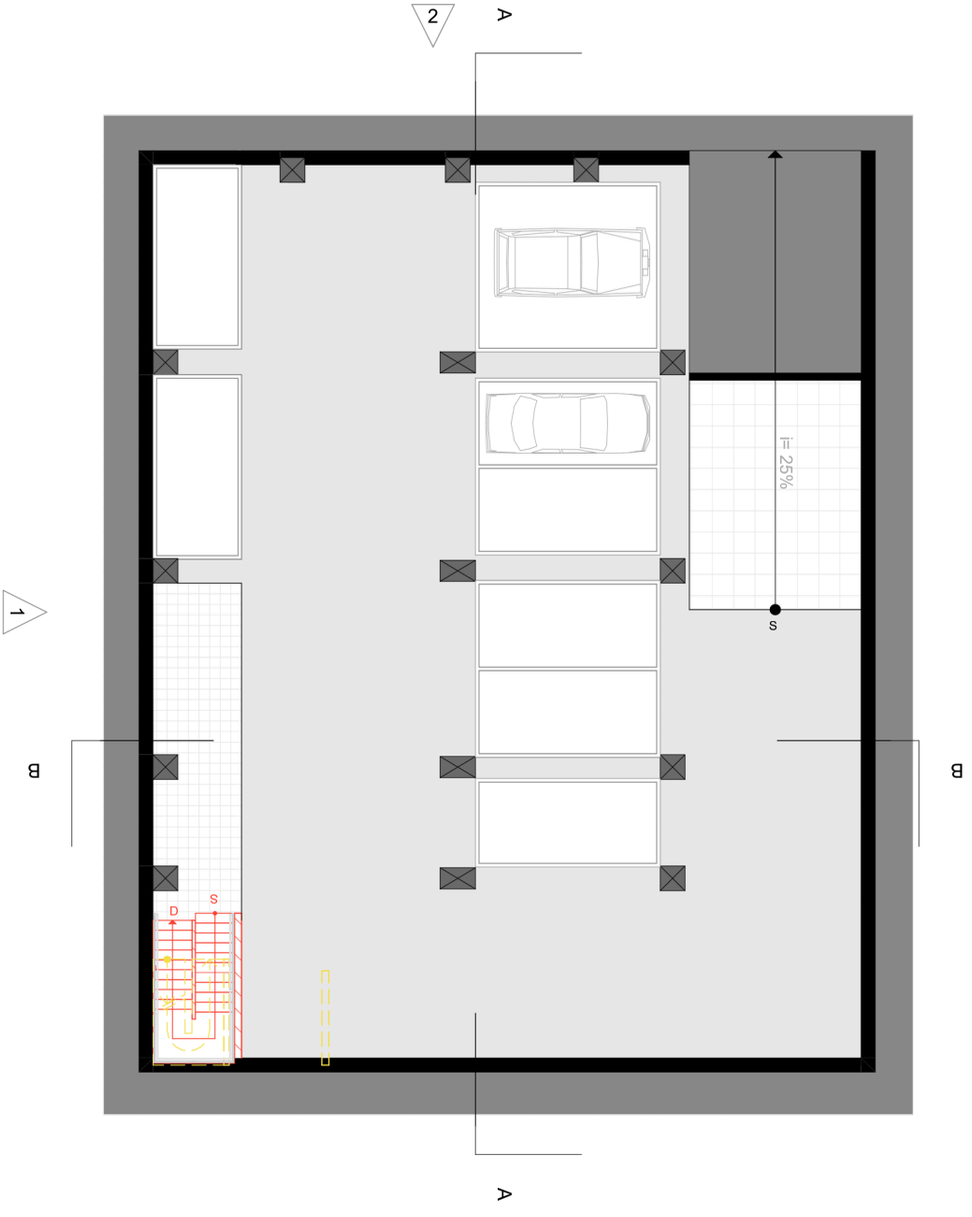
1 - banespa

2 - jangada

0 10 20

planta de reforma - subsolo

esc: 1/200



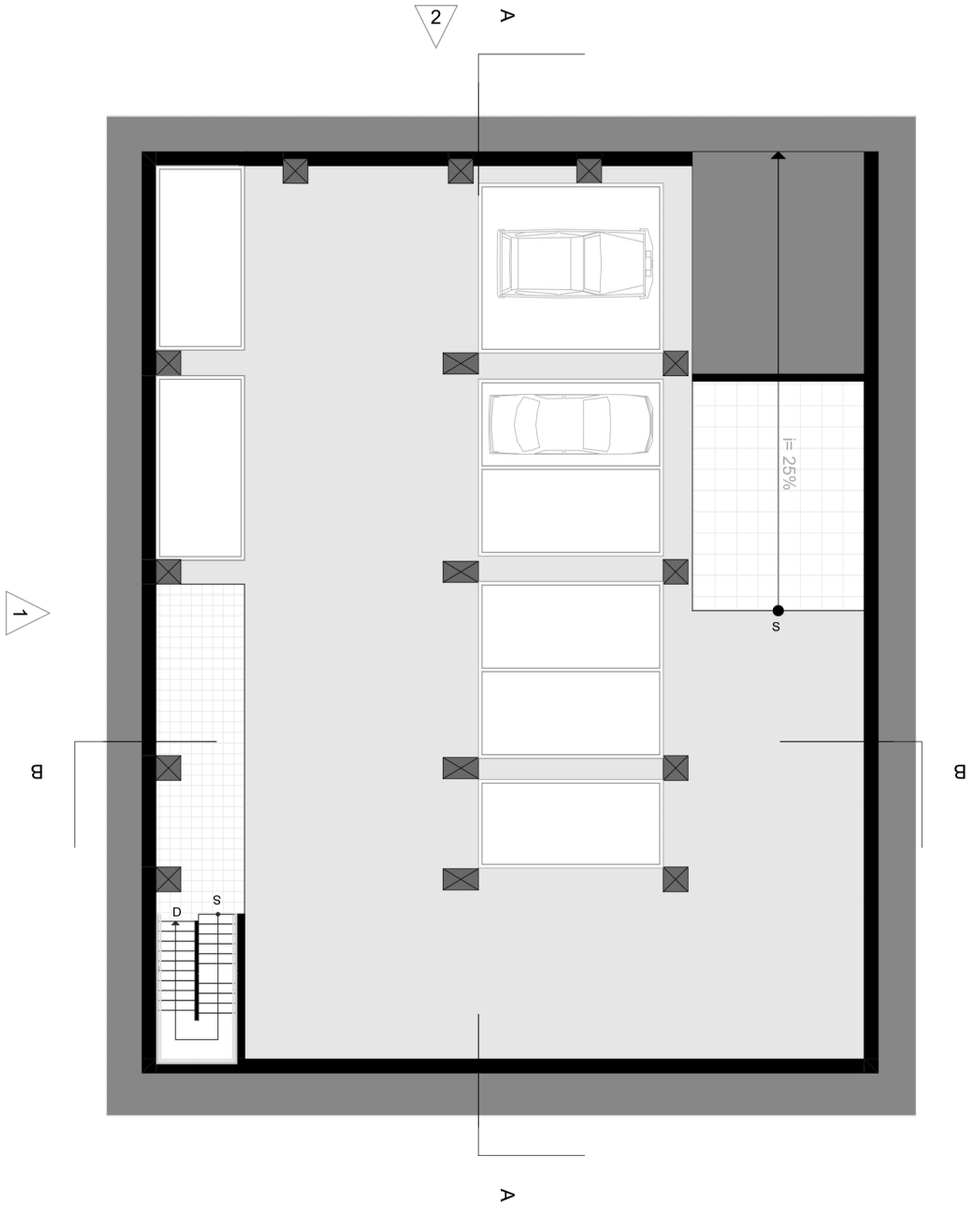
0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE CONSTRUIR DEMOLIR

planta planejado - subsolo

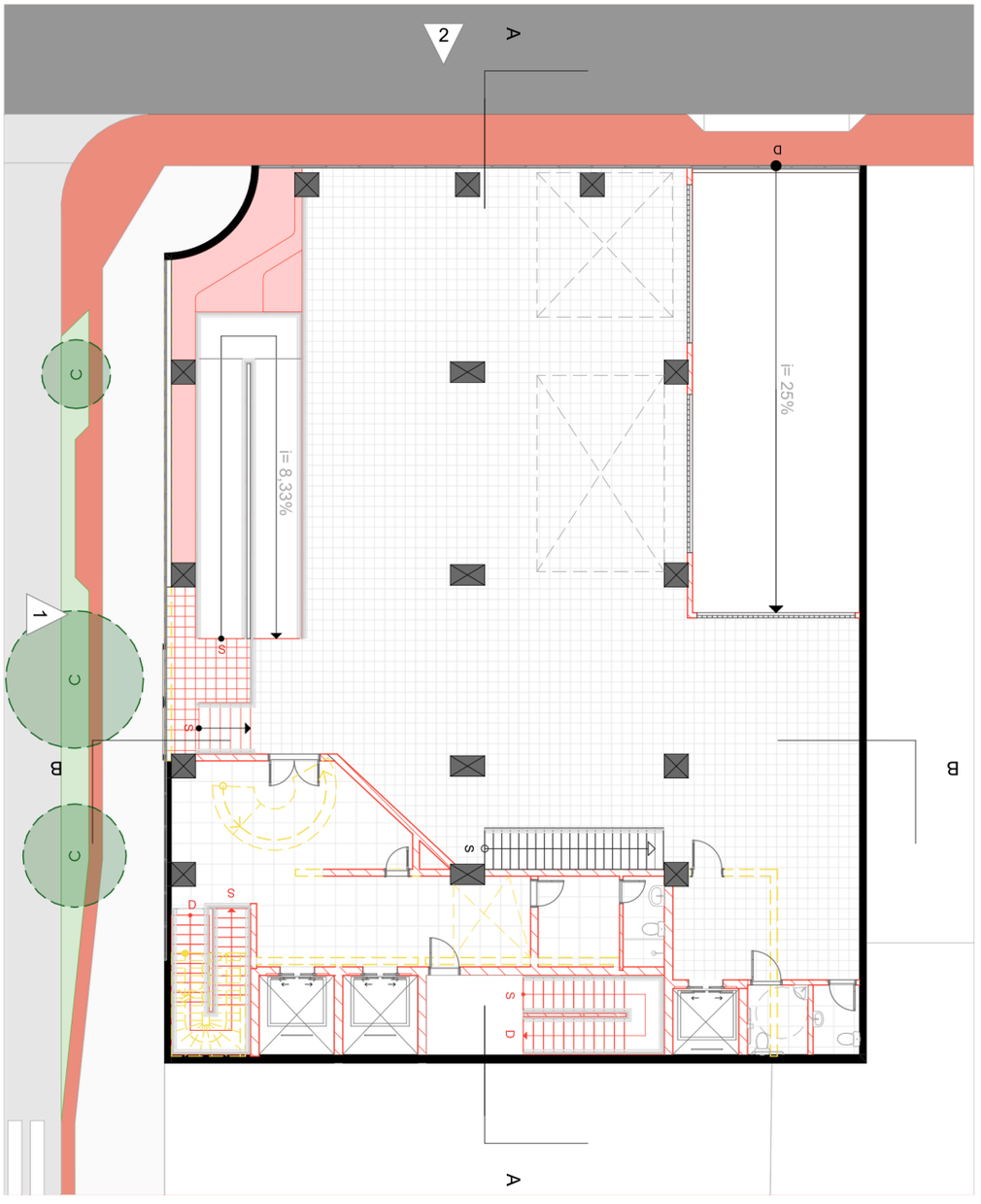
esc: 1/200



0 5 10

planta de reforma - térreo

esc: 1/200



0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE CONSTRUIR DEMOLIR

planta planejado - térreo

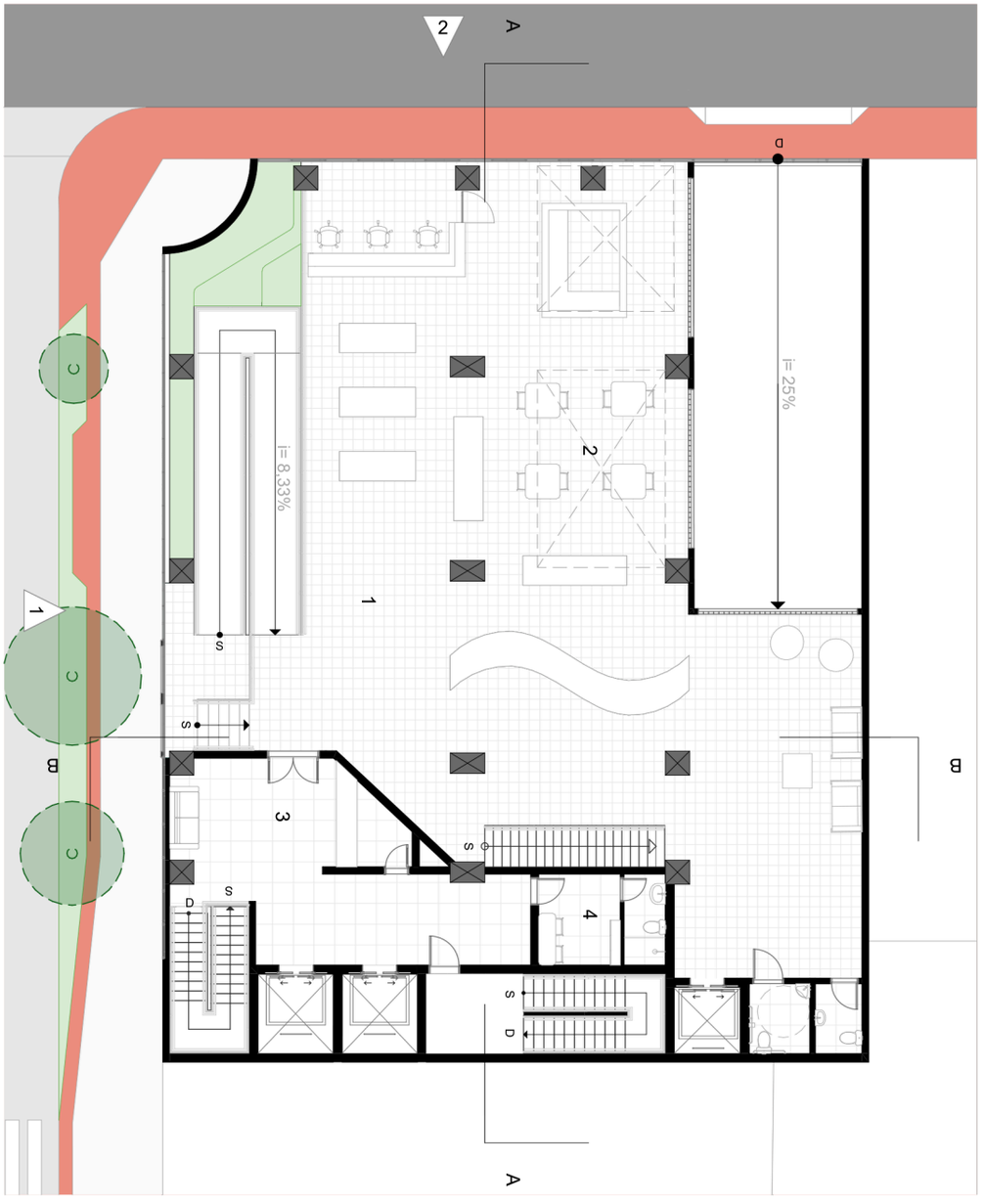
esc: 1/200

1 - livraria

2 - café

3 - recepção

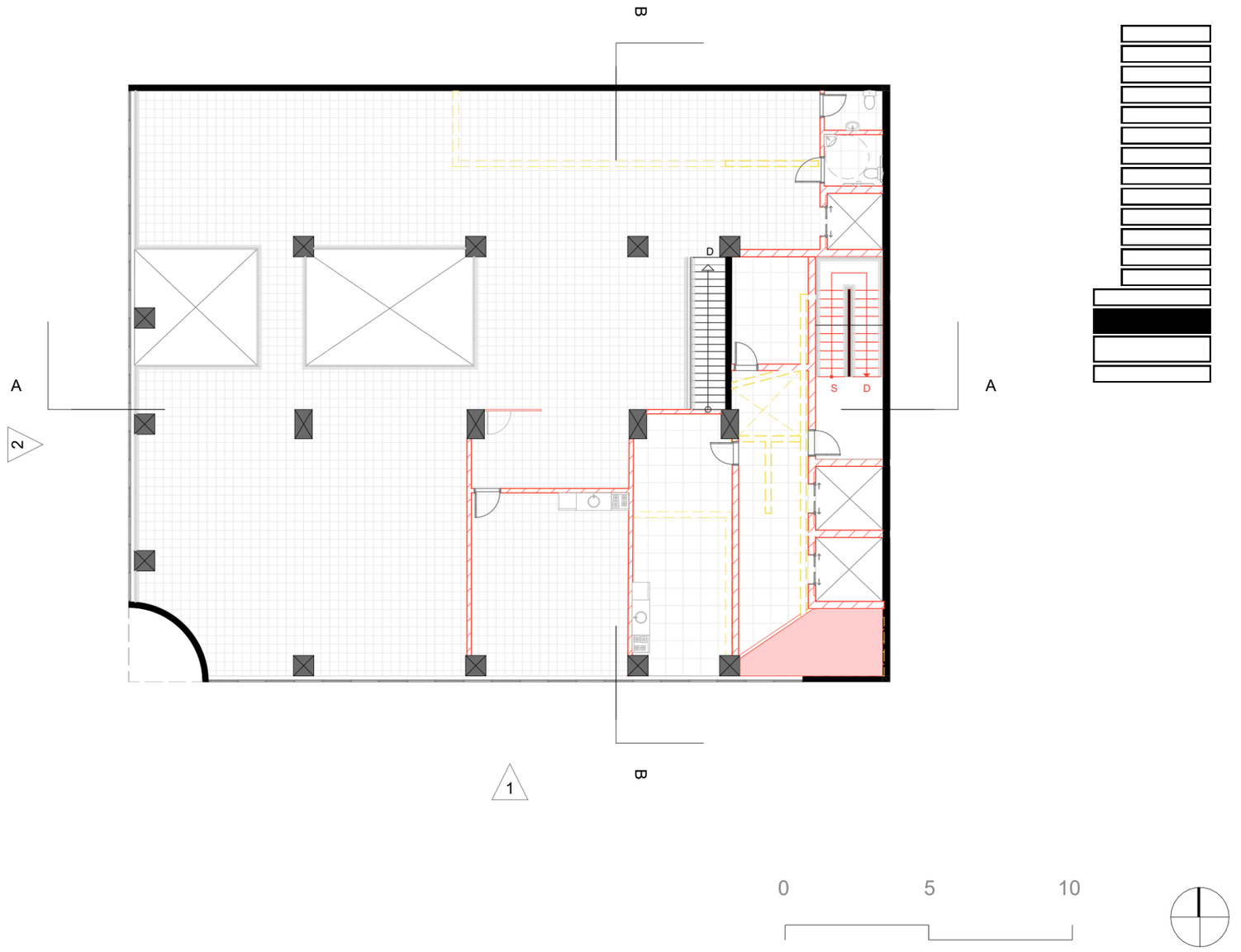
4 - apoio serviço



0 5 10

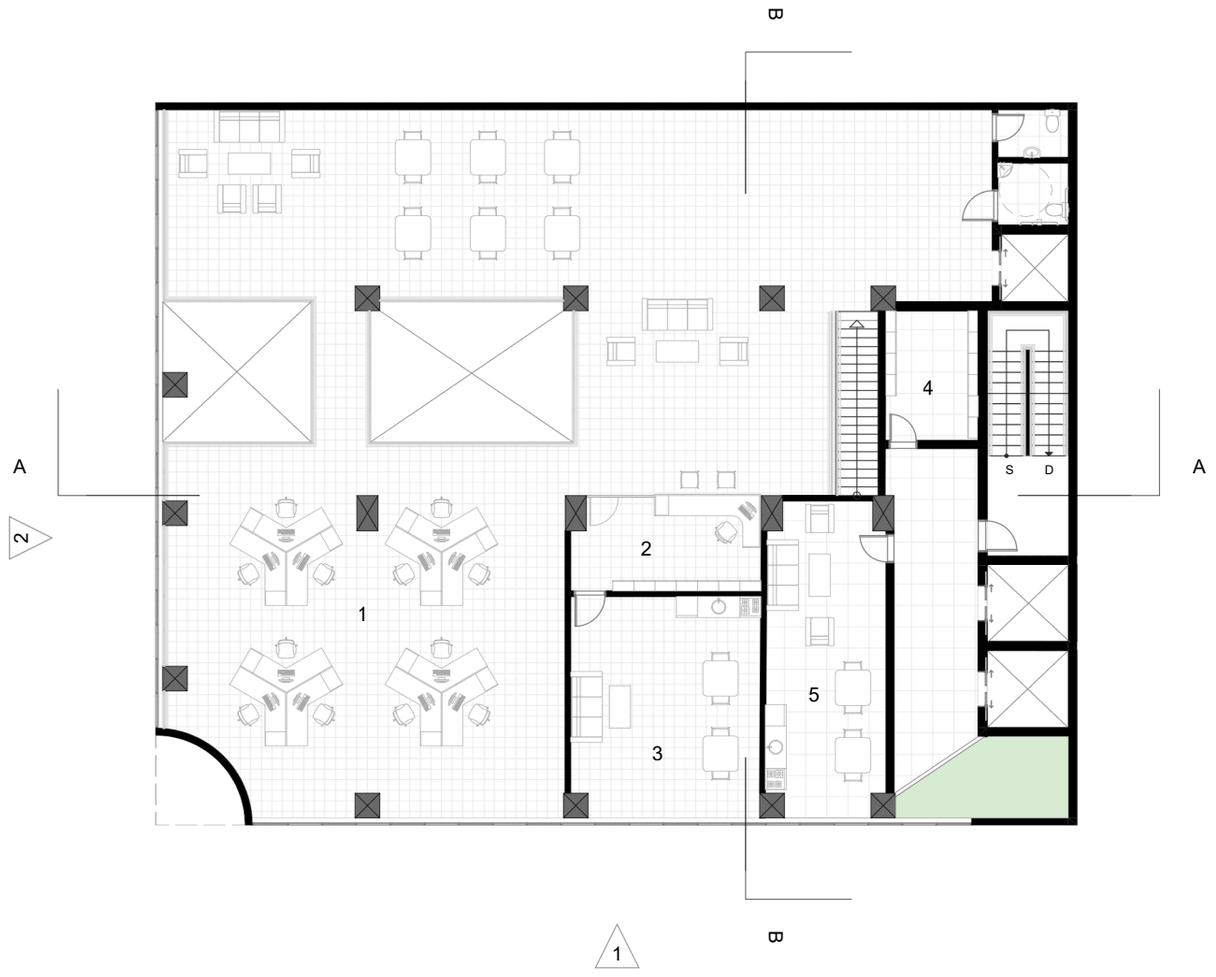
planta de reforma - mezanino

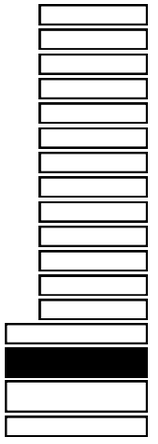
esc: 1/200



planta planejado - mezanino

esc: 1/200





1 - coworking

2 - recepção

3 - copa

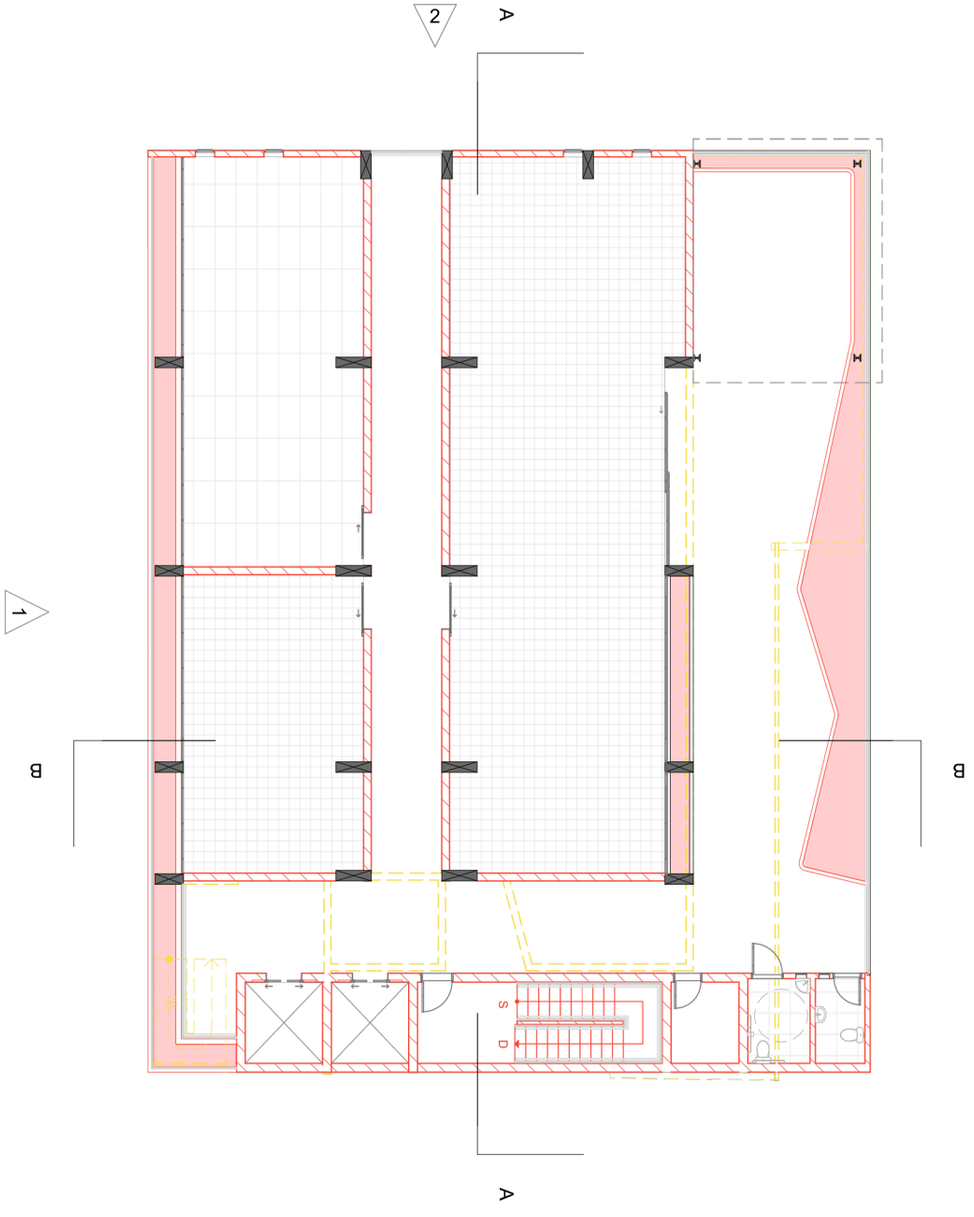
4 - depósito

5 - apoio serviço

0 5 10

planta de reforma - áreas comuns

esc: 1/200



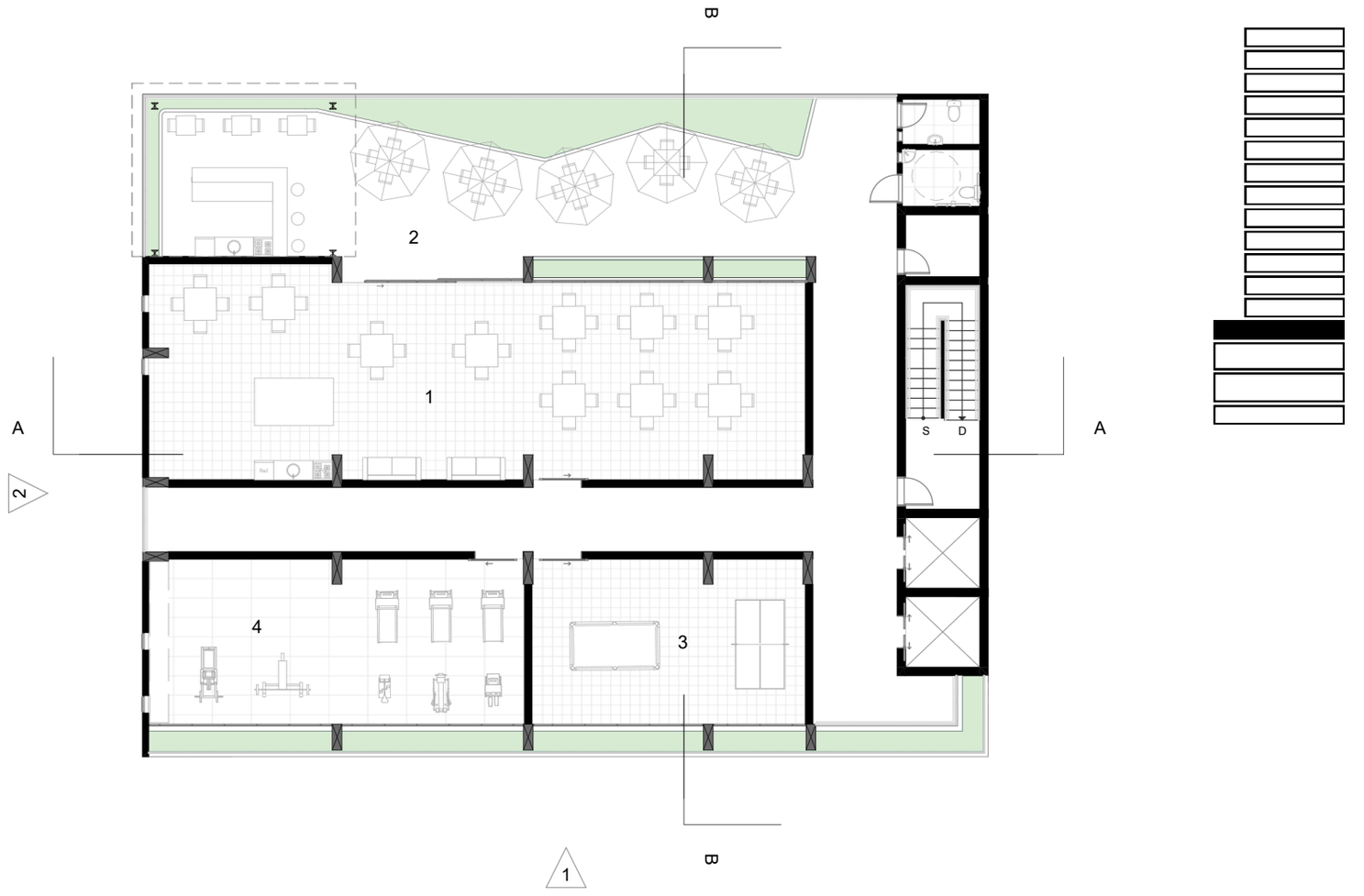
0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE CONSTRUIR DEMOLIR

planta planejado - áreas comuns

esc: 1/200



1 - salão de festas

2 - área externa

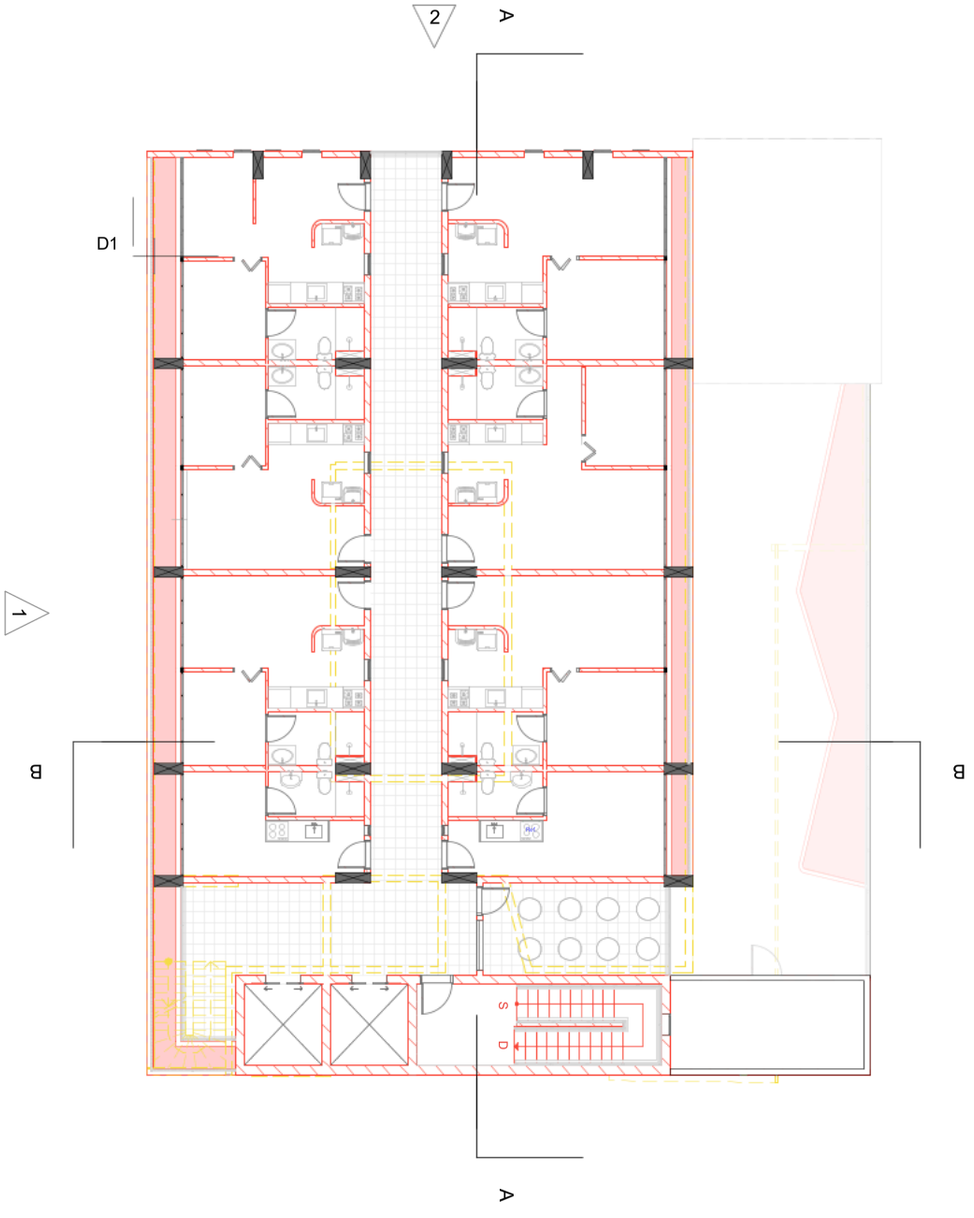
3 - jogos

4 - academia

0 5 10

planta de reforma - 1° pavimento tipo

esc: 1/200



0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE

CONSTRUIR

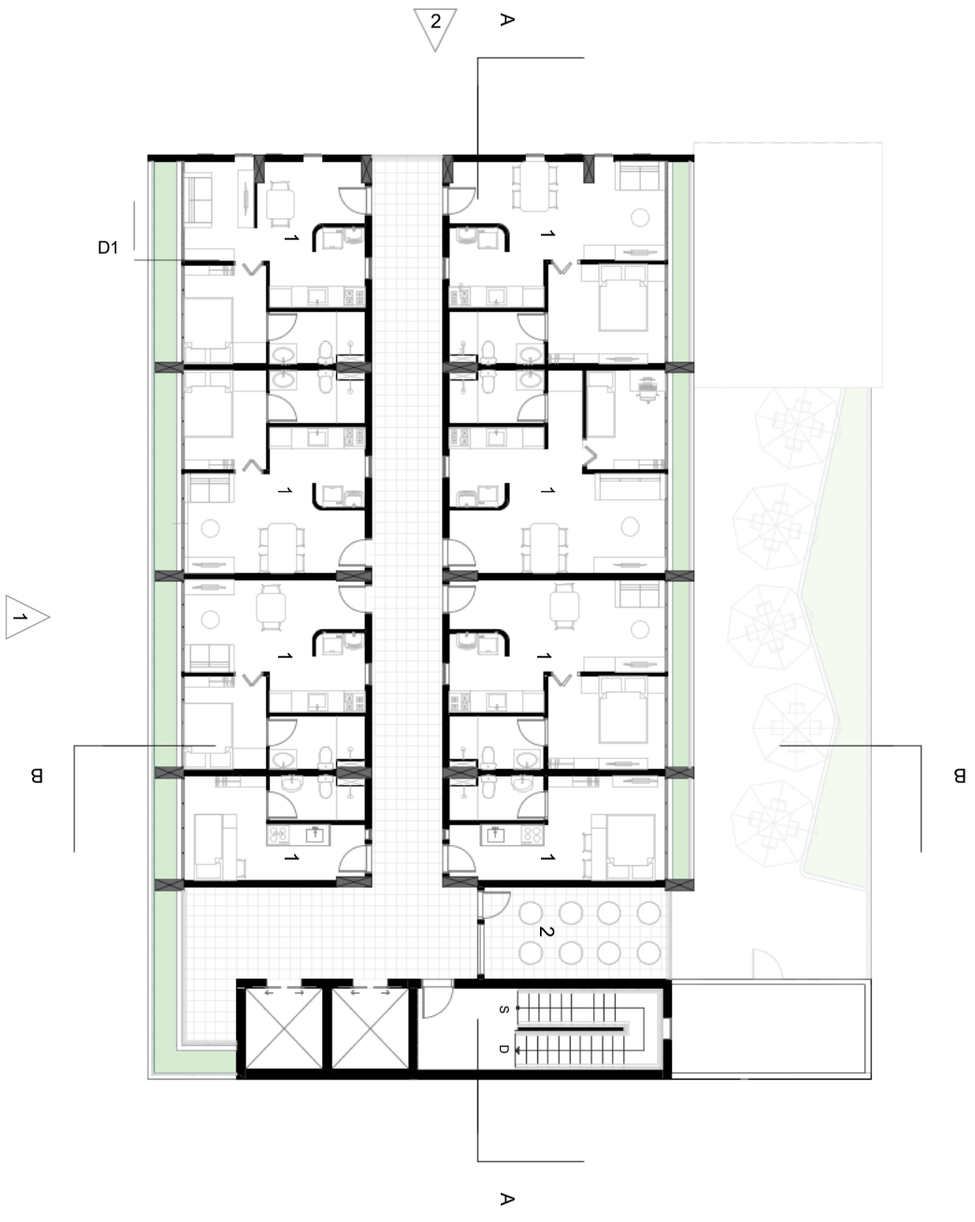
DEMOLIR

planta planejado - 1° pavimento tipo

esc: 1/200

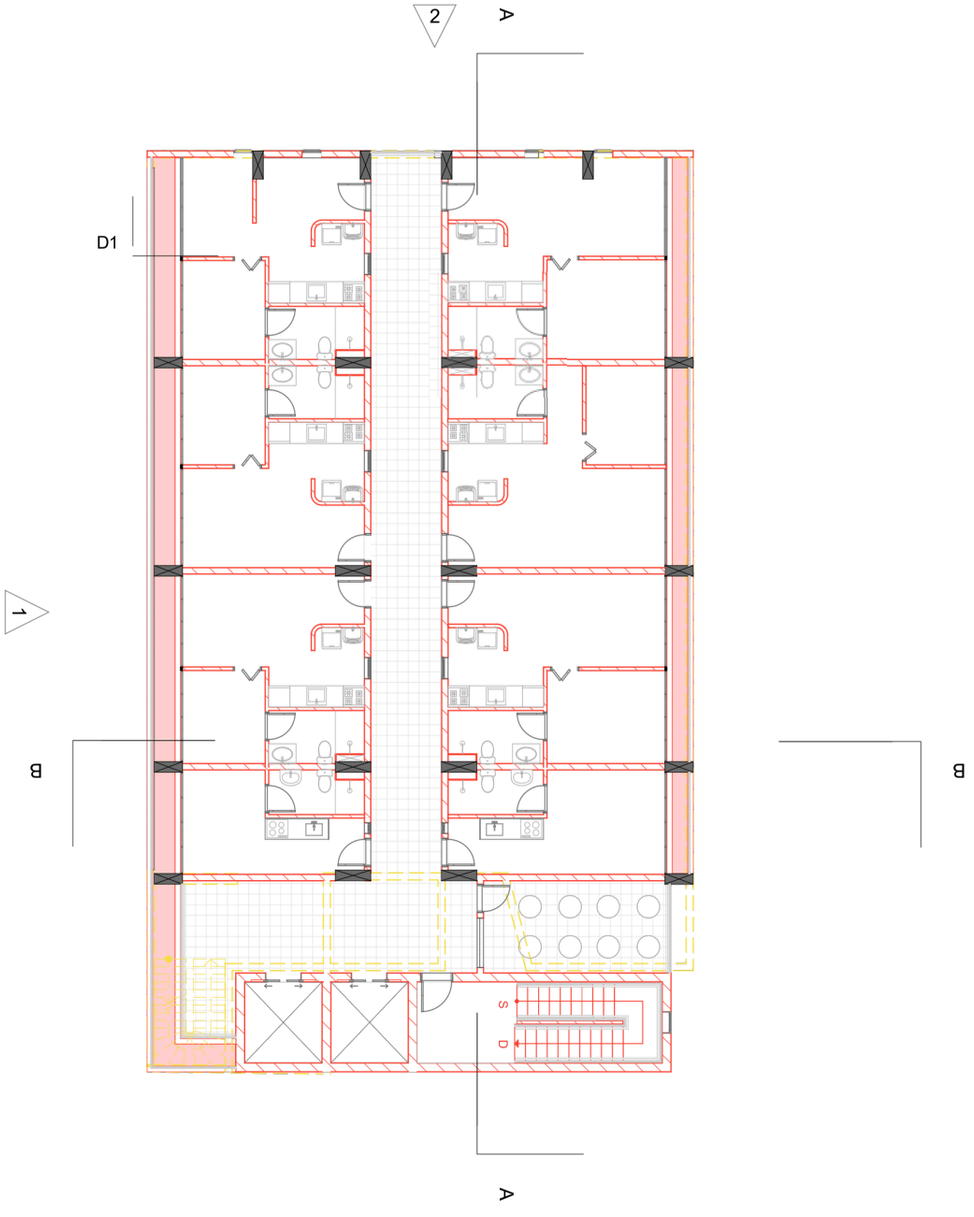
1 - unidade

2 - laje técnica


2
A
D1
1
1

planta de reforma - pavimento tipo A

esc: 1/200



0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE

CONSTRUIR

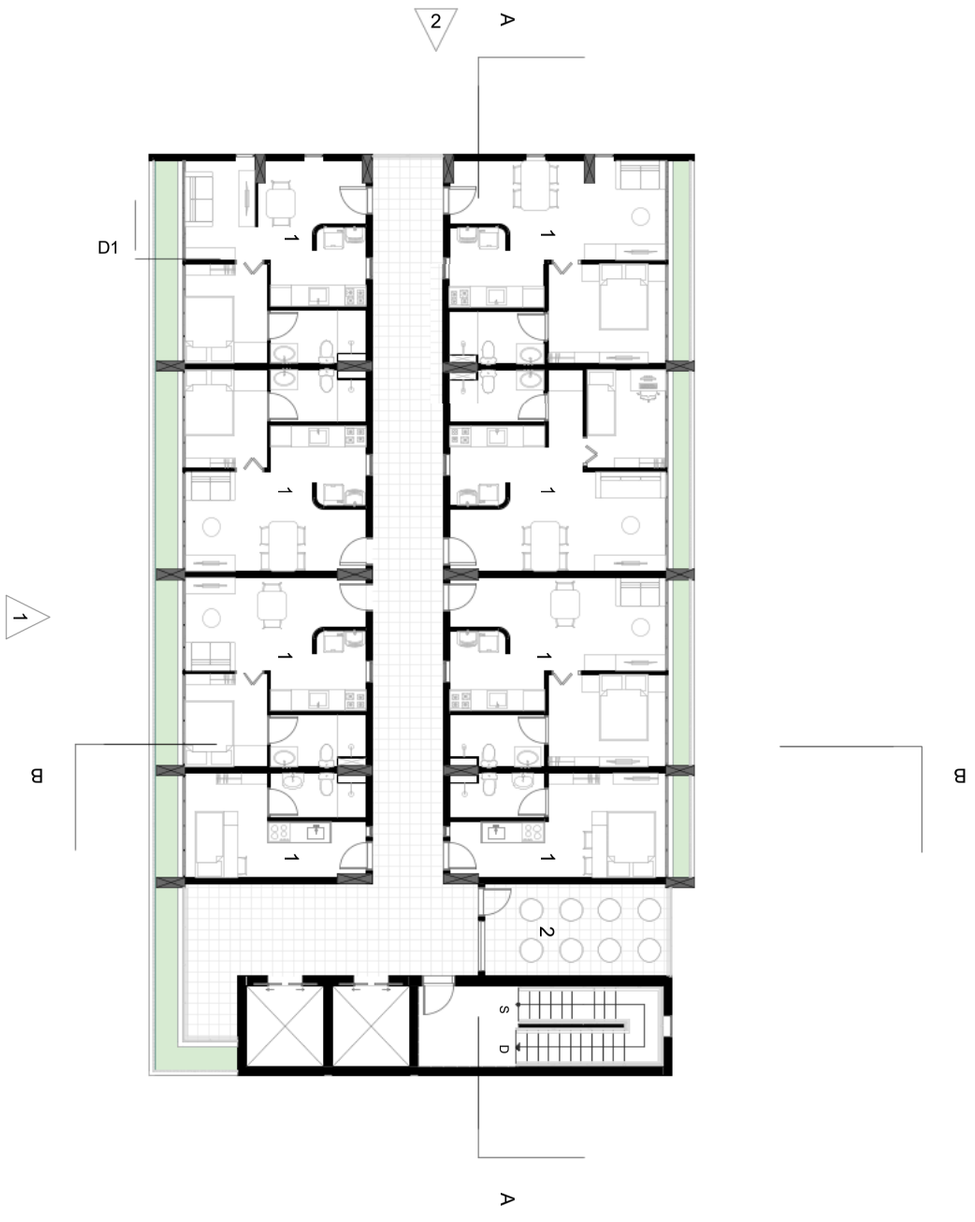
DEMOLIR

planta planejado - pavimento tipo A

esc: 1/200

1 - unidade

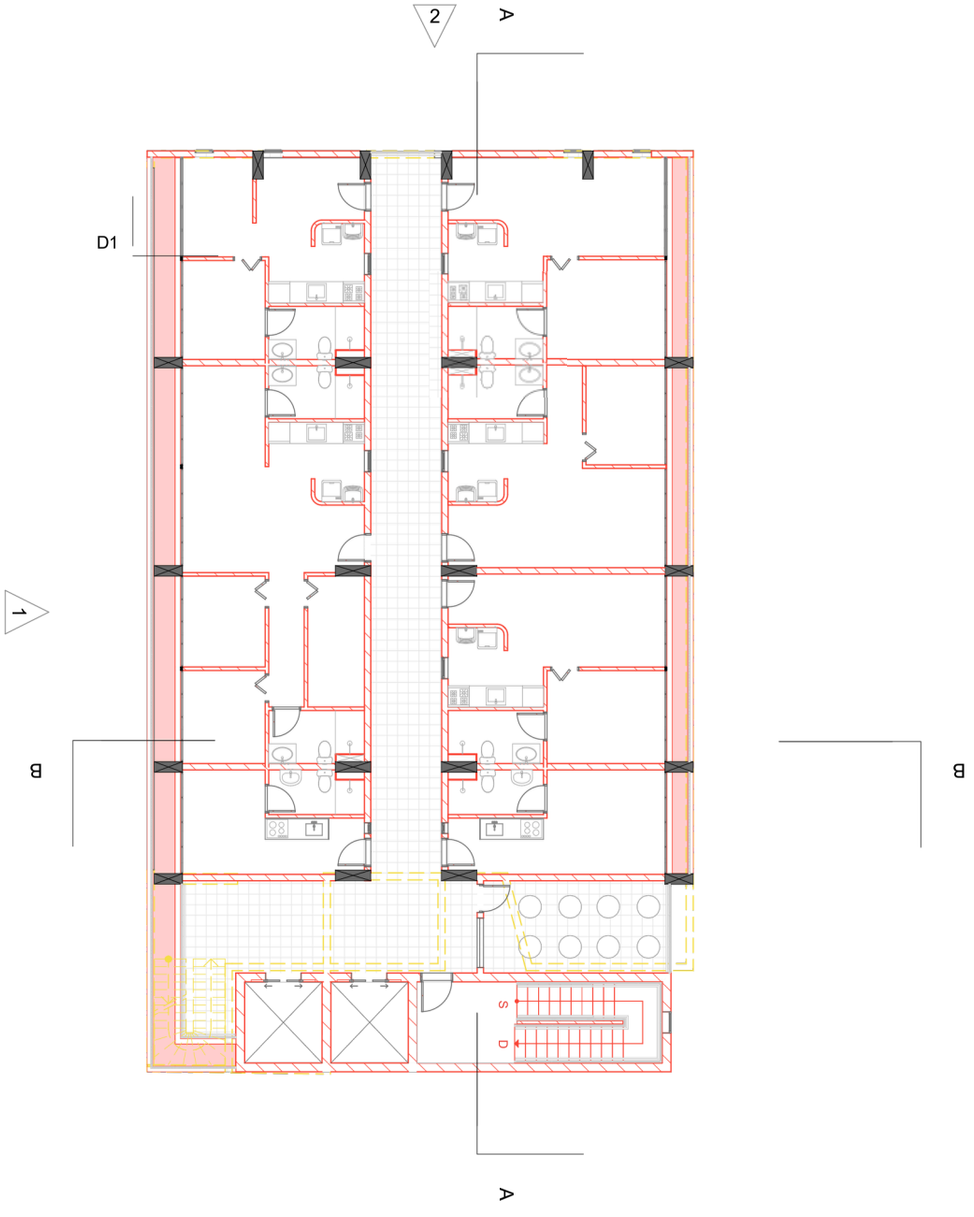
2 - laje técnica



0 5 10

planta de reforma - pavimento tipo B

esc: 1/200



0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

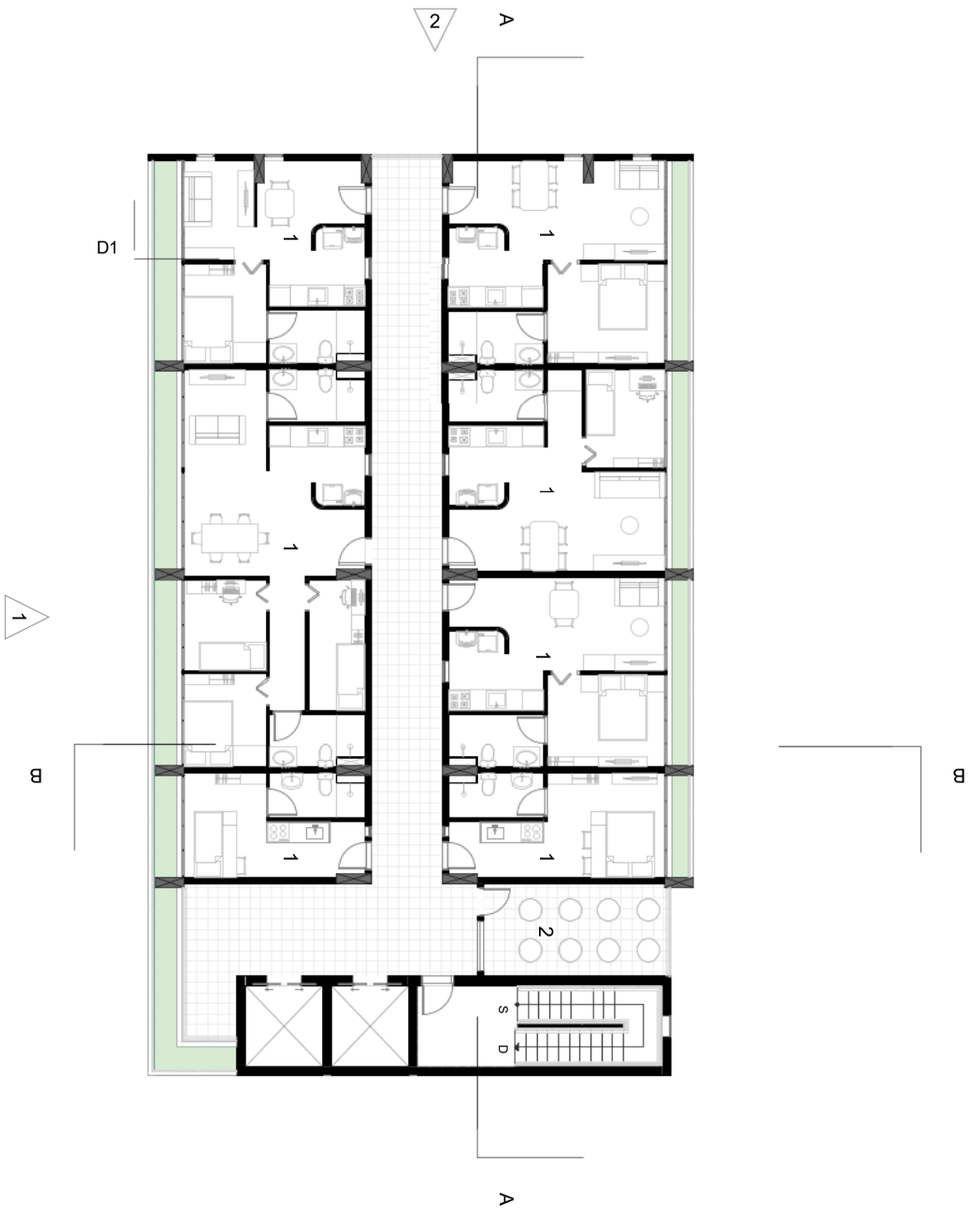
EXISTENTE CONSTRUIR DEMOLIR

planta planejado - pavimento tipo B

esc: 1/200

1 - unidade

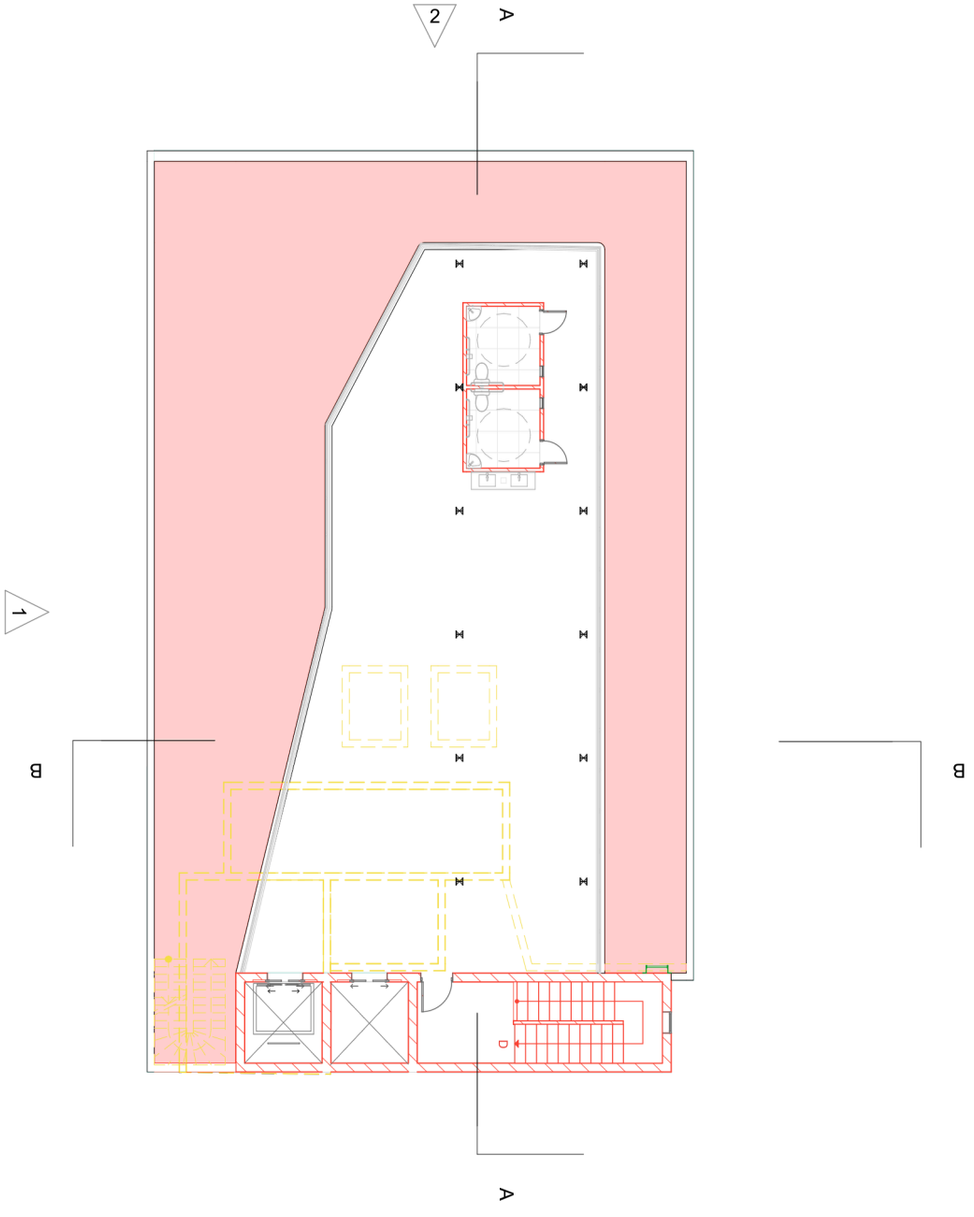
2 - laje técnica



0 5 10

planta de reforma - coberta

esc: 1/200



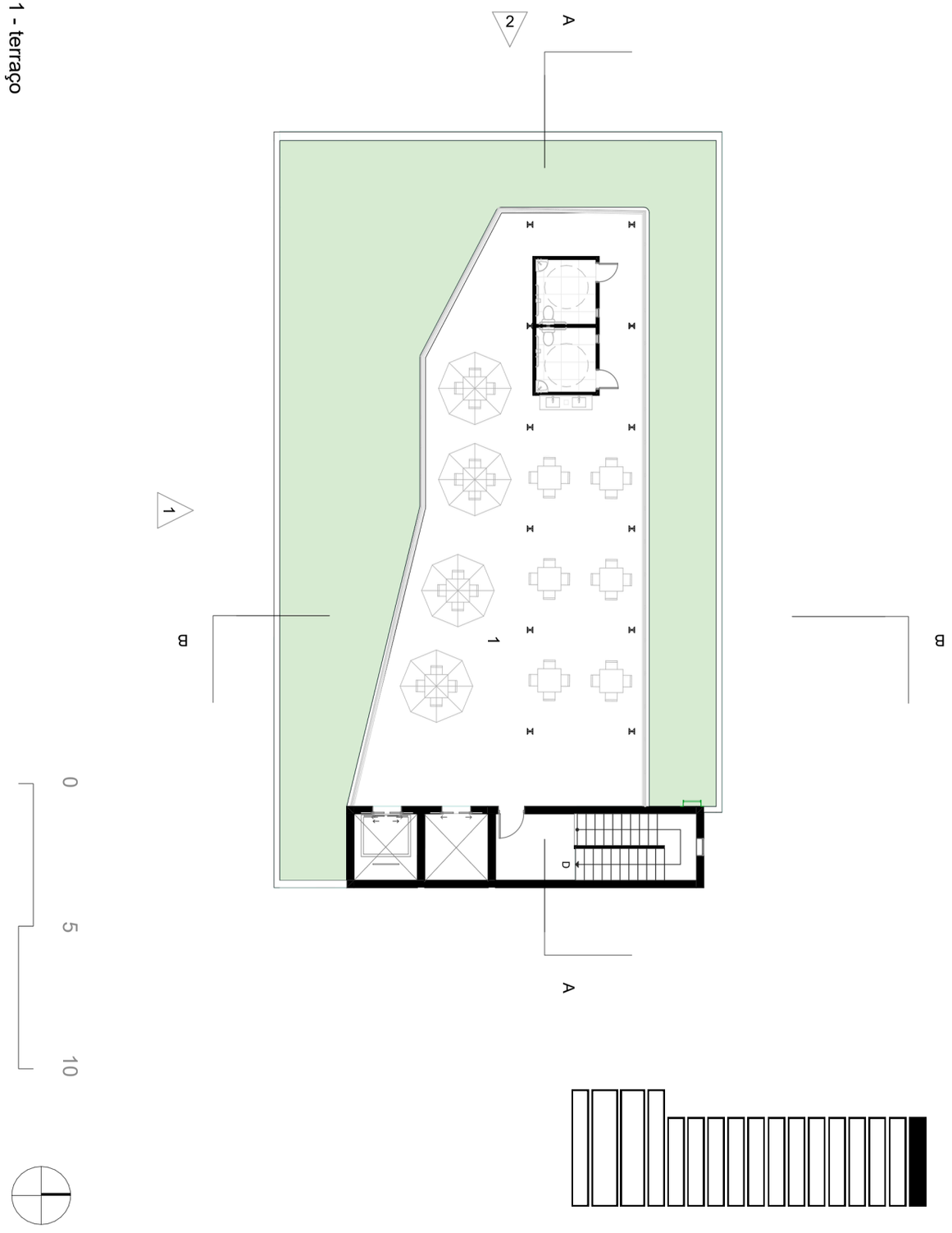
0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE CONSTRUIR DEMOLIR

planta planejado - coberta

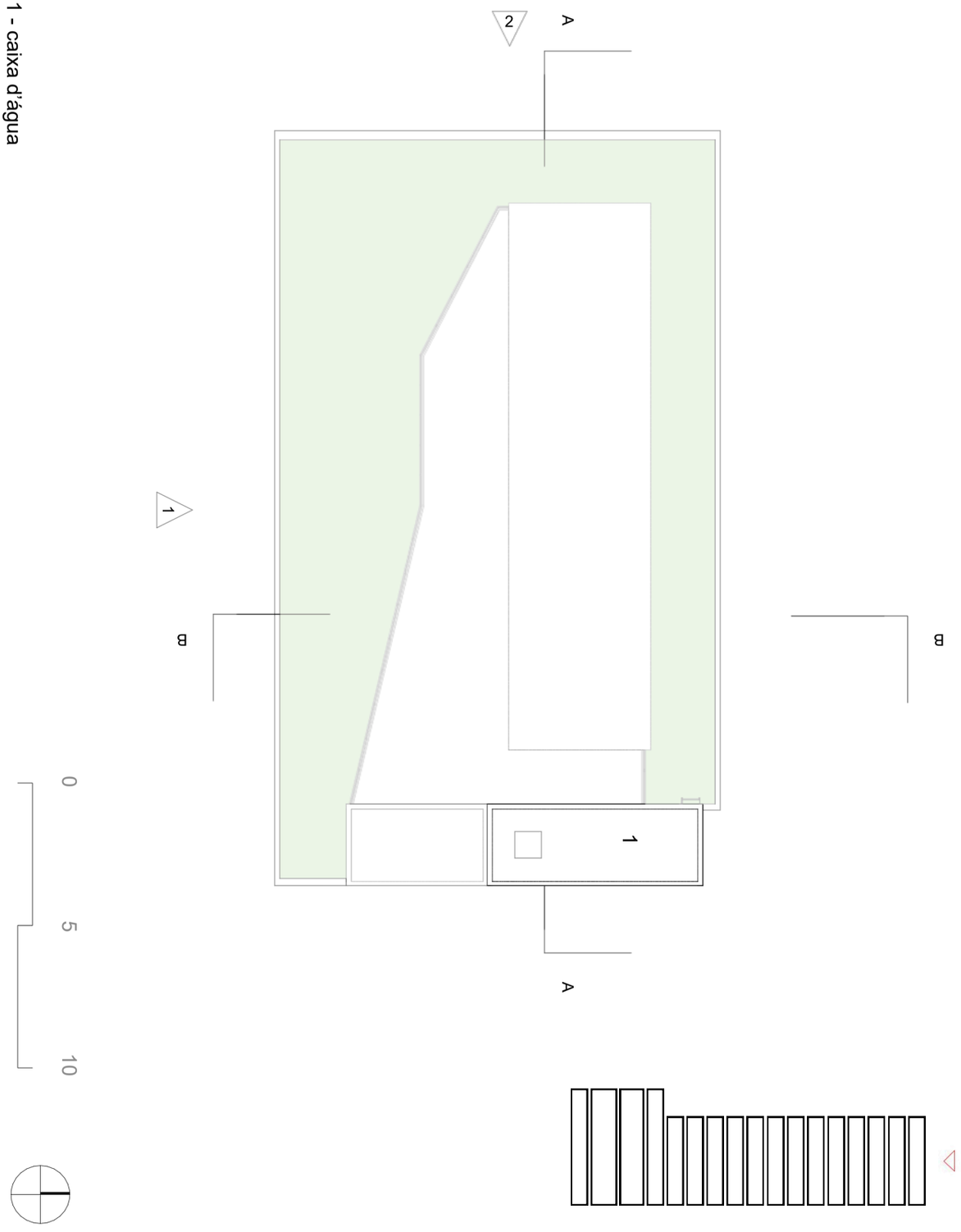
esc: 1/200



planta planejado - topo

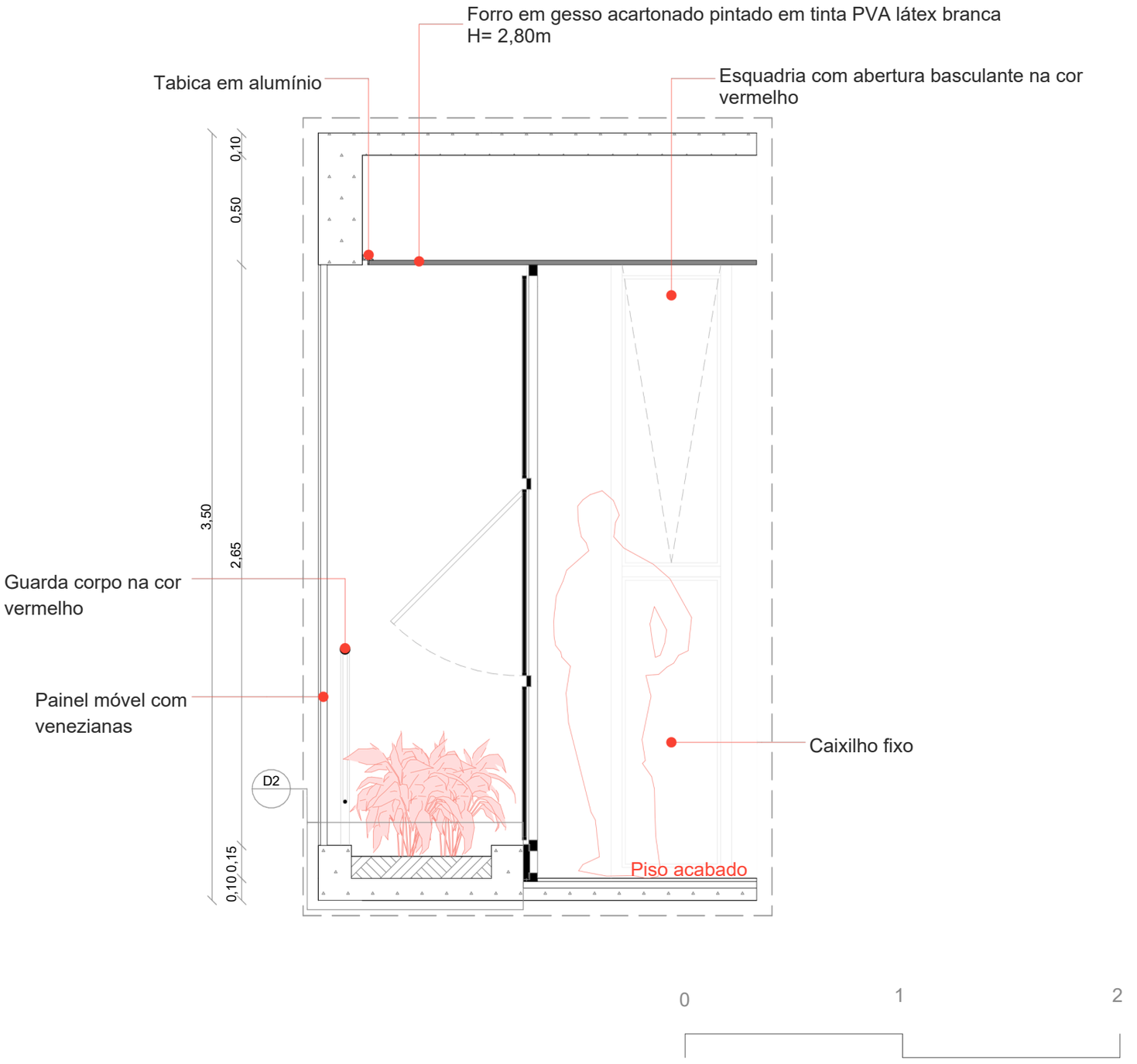
esc: 1/200

1 - caixa d'água



detalhe d1 - corte parcial unidade

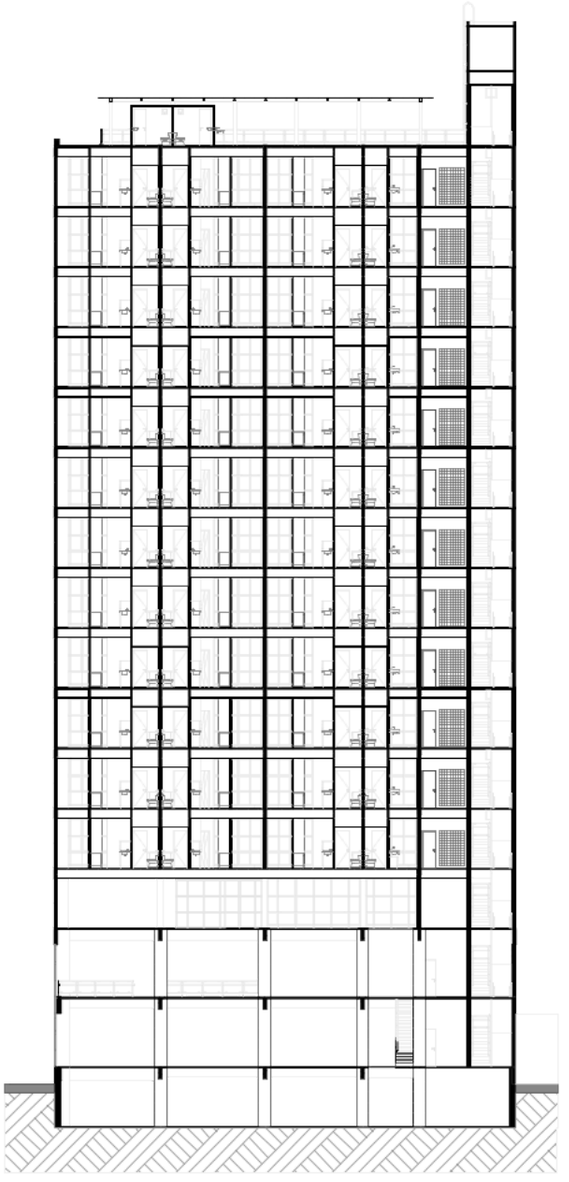
esc: 1/25



corte A

esc: 1/400

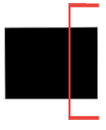


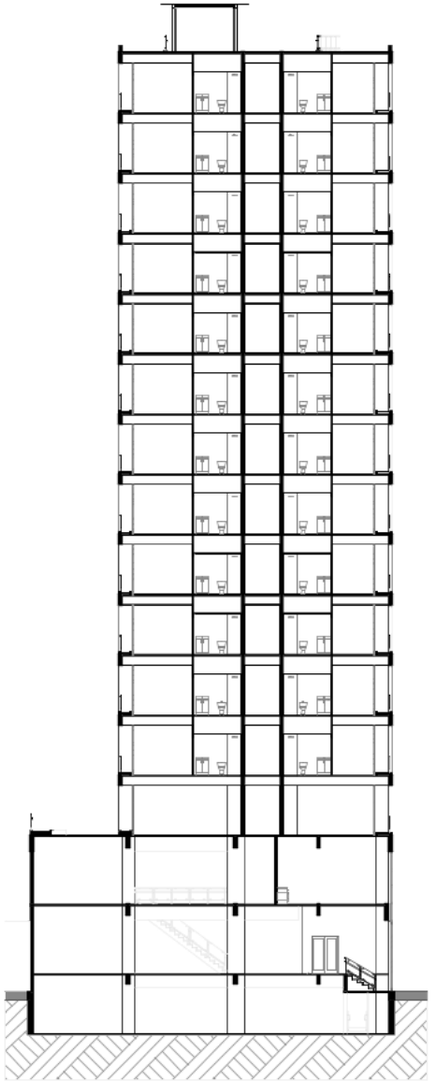


0 5 10

corte B

esc: 1/400

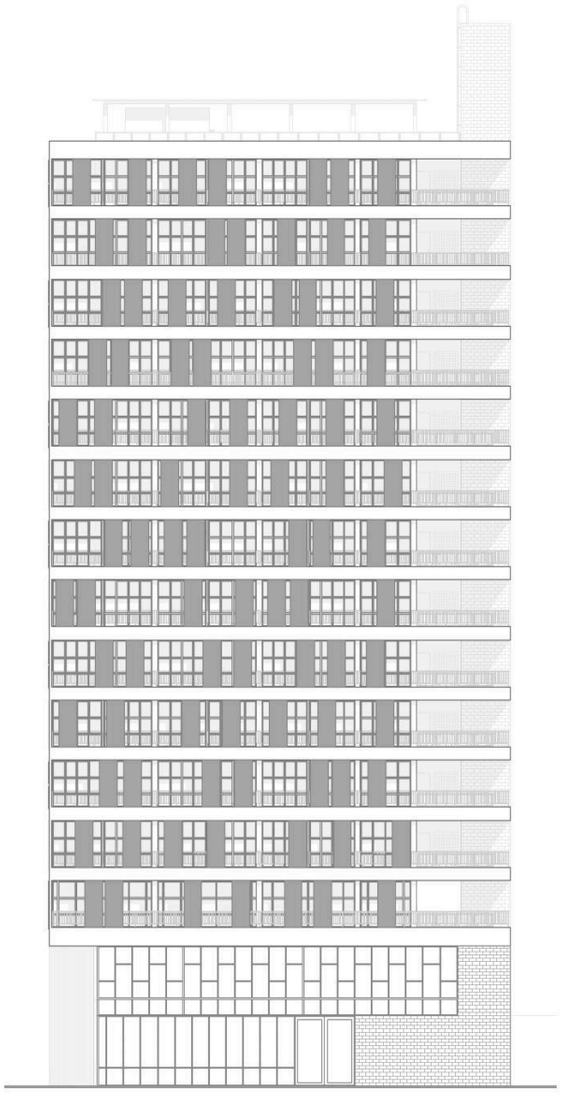




0 5 10

vista 1

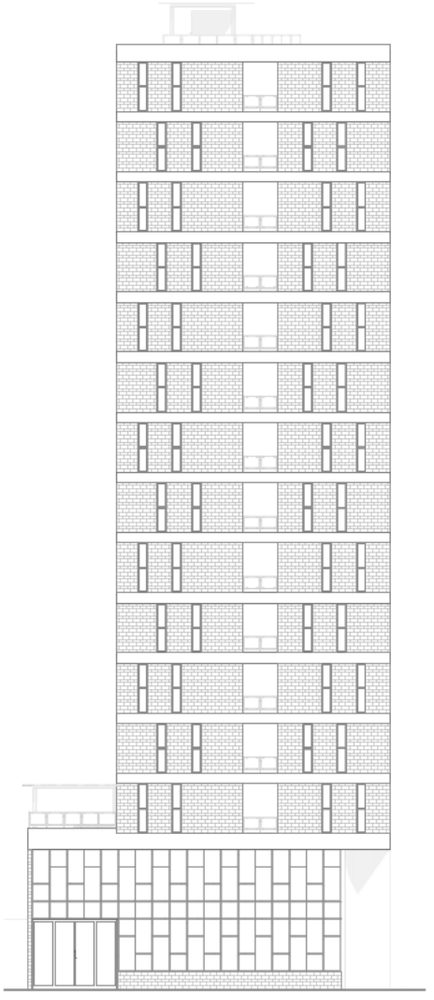
esc: 1/400



0 5 10

vista 2

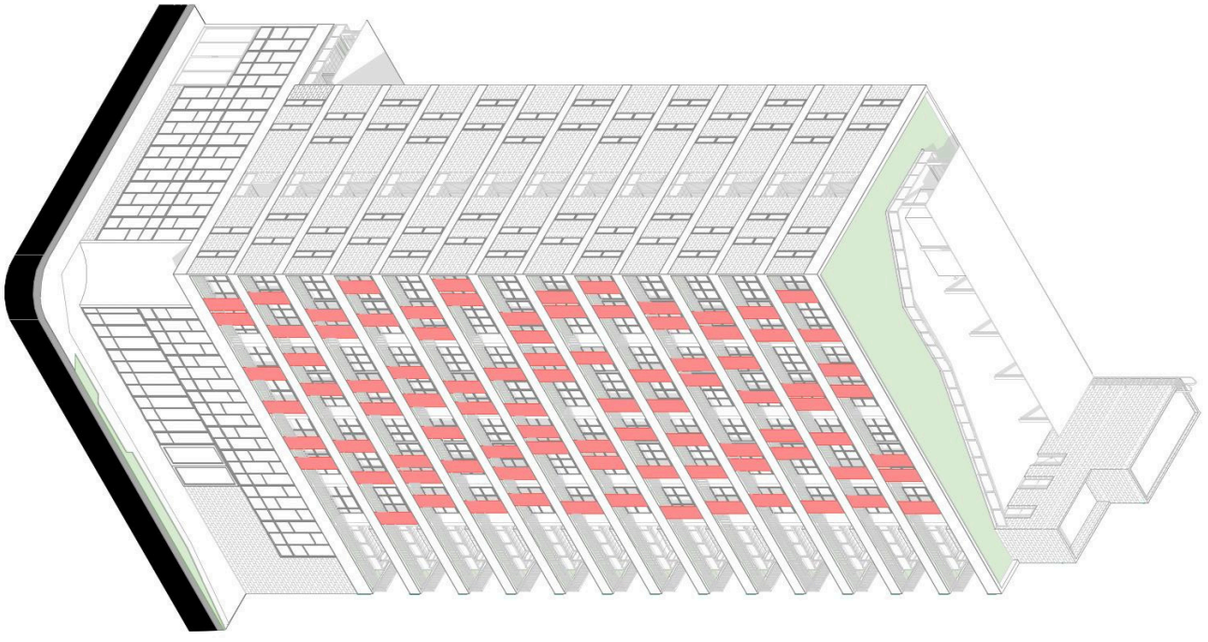
esc: 1/400





perspectiva isométrica

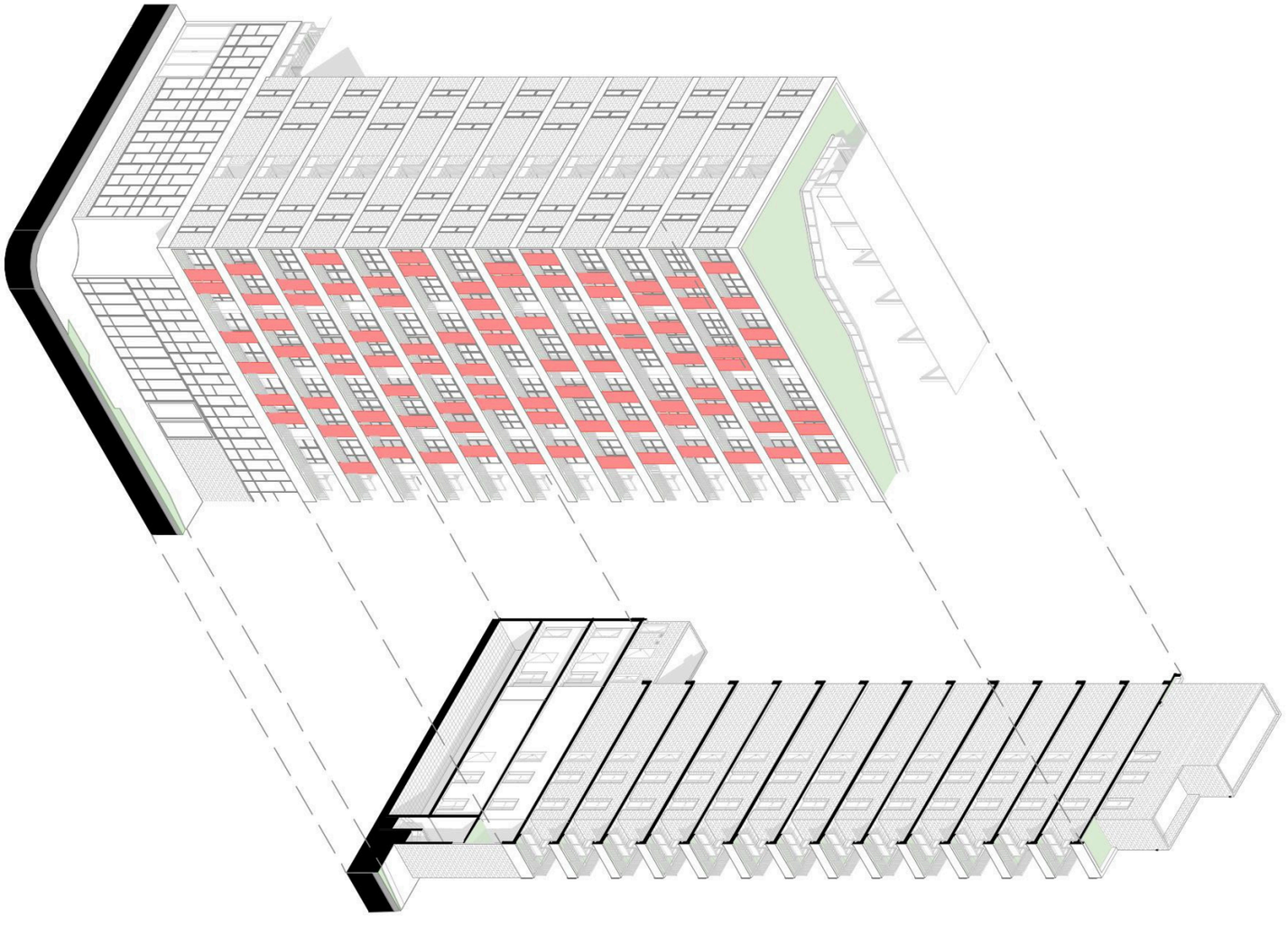
esc: 1/500



0 5 10

perspectiva isométrica explodida

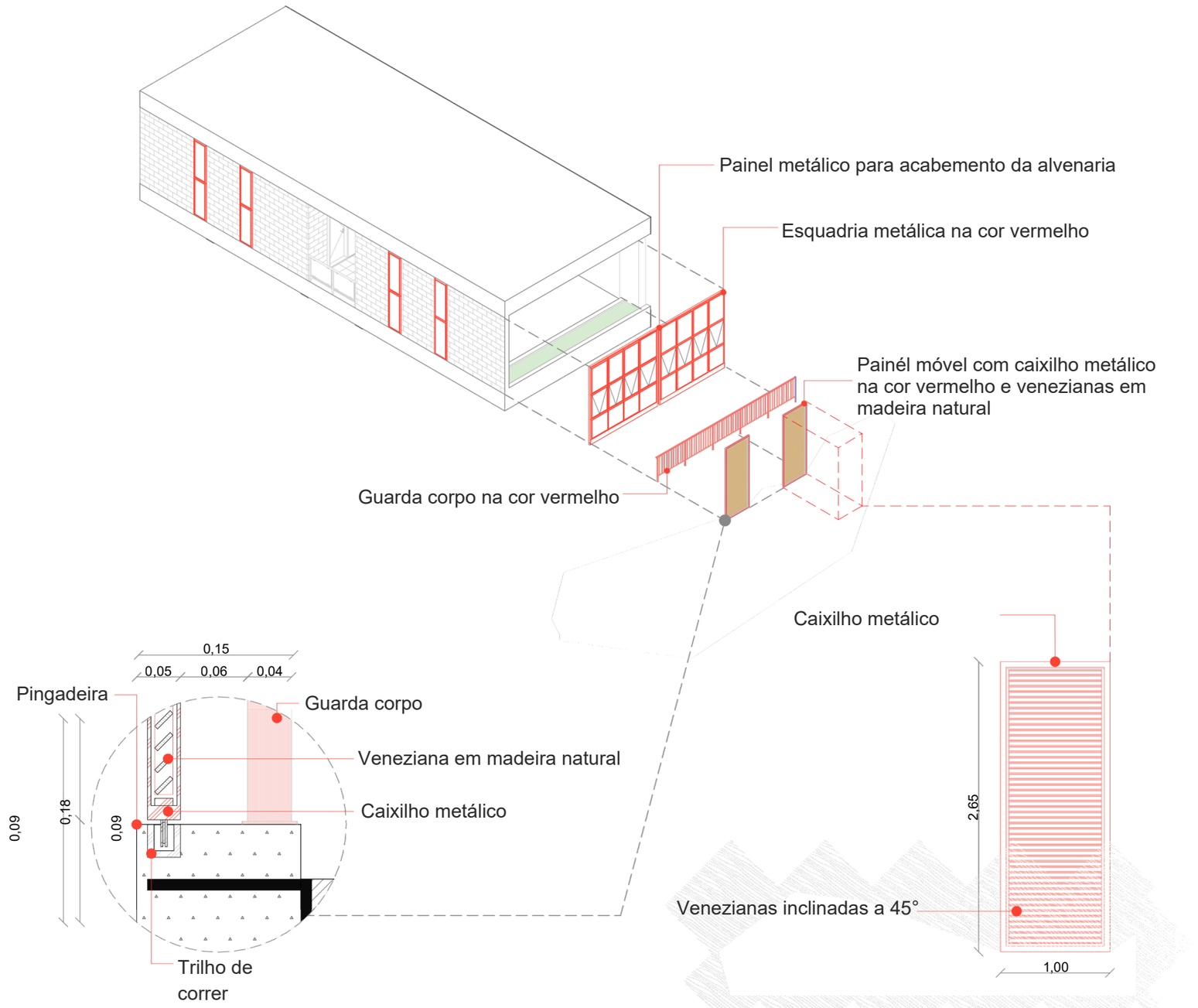
esc: 1/500



0 5 10

detalhamento - painel móvel

esc: 1/500; 1/50; 1/10



detalhe d2 - jardineira

esc: 1/10

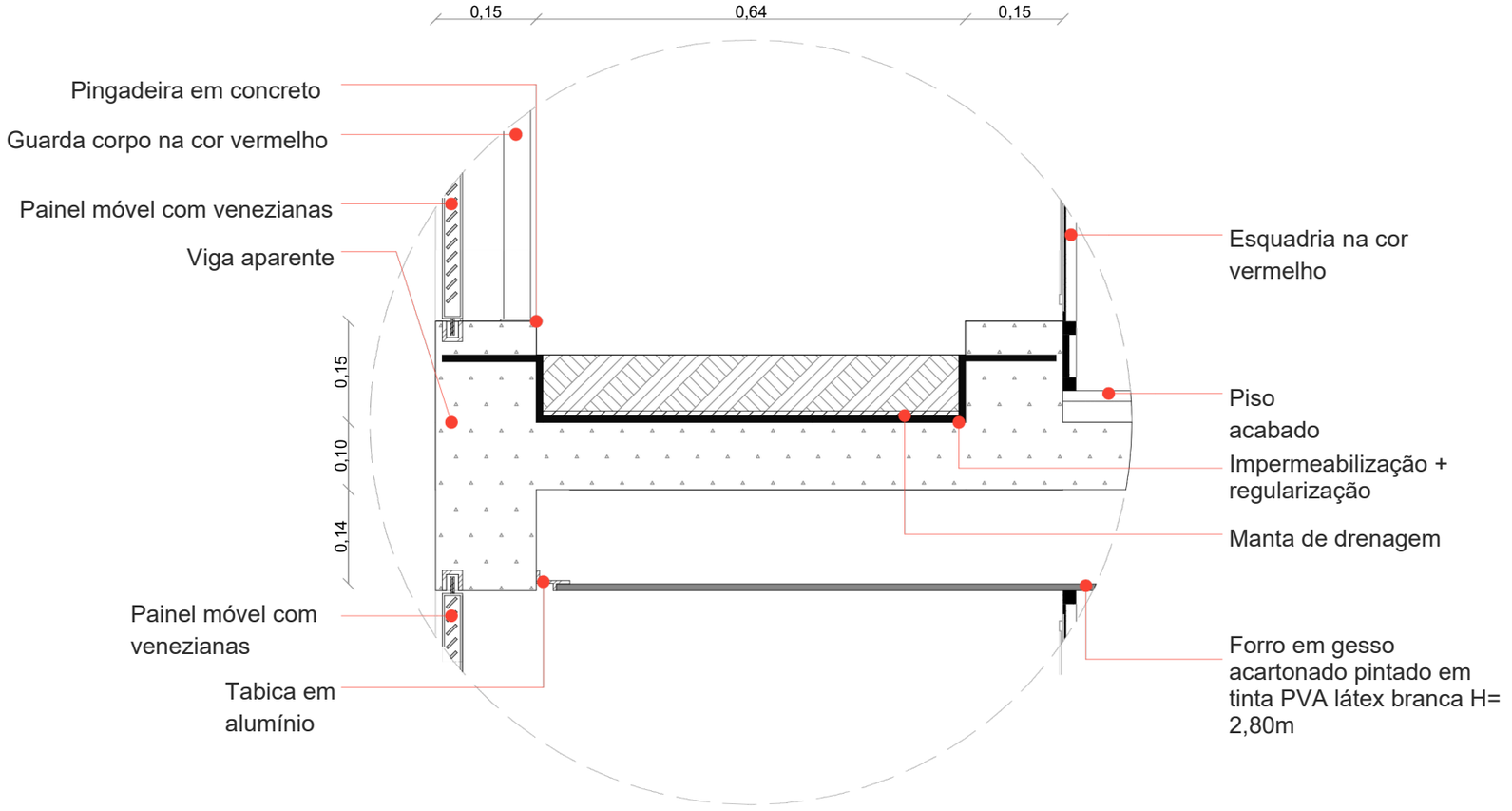


Figura 27: Edifício BANESPA
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 28: Edifício BANESPA
Fonte: Elaborado pelo autor

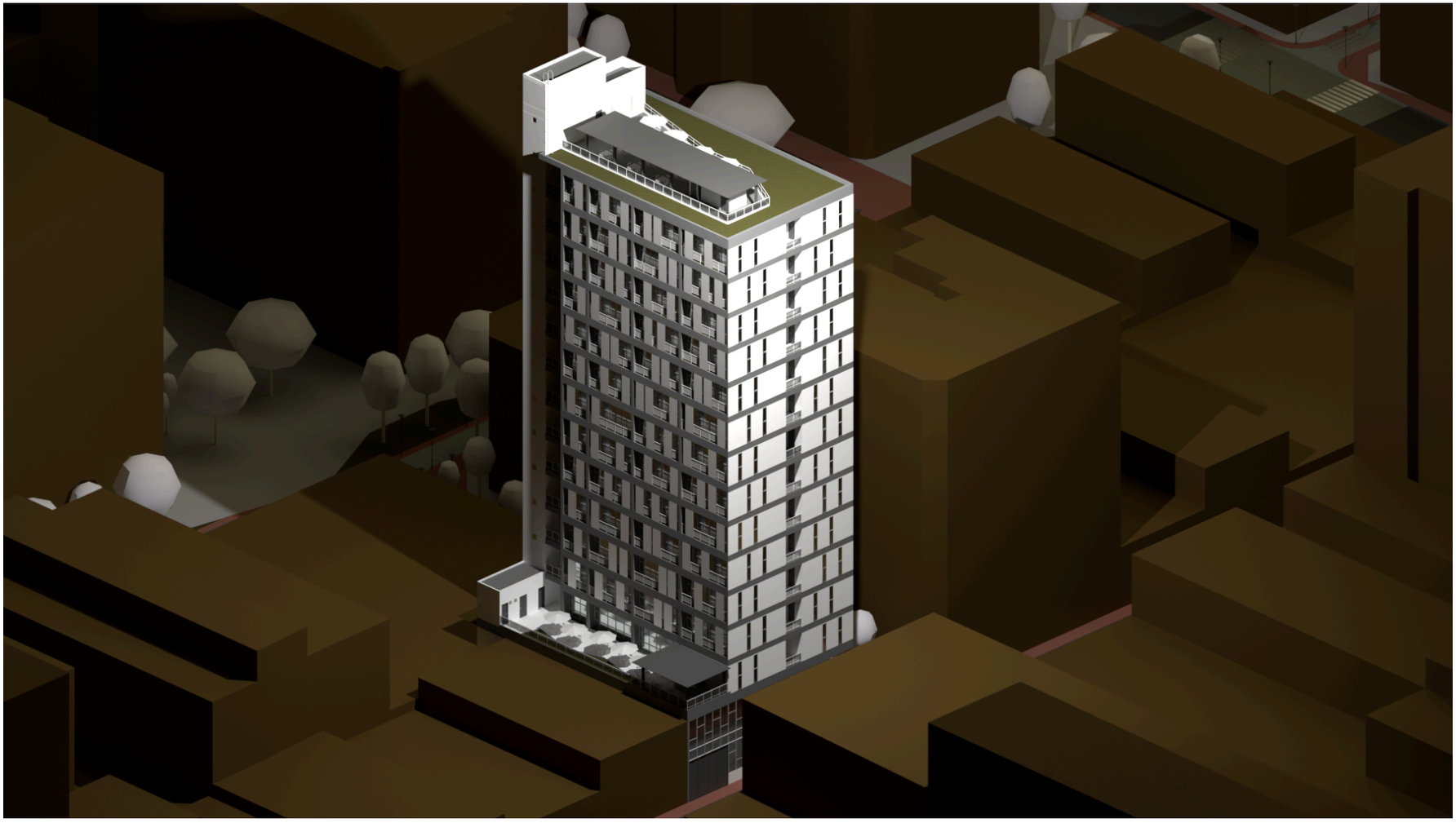


Figura 29: Edifício BANESPA
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 30: Edifício BANESPA
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 31: Edifício BANESPA - Livraria
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 32: Edifício BANESPA - Livraria
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 33: Edifício BANESPA
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 34: Edifício BANESPA
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 35: Edifício BANESPA
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 36: Edifício BANESPA
Fonte: Elaborado pelo autor



jangada



Figura 37: Porta Edifício Jangada
Fonte: Elaborado pelo autor



Projetado por Sylvio Jaguaribe Ekman, o Edifício Jangada foi inaugurado em 1948 e apresenta em sua linguagem referências da Escola de Chicago (LOPES, 2023) (BORGES, 2006). A obra comportava diversos escritórios, com onze salas em seu pavimento tipo, além de 2 pares de banheiro que servem a circulação comum dos pavimentos. No topo funcionava um bar, além de um área de terraço que era protegida por um pergolado, que foi coberto. No projeto elaborado para o Edifício Jangada, busca-se restaurar a edificação como um todo, inserindo uma nova circulação vertical e alterando a divisão de seus espaços para adequá-lo ao uso habitacional.

Ademais, propõe-se o retorno do pergolado do terraço e das venezianas de rolamento com uma nova materialidade, de modo a gerar contraste com características originais da construção. No térreo preserva-se o uso misto, de modo que o restaurante e o acesso aos pavimentos superiores são mantidos e um novo café é proposto, enquanto o terraço da edificação recebe áreas comuns, como salão de jogos e salão de festas. Com 6 pavimentos dedicados ao uso habitacional e 8 unidades por pavimento, o Edifício Jangada totaliza 48 unidades habitacionais, que variam entre 35m² e 50m².

Por fim, outra parte importante da intervenção é a construção de uma nova escada de emergência, a qual se implanta de forma sutil na edificação, sem mudar muito de sua aparência atual.

Figura 38: Terraço Edifício Jangada
Fonte: Revista Acrópole - DEZ 1948



planta de situação

esc: 1/2000



1 - banespa

2 - jangada

3 - savanah

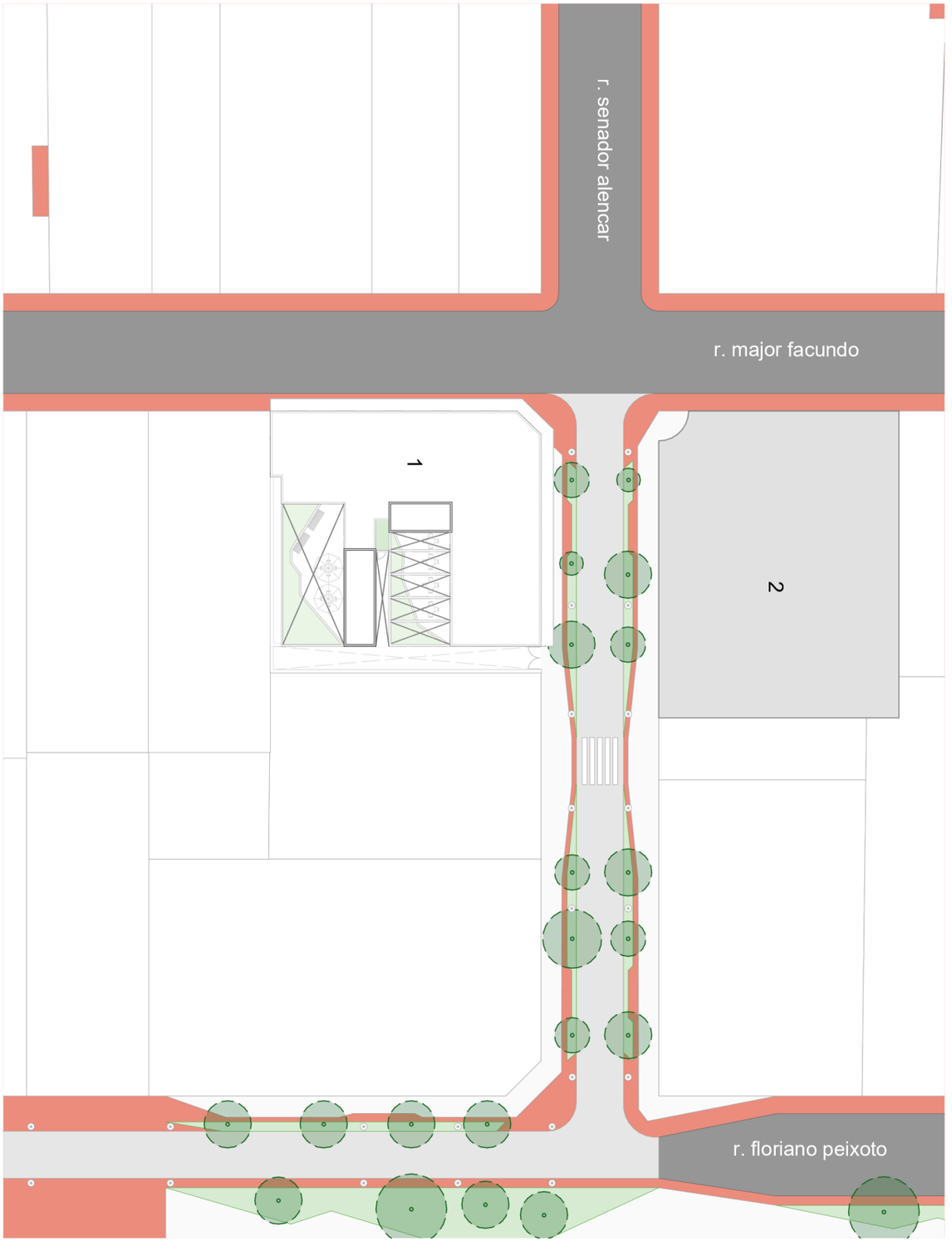
4 - excelsior

0 50 100

planta de implantação

esc: 1/500

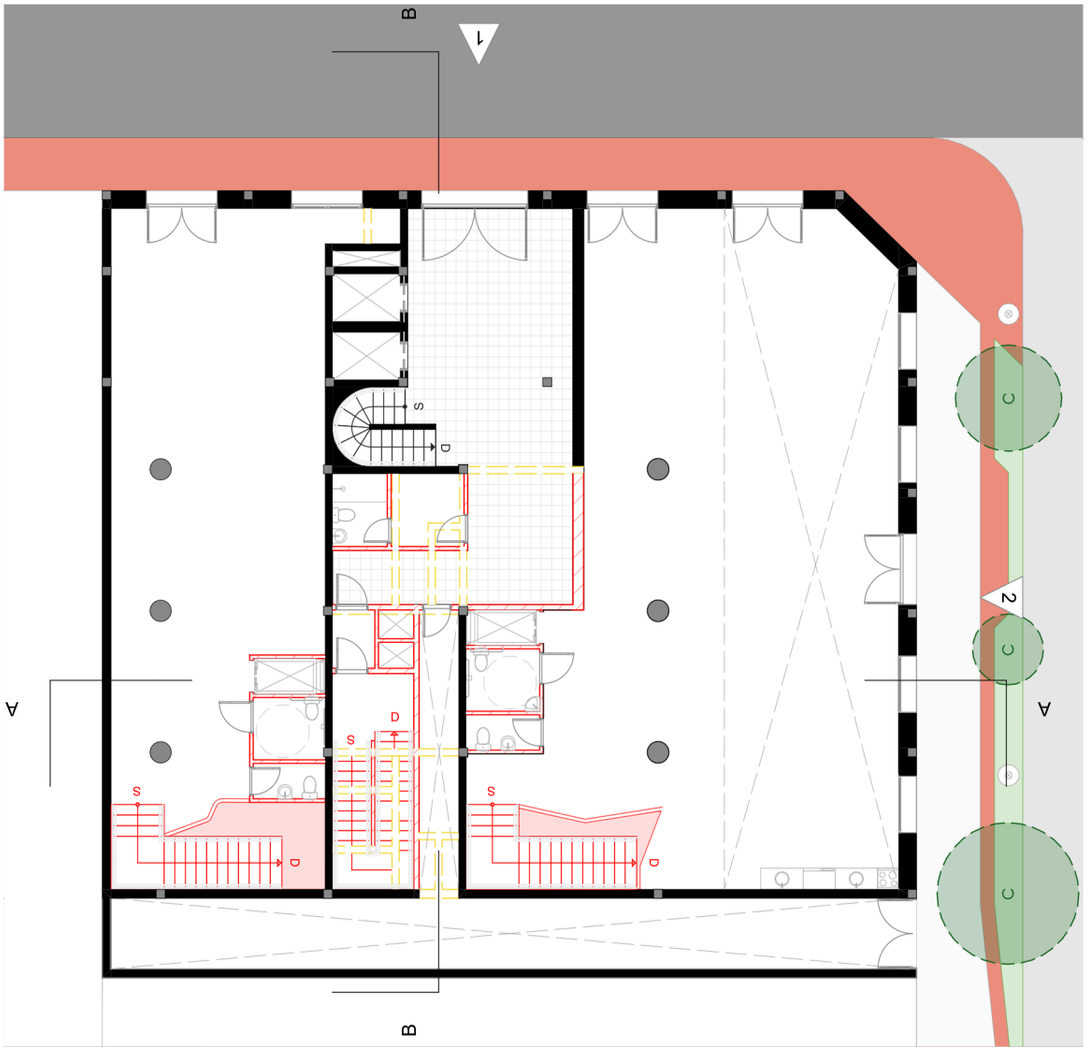
1 - jangada
2 - banespa



0 10 20

planta de reforma - térreo

esc: 1/200



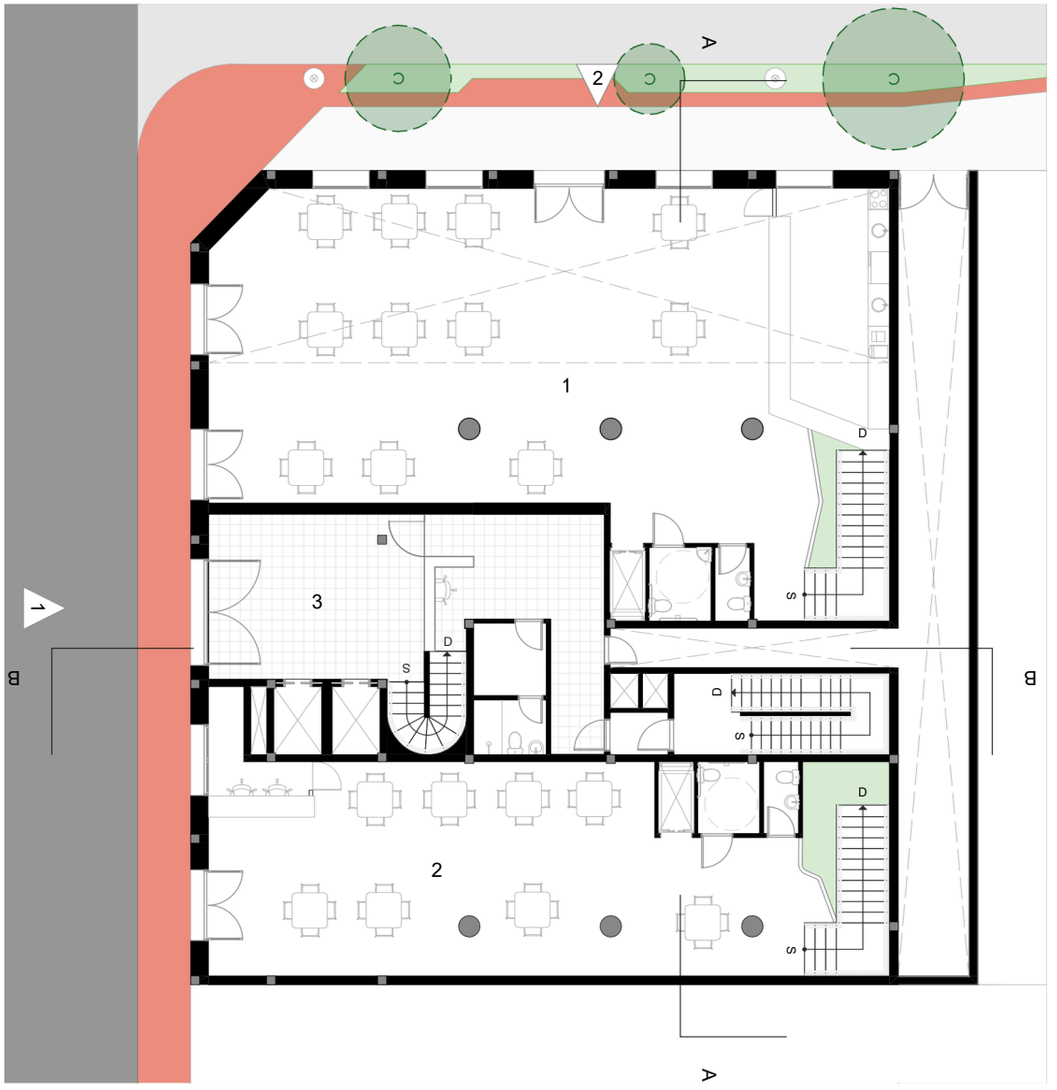
0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE CONSTRUIR DEMOLIR

planta planejado - térreo

esc: 1/200



1 - café

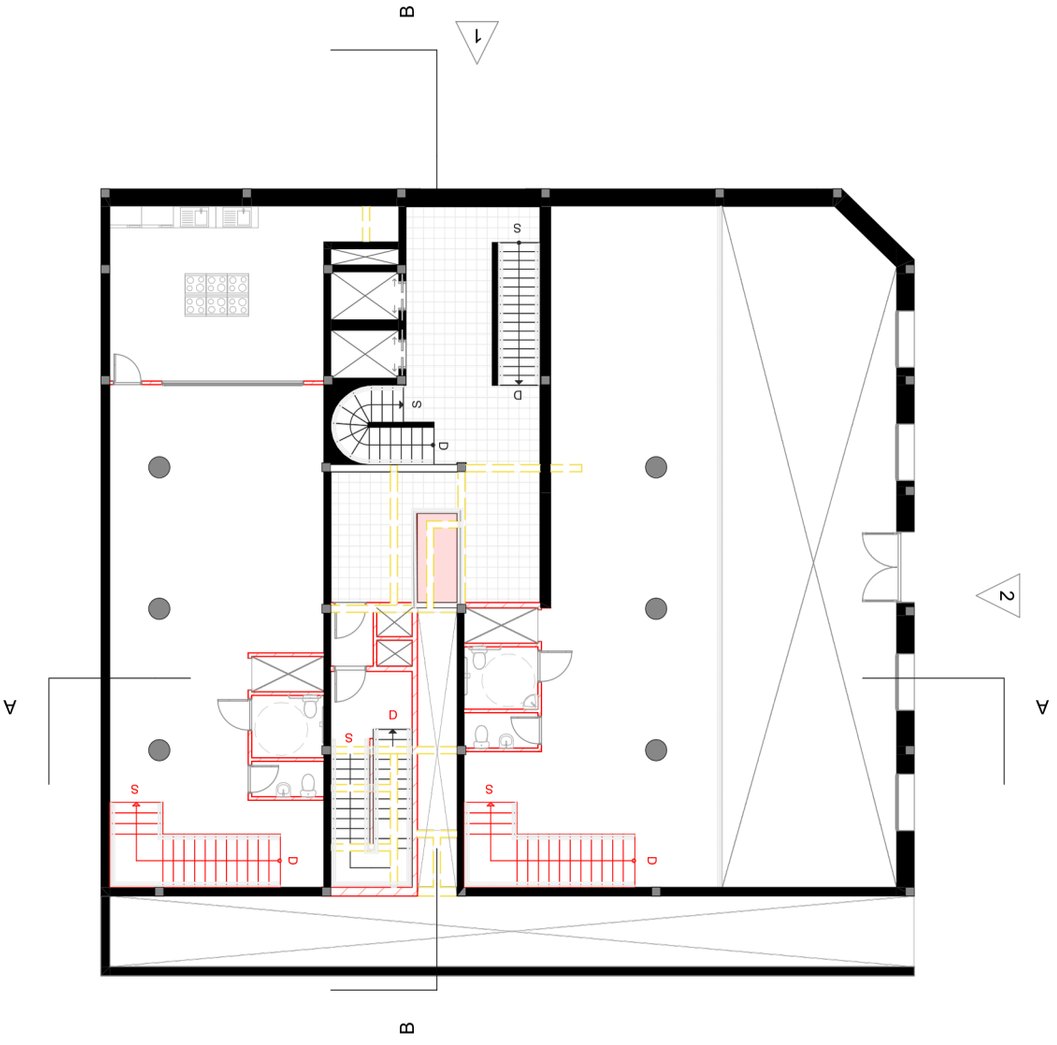
2 - restaurante

3 - acesso

0 5 10

planta de reforma - mezanino

esc: 1/200



0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

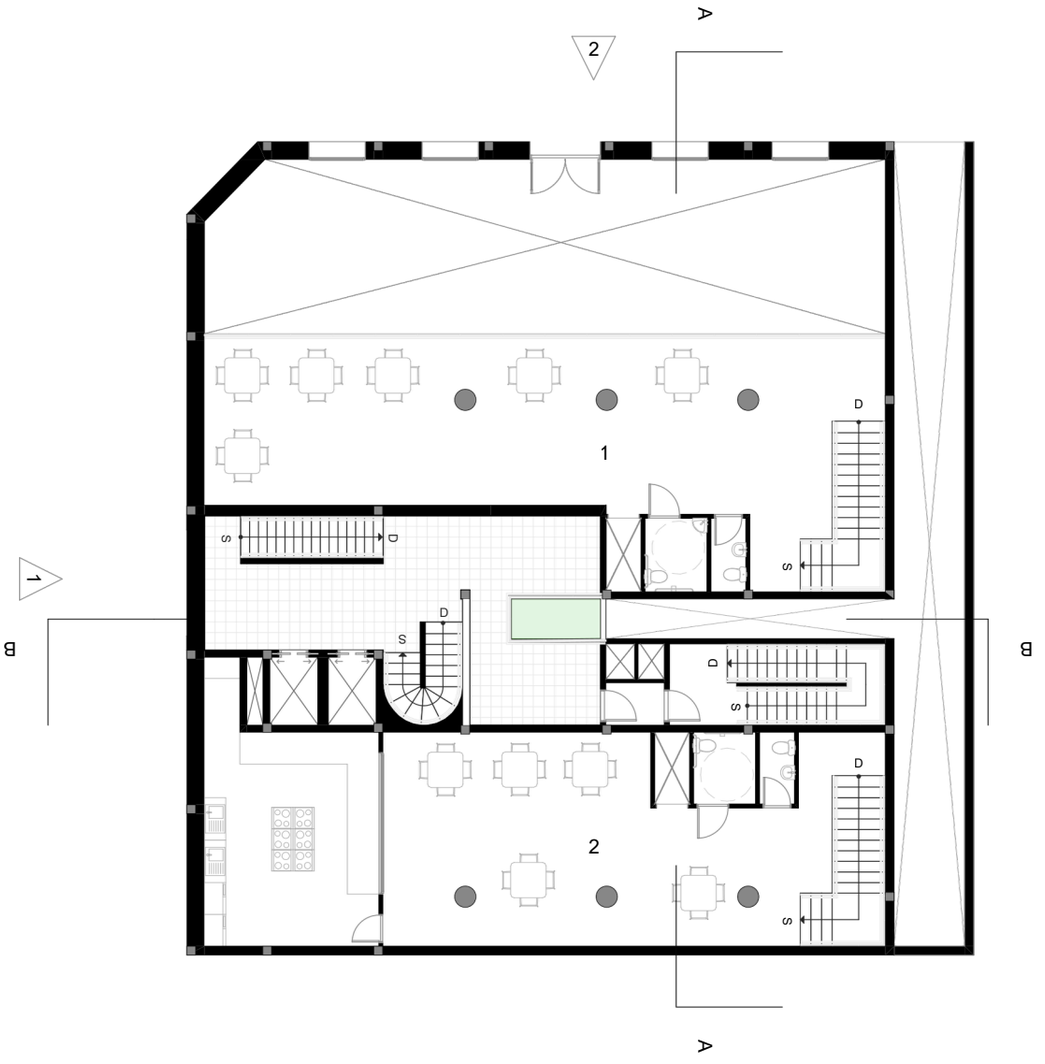
EXISTENTE

CONSTRUIR

DEMOLIR

planta planejado - mezanino

esc: 1/200



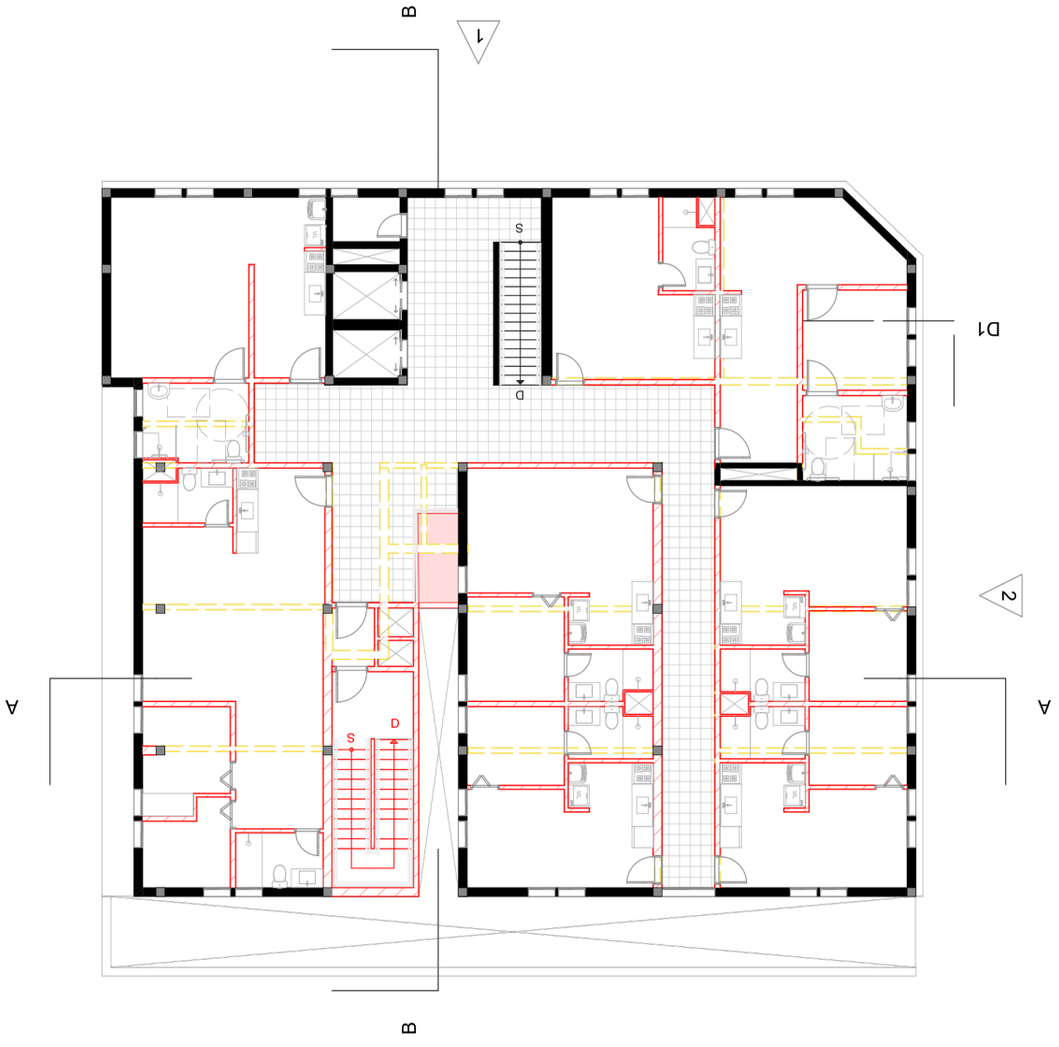
1 - café

2 - restaurante

0 5 10

planta de reforma - 1° pavimento tipo

esc: 1/200



0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

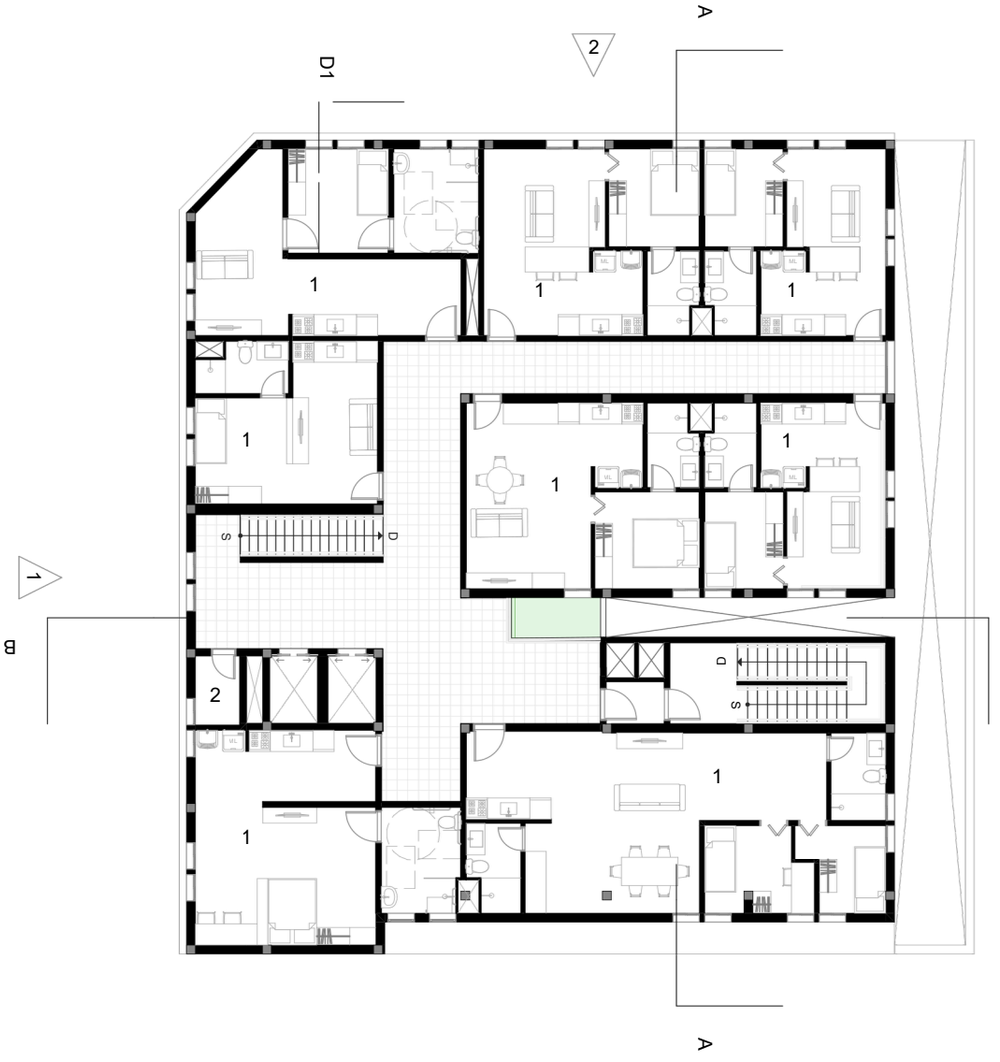
EXISTENTE

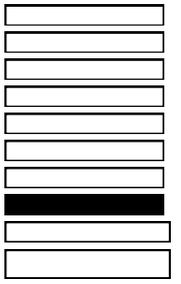
CONSTRUIR

DEMOLIR

planta planejado - 1° pavimento tipo

esc: 1/200





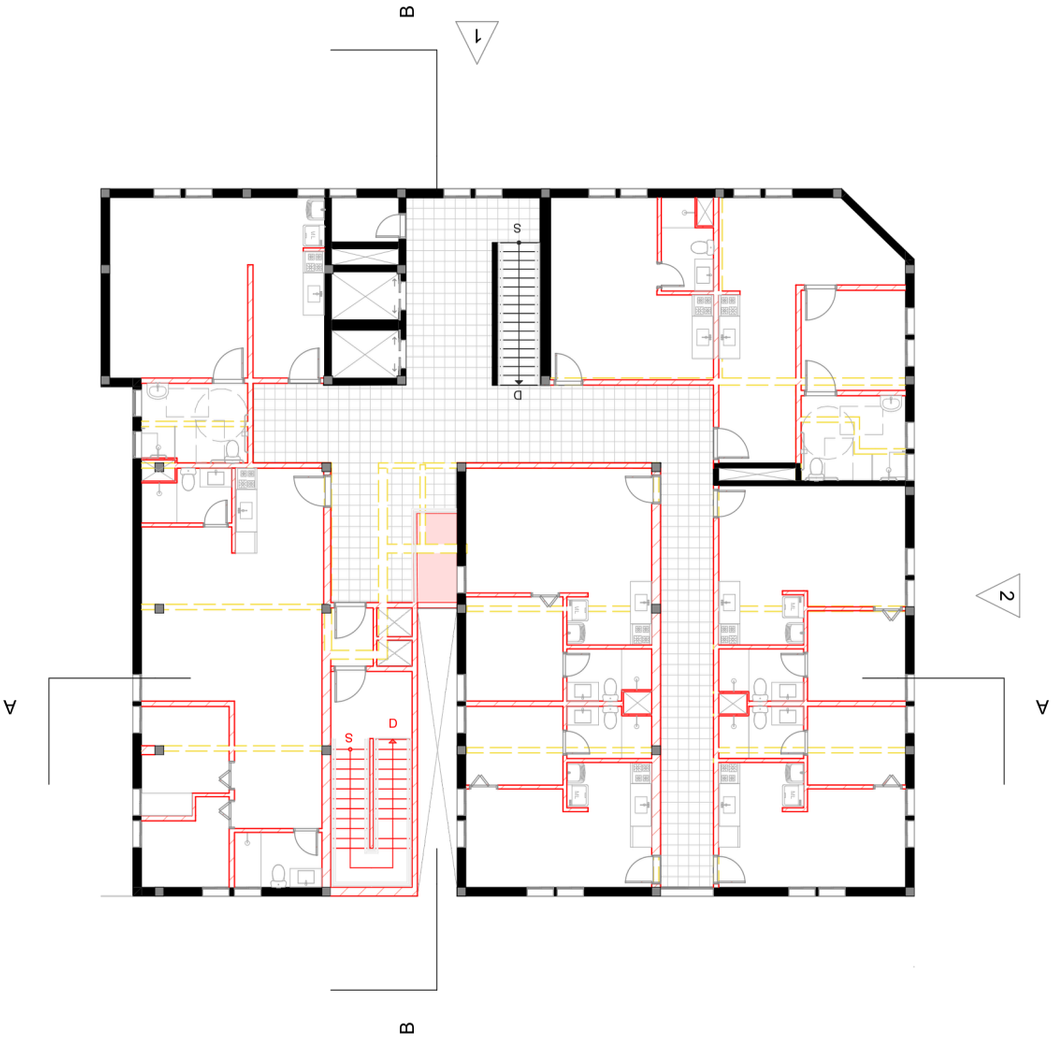
1 - unidade

2 - depósito

0 5 10

planta de reforma - pavimento tipo

esc: 1/200



0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE

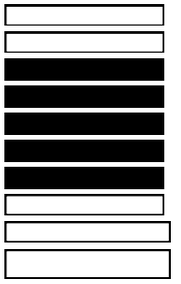
CONSTRUIR

DEMOLIR

planta planejado - pavimento tipo

esc: 1/200





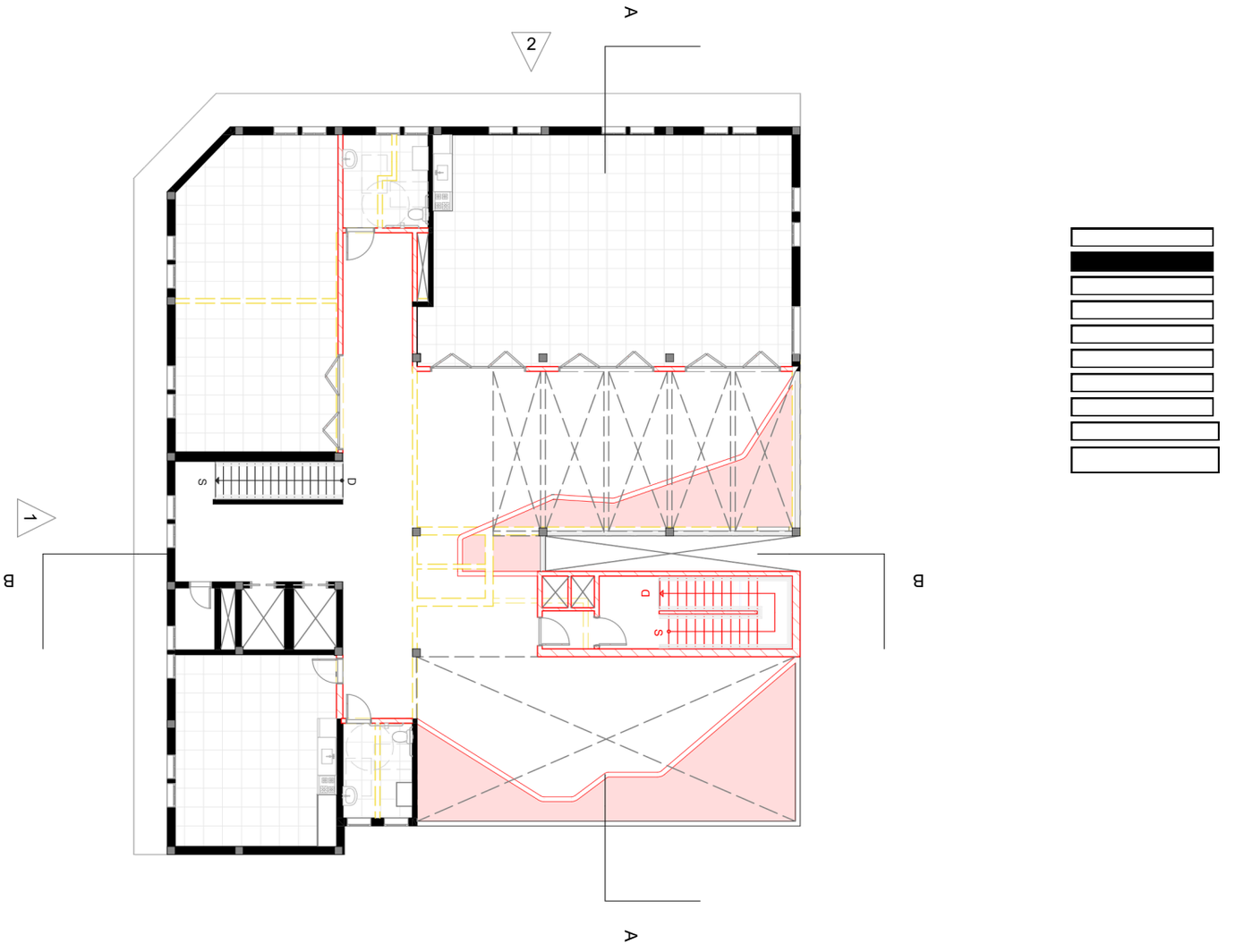
1 - unidade

2 - depósito

0 5 10

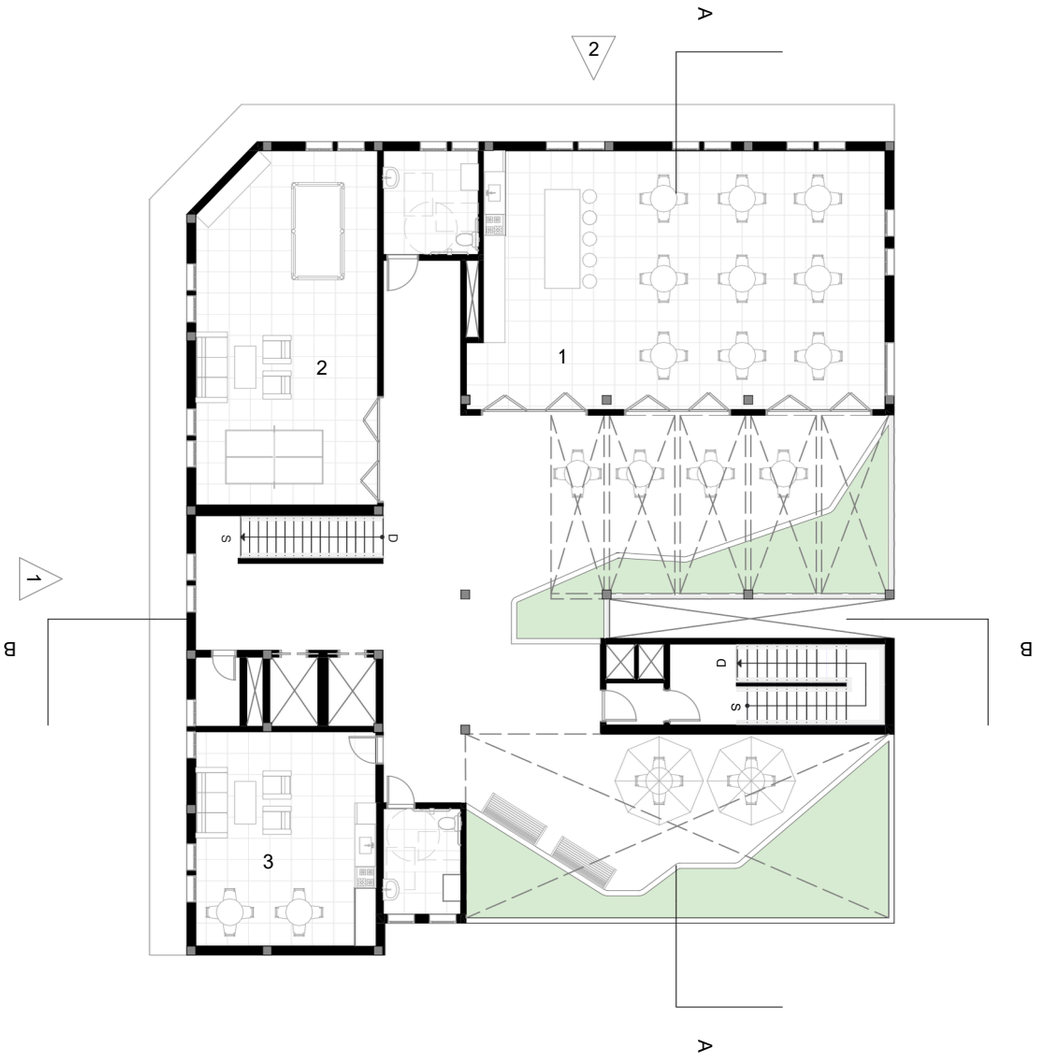
planta de reforma - terraço

esc: 1/200



planta planejado - terraço

esc: 1/200



1 - salão de festas

2 - salão de jogos

3 - apoio serviço

0 5 10

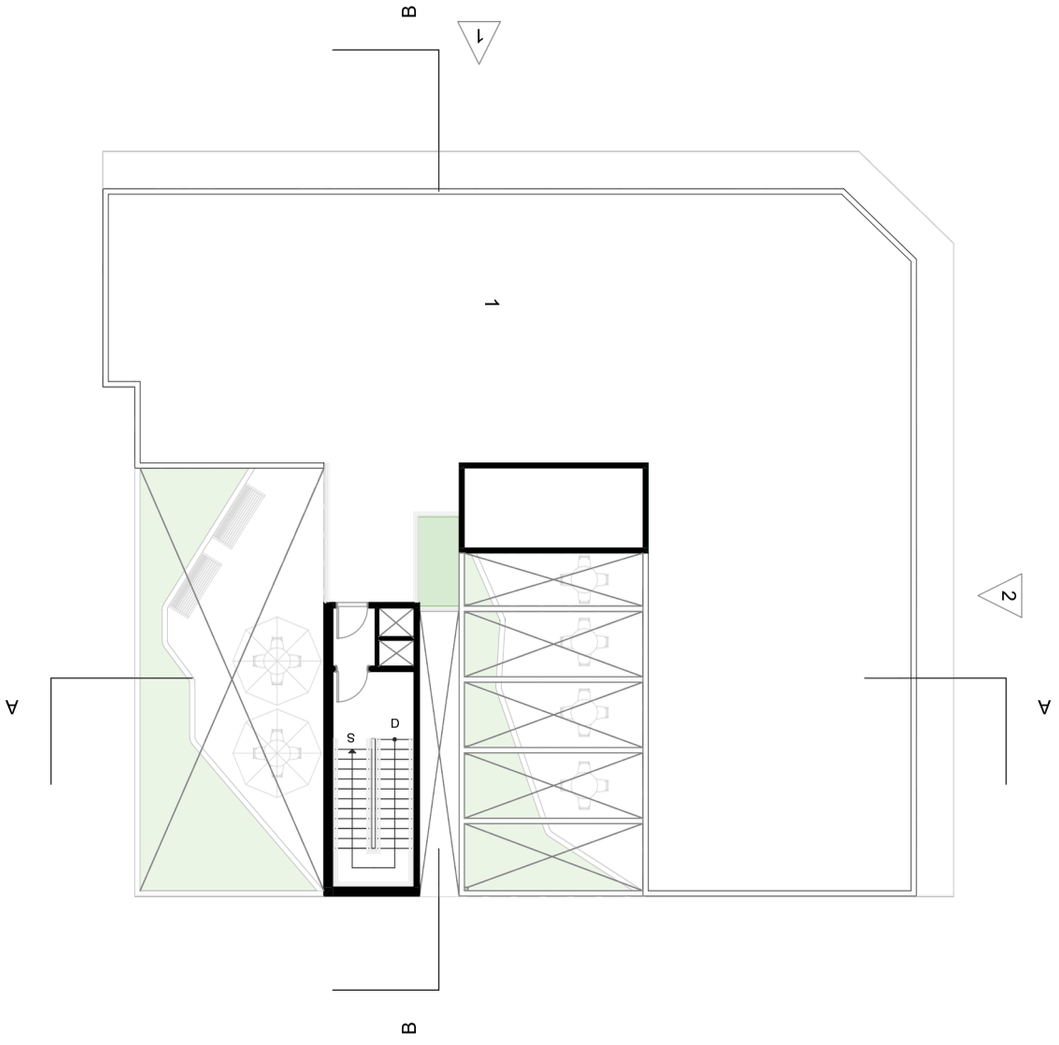
planta de reforma - coberta

esc: 1/200

planta planejado - coberta

esc: 1/200

1 - laje técnica



0 5 10

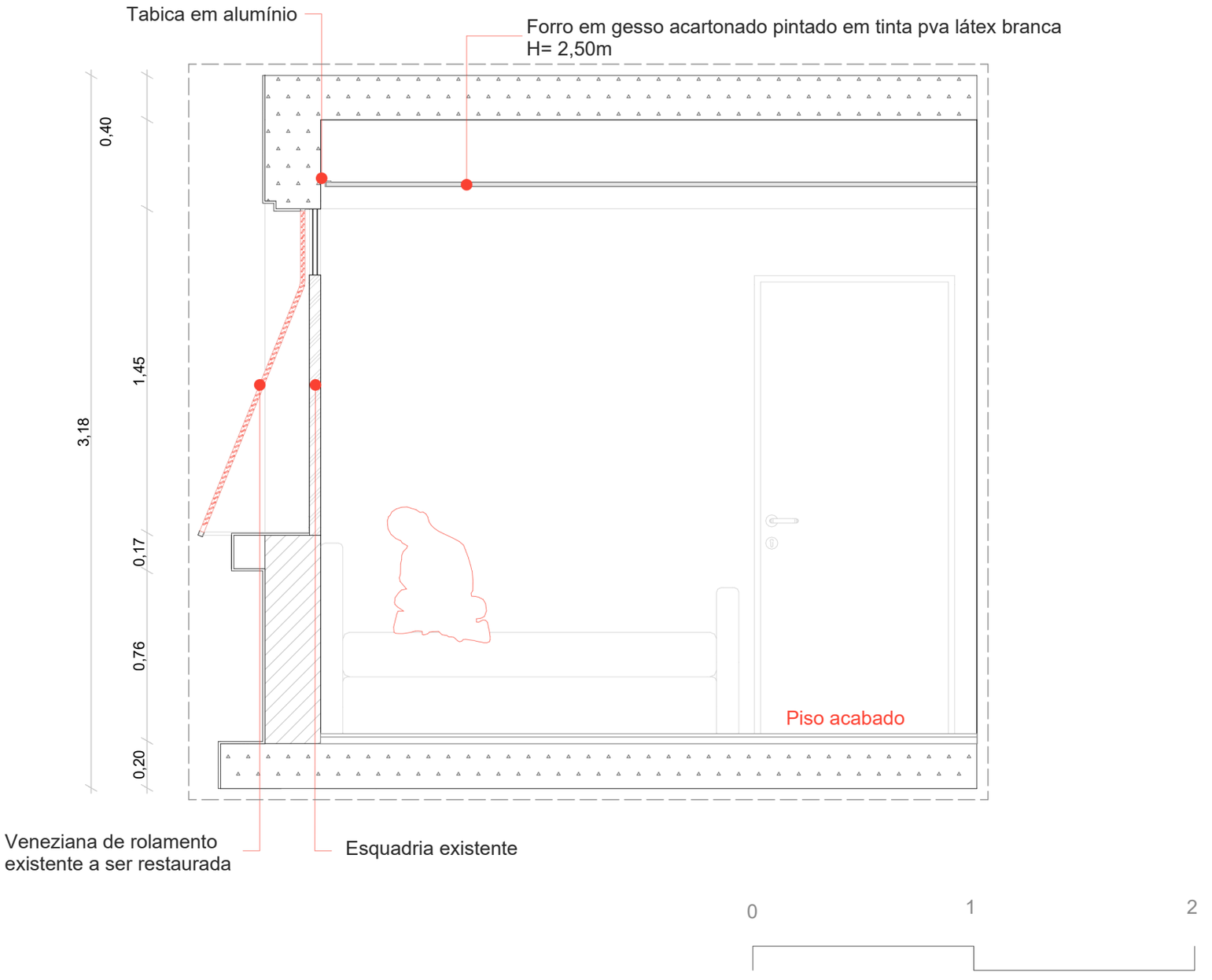
planta planejado - topo

esc: 1/200

1 - caixa d’água

detalhe d1 - corte parcial unidade

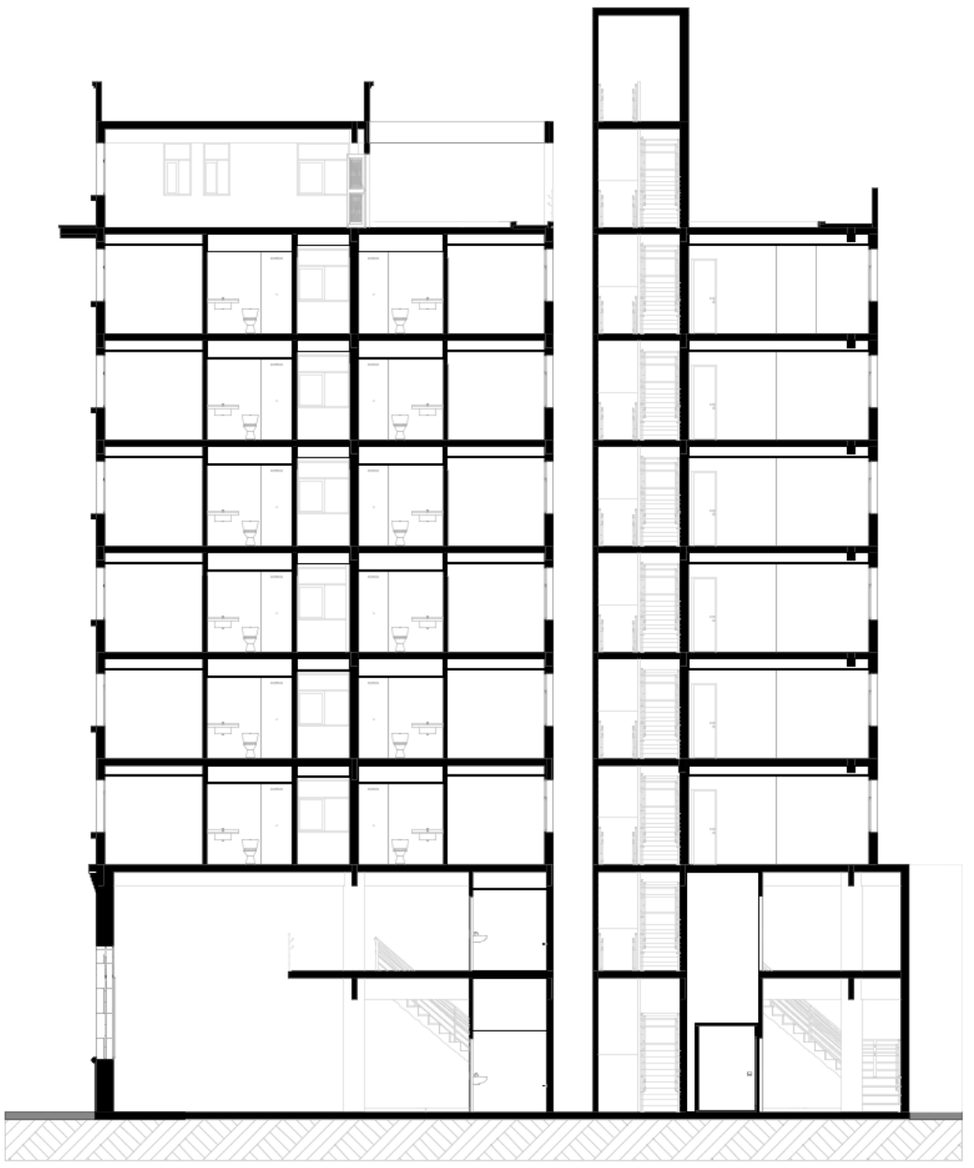
esc: 1/25



corte A

esc: 1/200

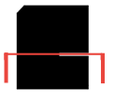


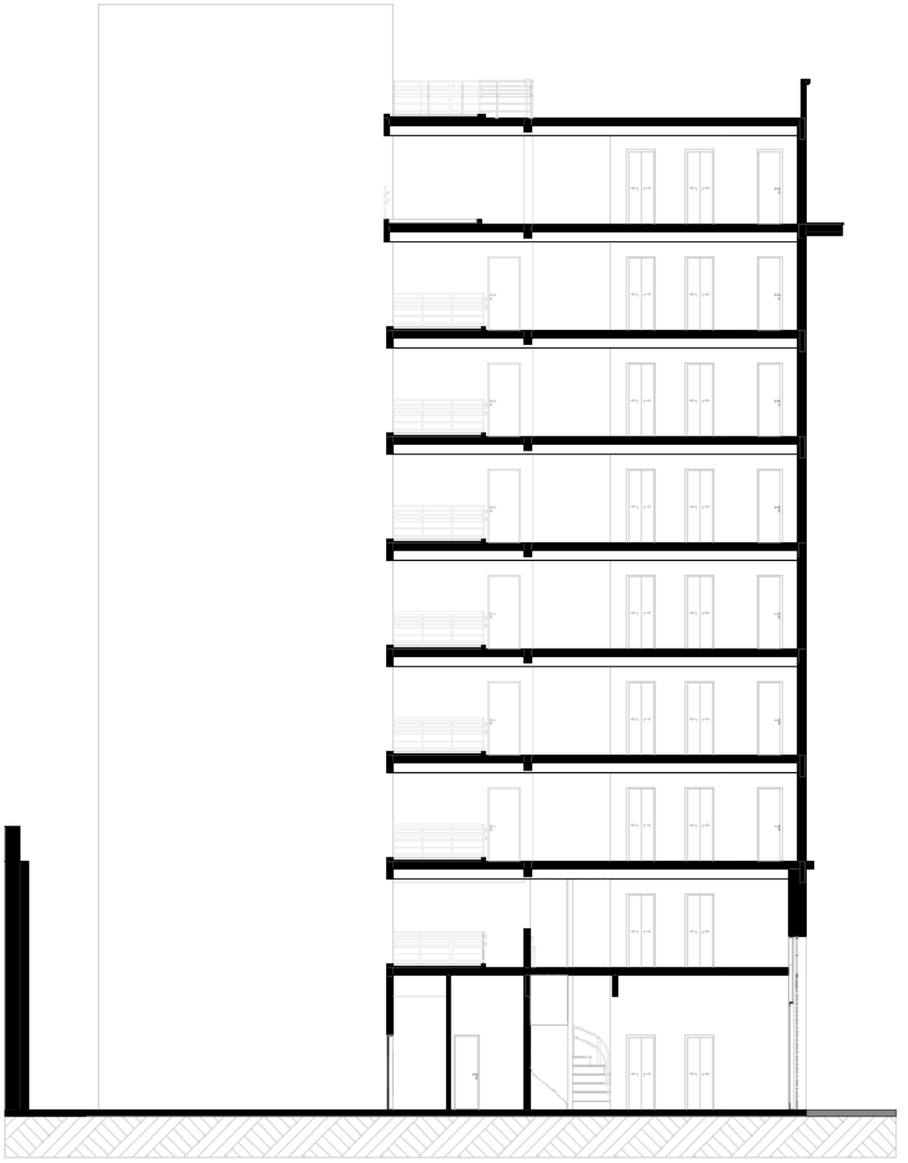




corte B

esc: 1/200

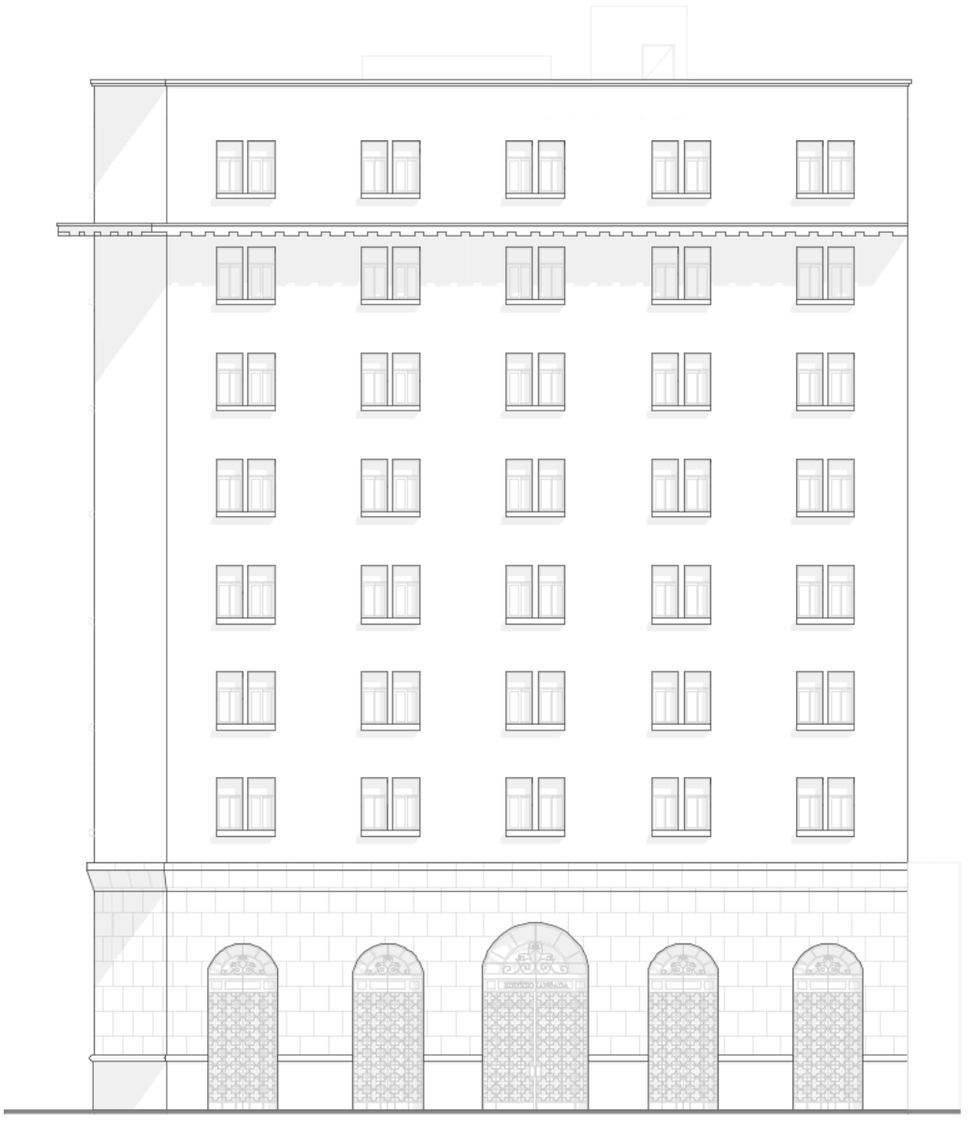






vista 1

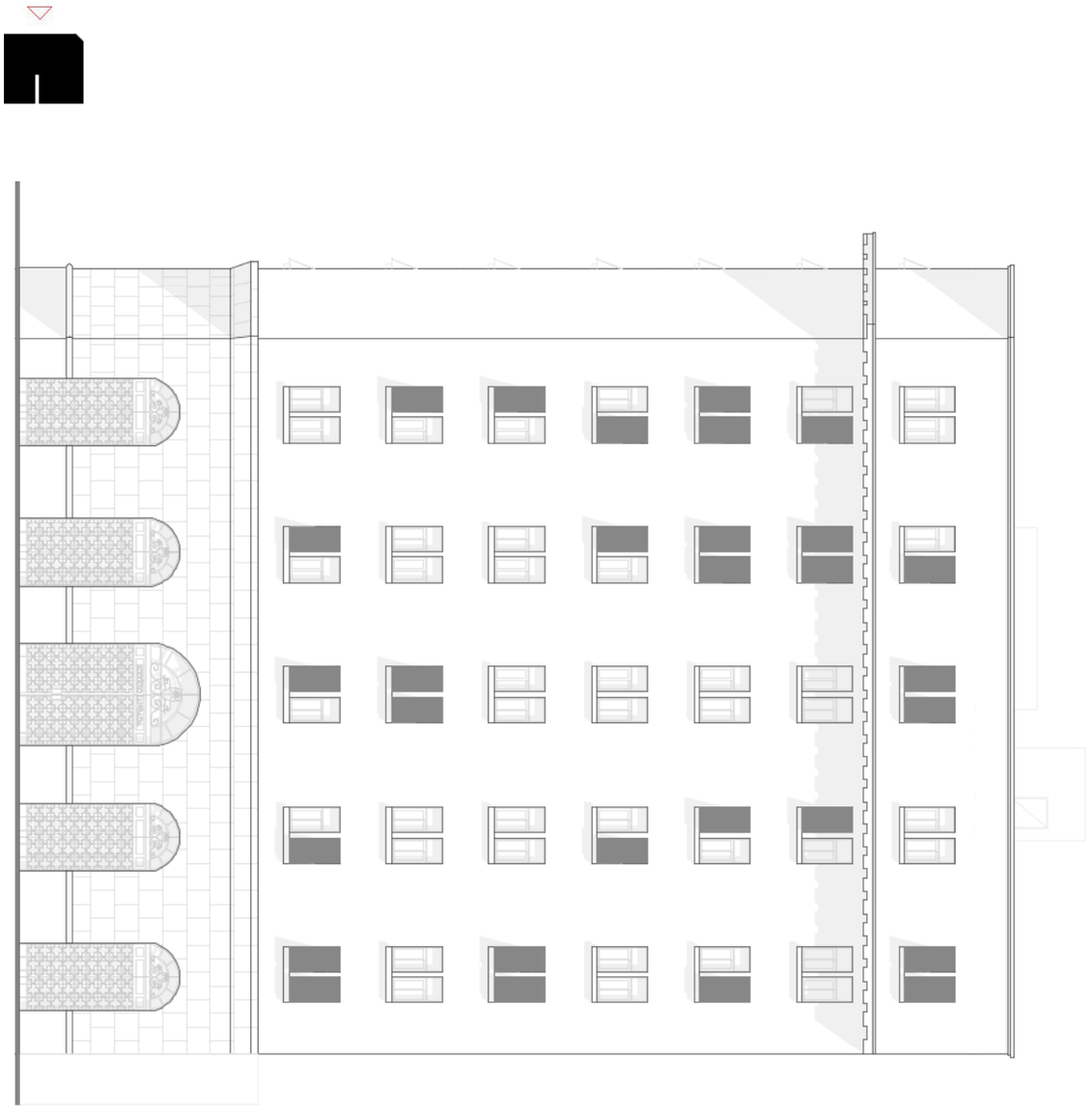
esc: 1/200



0 5 10

vista 1 - venezianas aparentes

esc: 1/200





vista 2

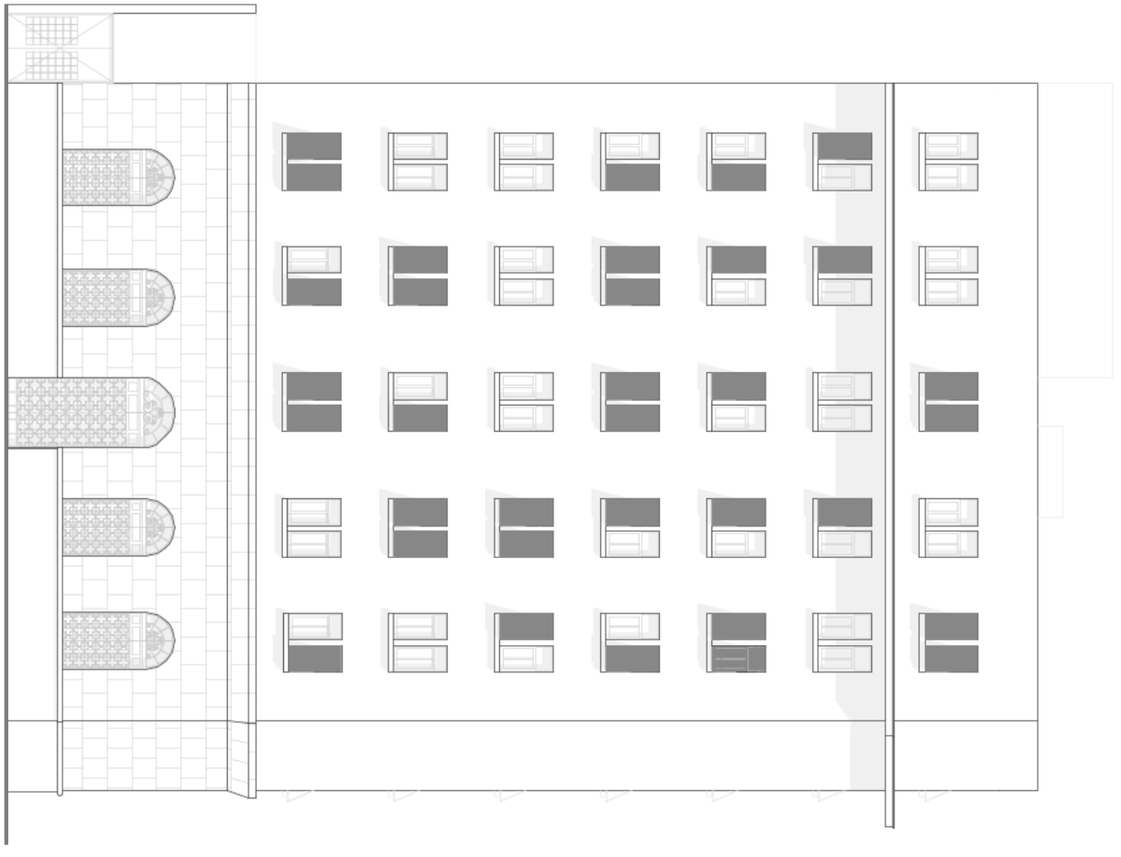
esc: 1/200



0 5 10

vista 2 - venezianas aparentes

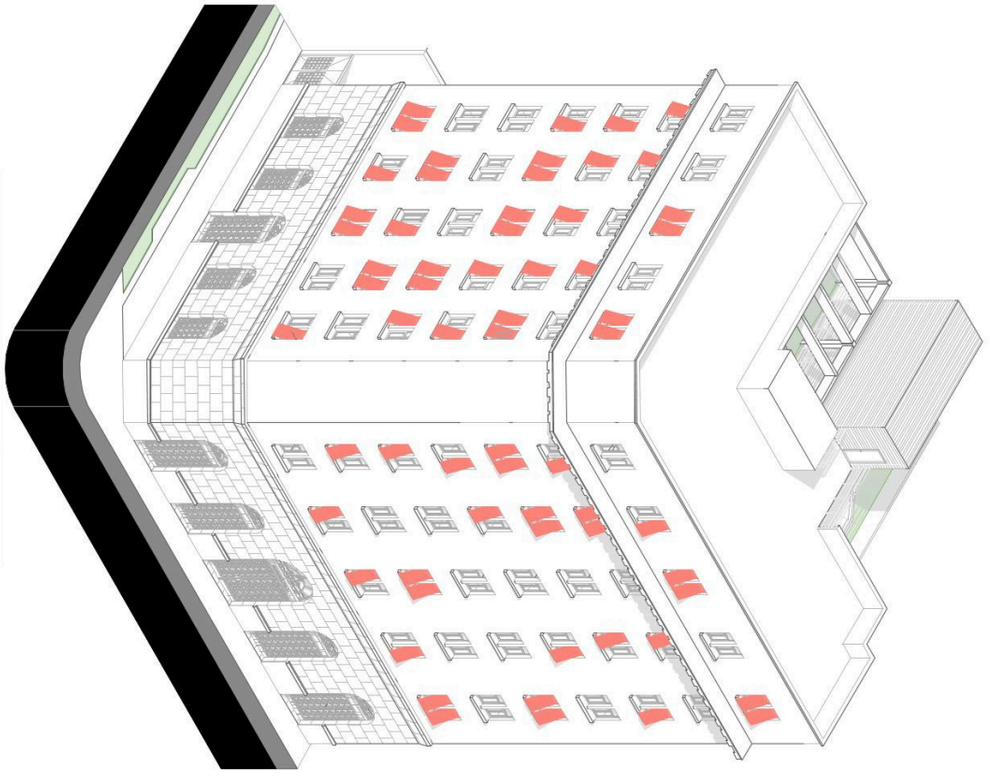
esc: 1/200



0 5 10

perspectiva isométrica

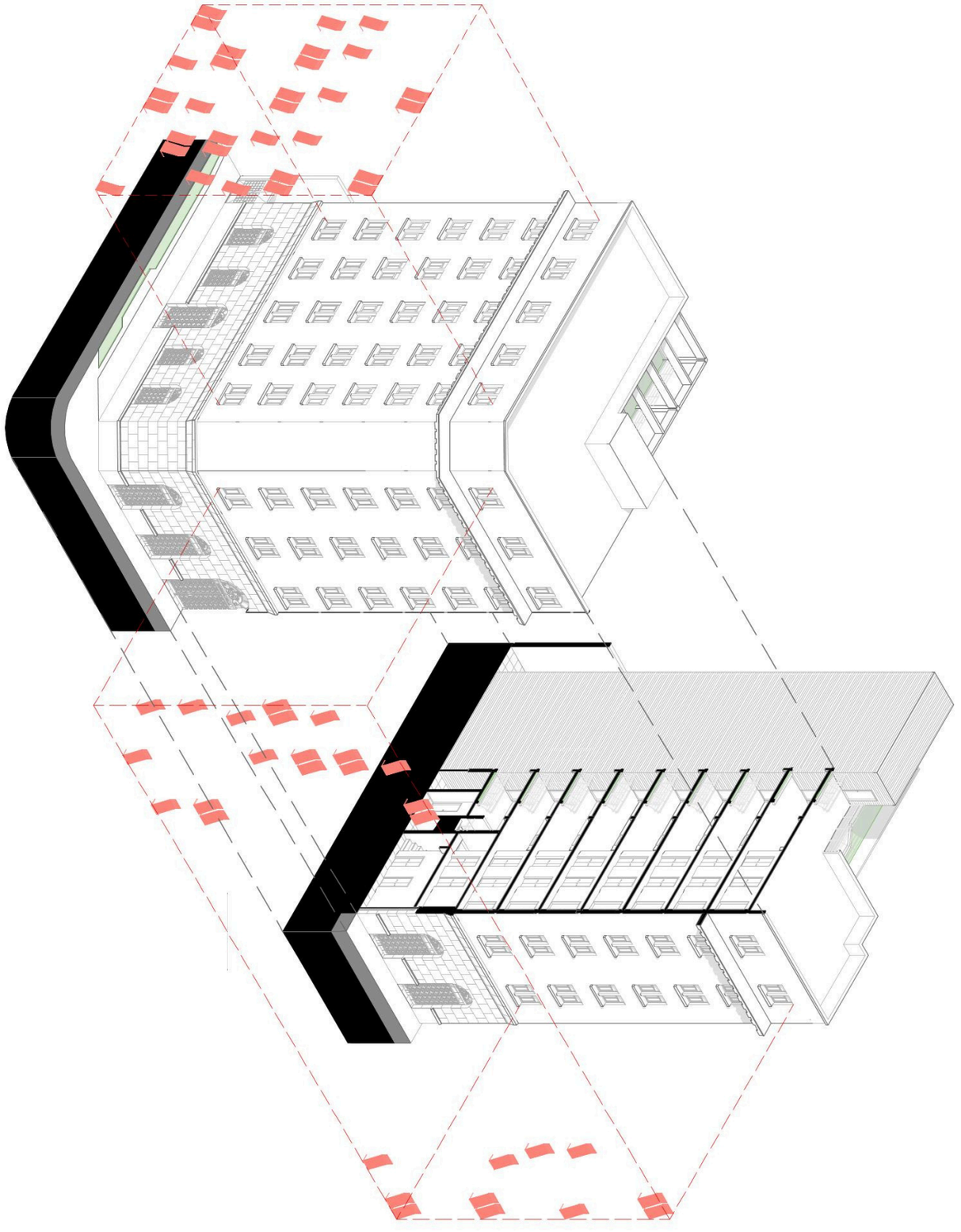
esc: 1/400



0 5 10

perspectiva isométrica explodida

esc: 1/400



0 5 10

Figura 39: Edifício Jangada
Fonte: Elaborado pelo autor

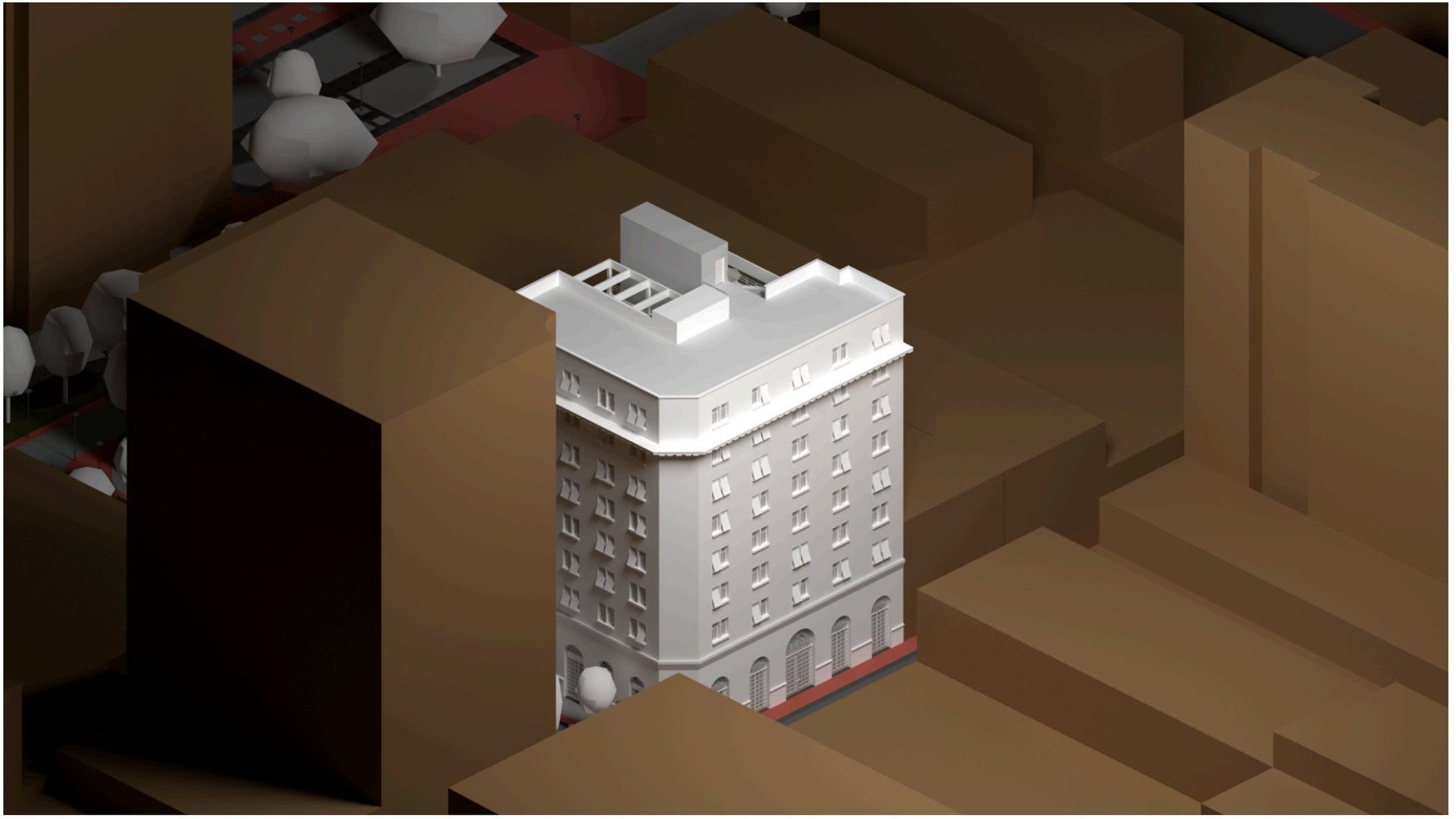


Figura 40: Edifício Jangada
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 41: Edifício Jangada
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 42: Edifício Jangada - Terraço
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 43: Edifício Jangada - Café
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 44: Edifício Jangada
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 45: Edifício Jangada - Unidade
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 46: Edifício Jangada
Fonte: Elaborado pelo autor



savanah

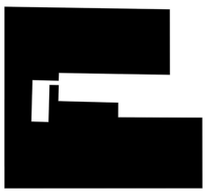


Figura 47: Edifício Savanah
Fonte: Elaborado pelo autor



Inaugurado em 1964, o Hotel Savanah foi um dos melhores hoteis de Fortaleza e abriu logo após as atividades do Hotel Excelsior serem encerradas. O Savanah encerrou suas atividades em 1992, e em 2016 os pavimentos superiores foram ocupadas por uma universidade (DIÁRIO DO NORDESTE, 2022). Atualmente, os 13 pavimentos que comportavam 128 unidades estão para aluguel, enquanto o térreo e o primeiro pavimento são ocupadas por uma loja de eletrodomésticos.

No Edifício Savanah o objetivo do projeto foi desenvolver um projeto multifuncional que desse suporte a habitação social. Dessa forma, o pavimento térreo é dividido em dois espaços, um restaurante e um acesso aos pavimentos superiores. Tal acesso divide os fluxos que vão para as unidades habitacionais (7° ao 13° pavimento) ou para as salas comerciais (2° ao 6° pavimento) . No 1° pavimento propõe-se um Centro de Apoio Social e um café, enquanto no topo da edificação há um terraço com área externa.

Por estar muito descaracterizado, renova-se todos os revestimentos externos do térreo, enquanto os revestimentos de fachada dos pavimentos superiores são preservados. Para abrir um pouco mais da edificação, remove-se um das suas esquadrias para a criação de uma varanda.

Figura 48: Edifício Savanah
Fonte: Fortaleza em Fotos



planta de situação

esc: 1/2000



1 - banespa

2 - jangada

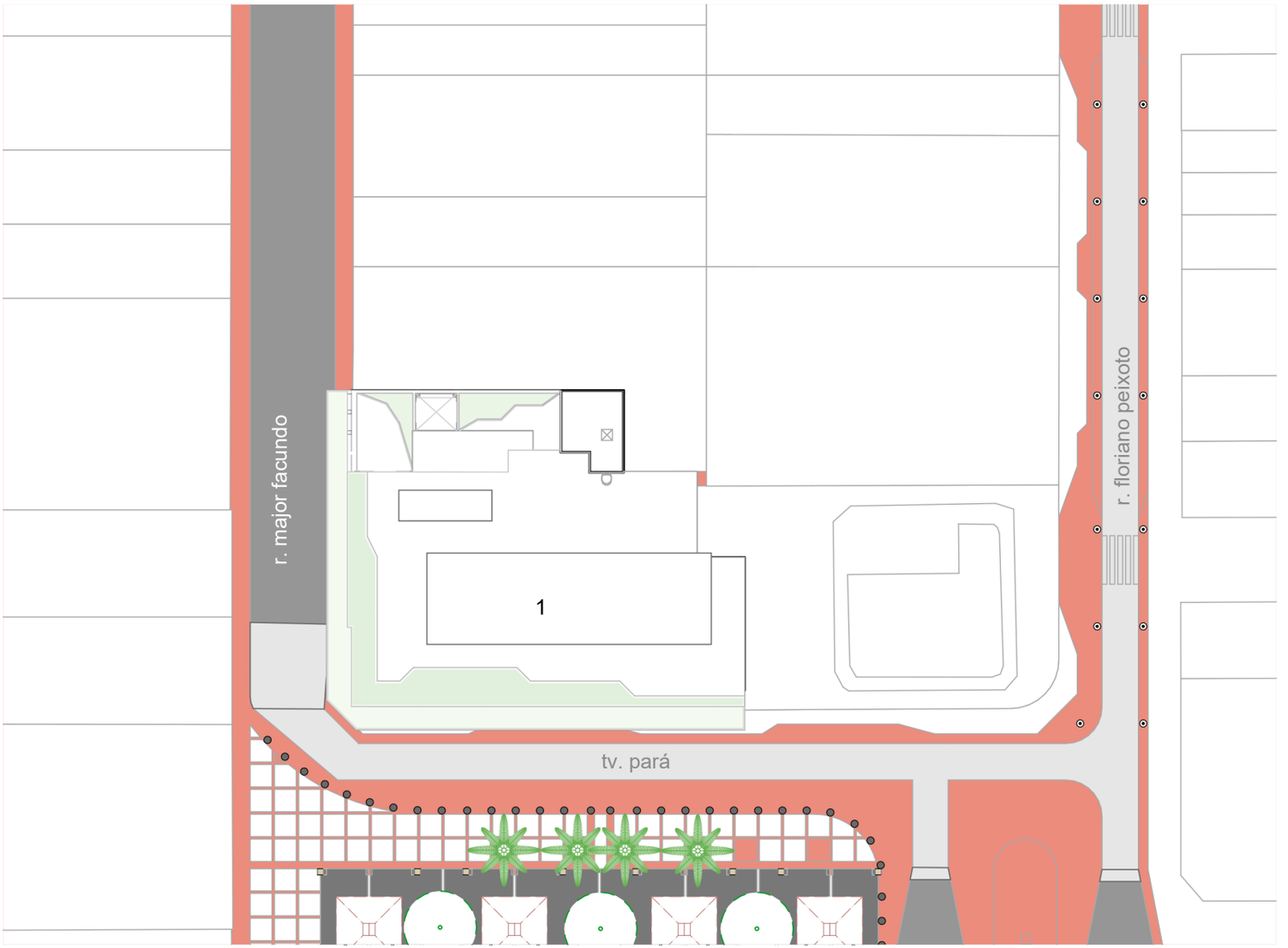
3 - savanah

4 - excelsior

0 50 100

planta de implantação

esc: 1/500

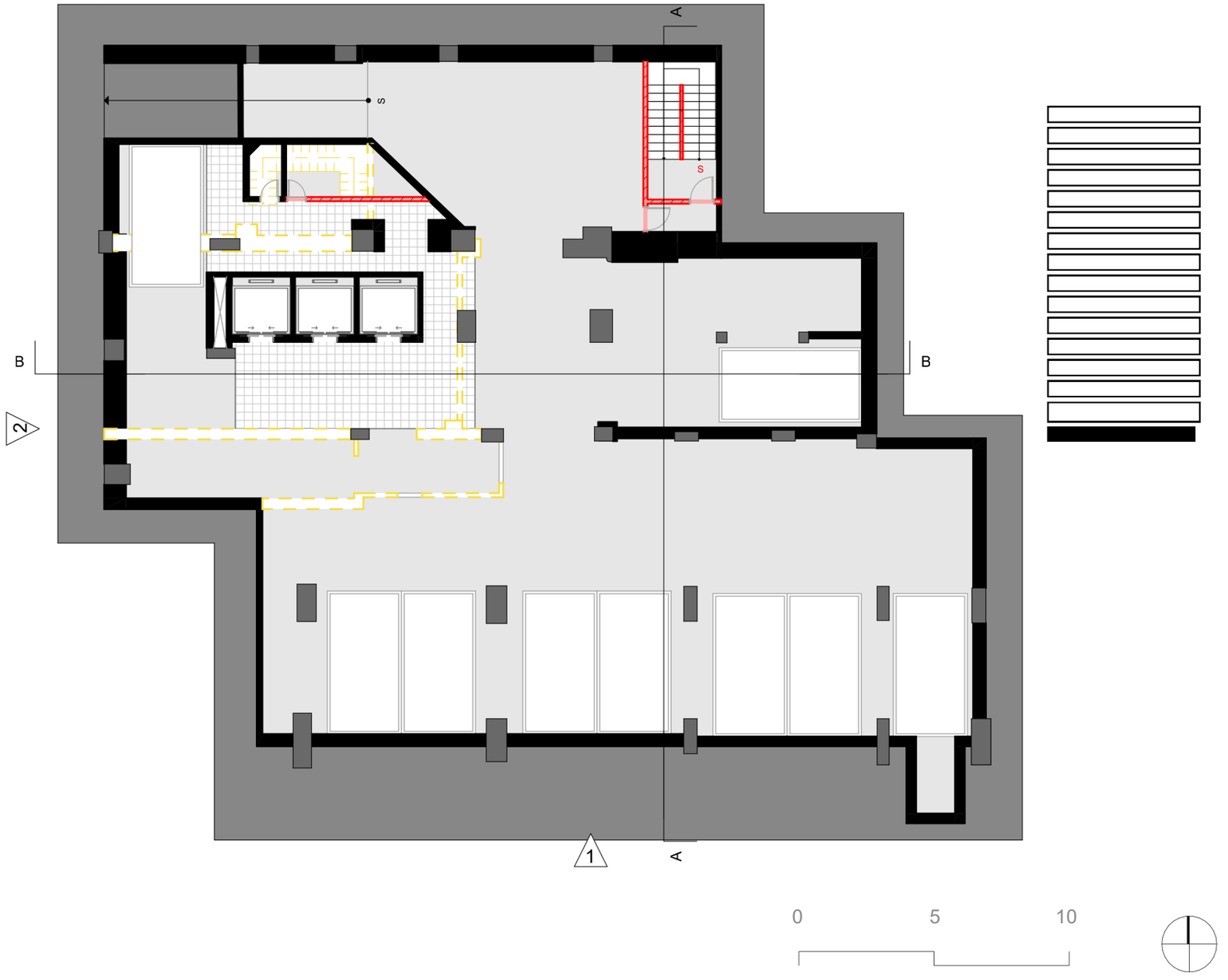


0 10 20

1 - savanah

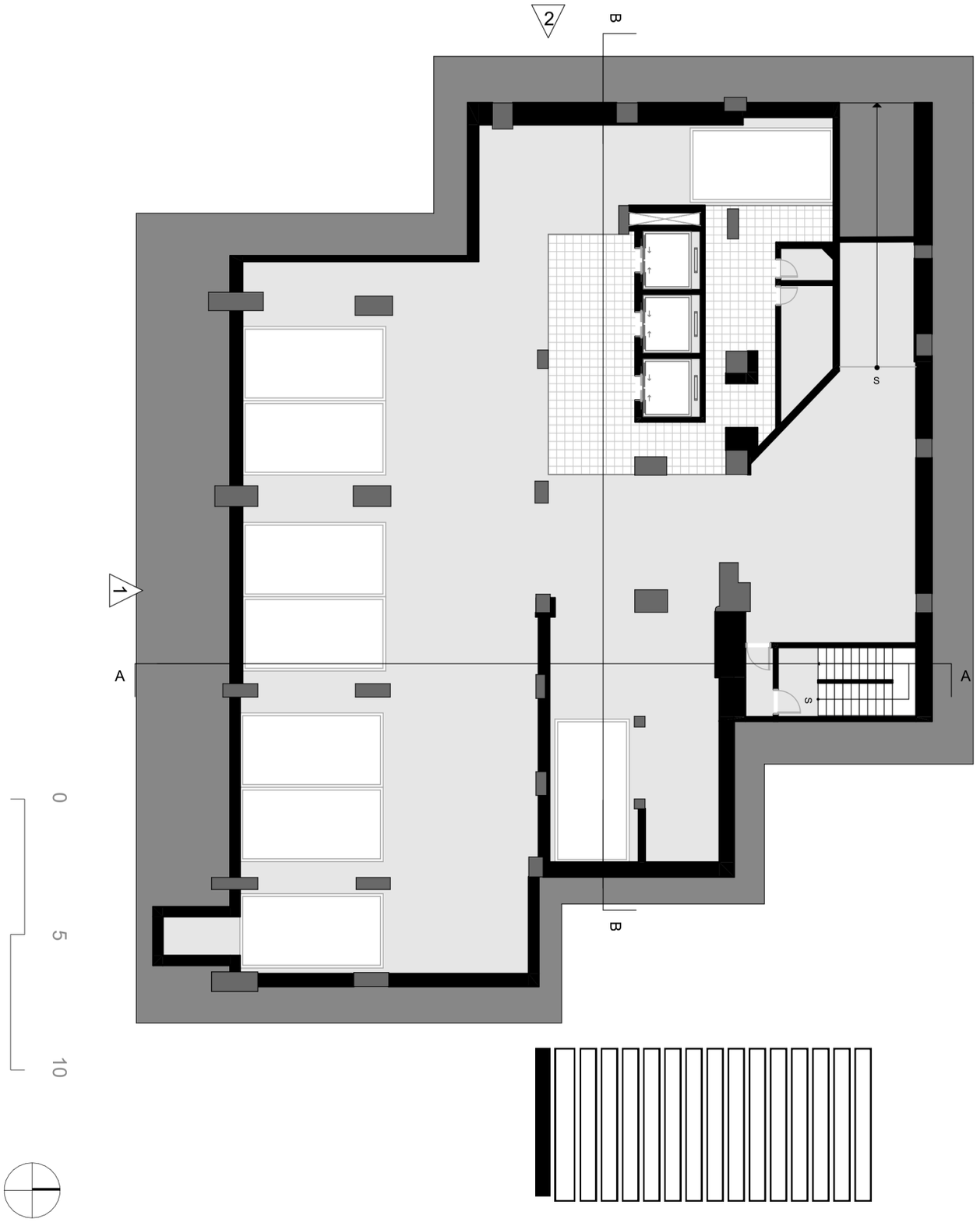
planta de reforma - subsolo

esc: 1/200



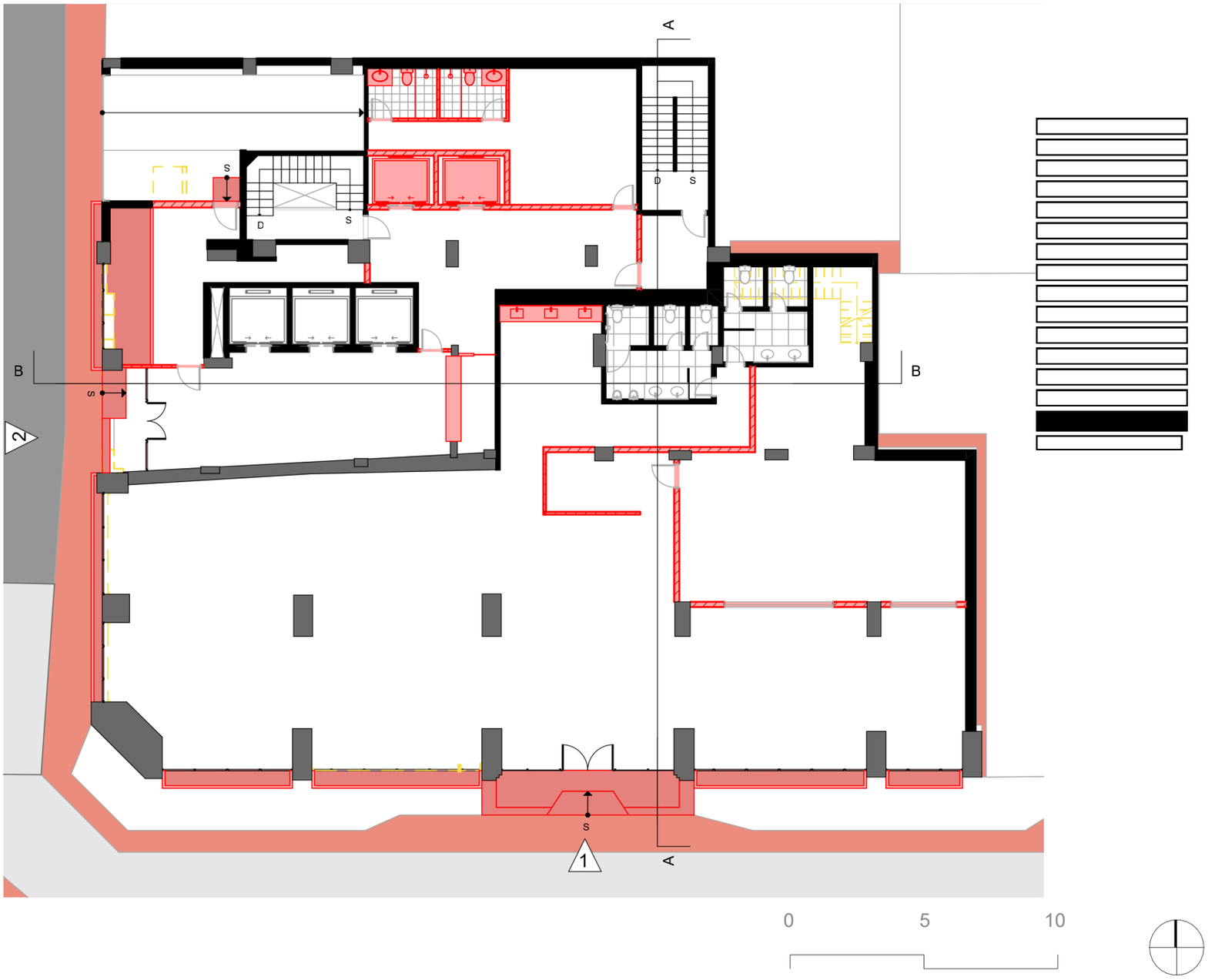
planta planejado - subsolo

esc: 1/200



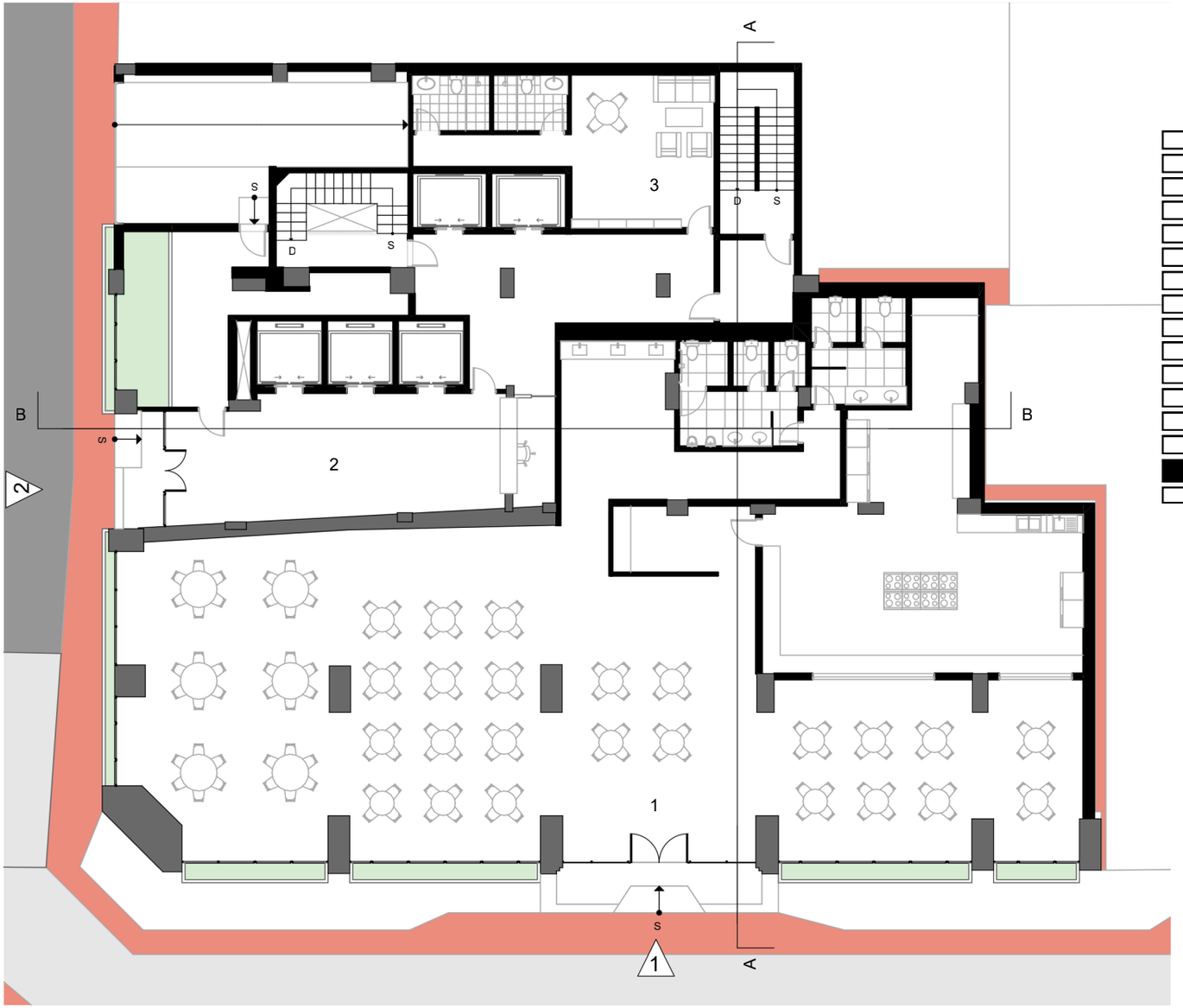
planta de reforma - térreo

esc: 1/200



planta planejado - térreo

esc: 1/200



1 - restaurante

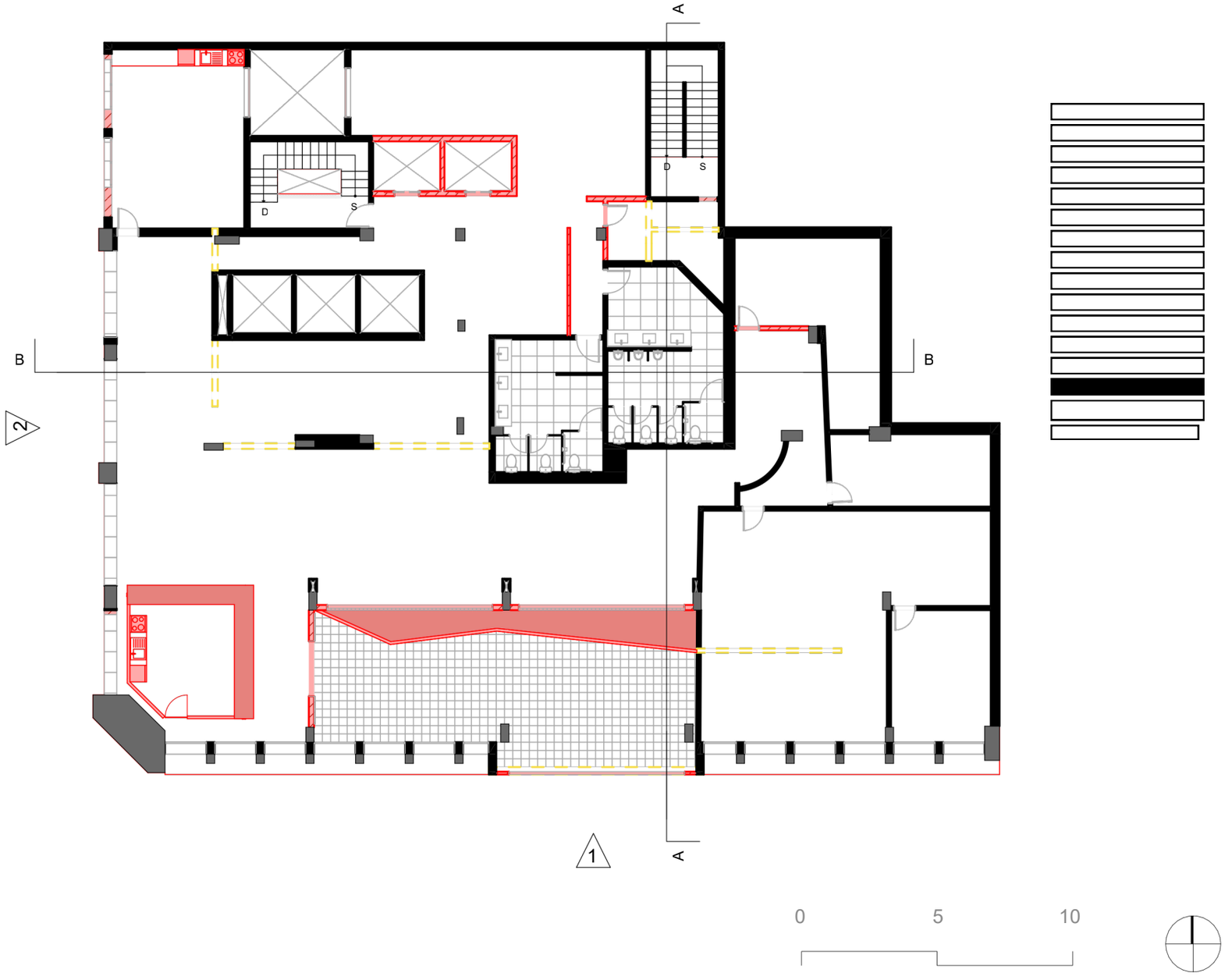
2 - acesso

3 - apoio serviço

0 5 10

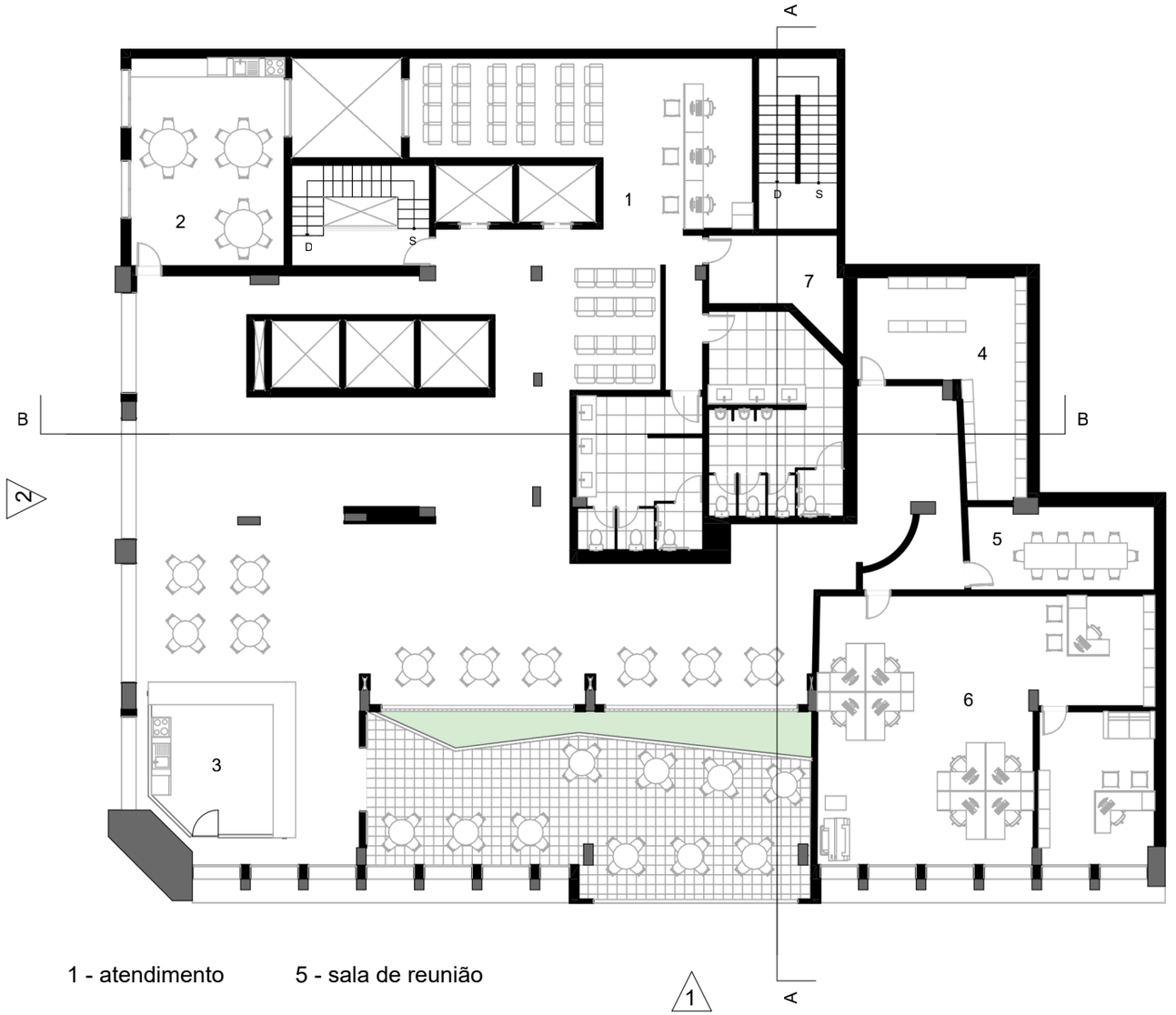
planta de reforma - 1° pavimento

esc: 1/200



planta planejado - 1° pavimento

esc: 1/200

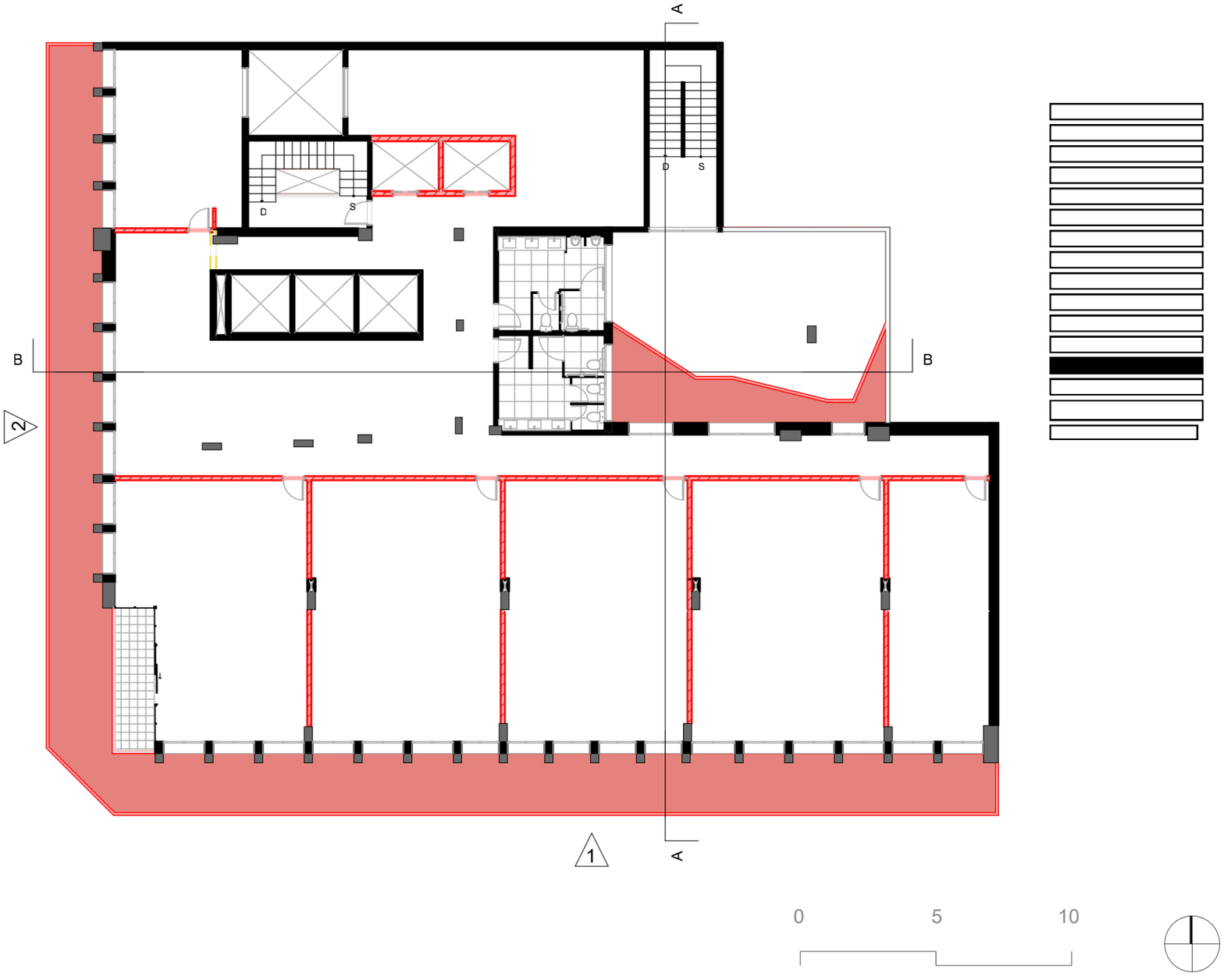


1 - atendimento
2 - copa
3 - café
4 - arquivo
5 - sala de reunião
6 - administração
7 - depósito

0 5 10

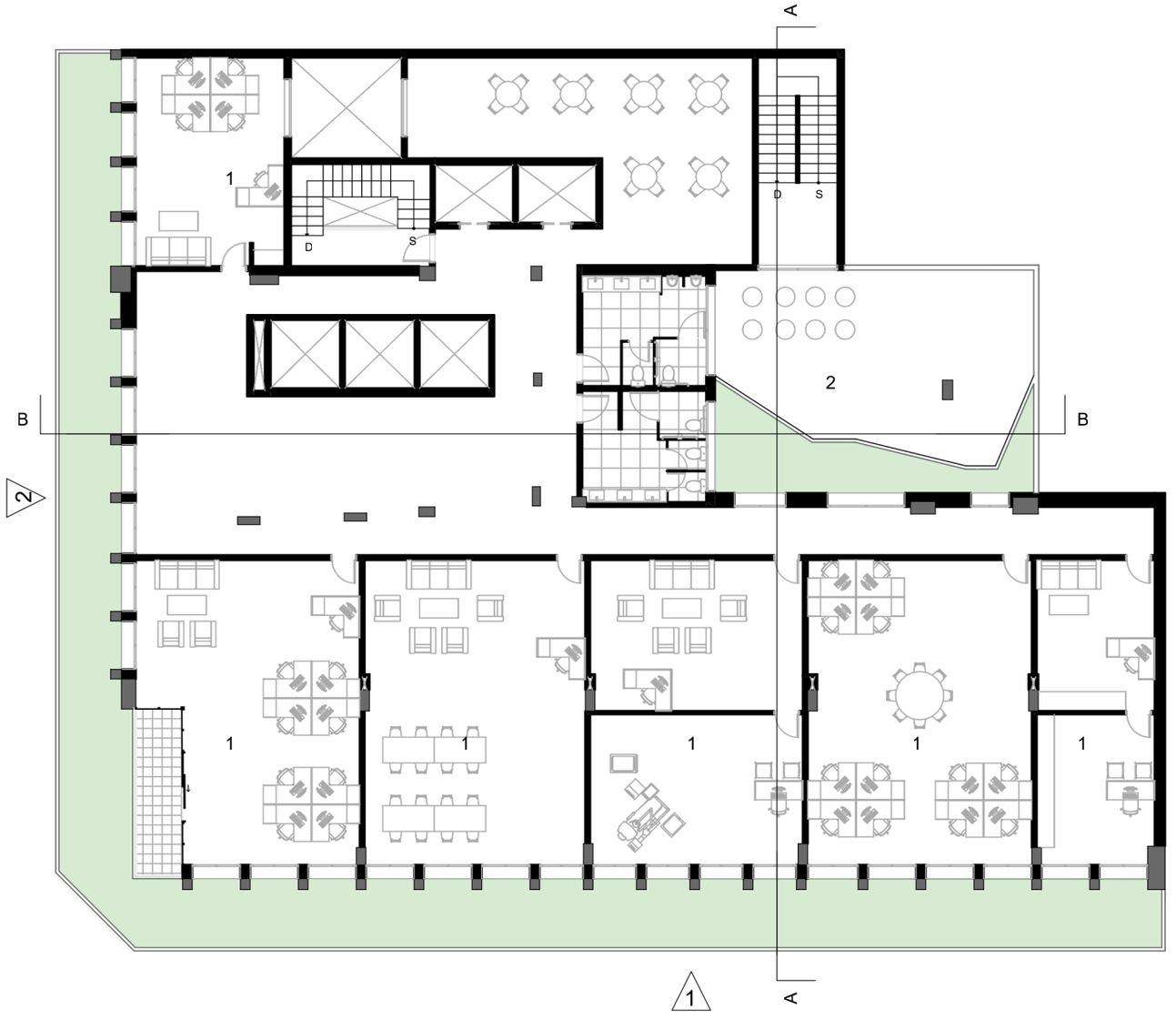
planta de reforma - 2° pavimento

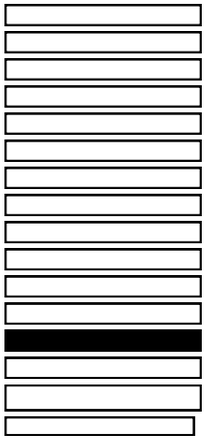
esc: 1/200



planta planejado - 2° pavimento

esc: 1/200





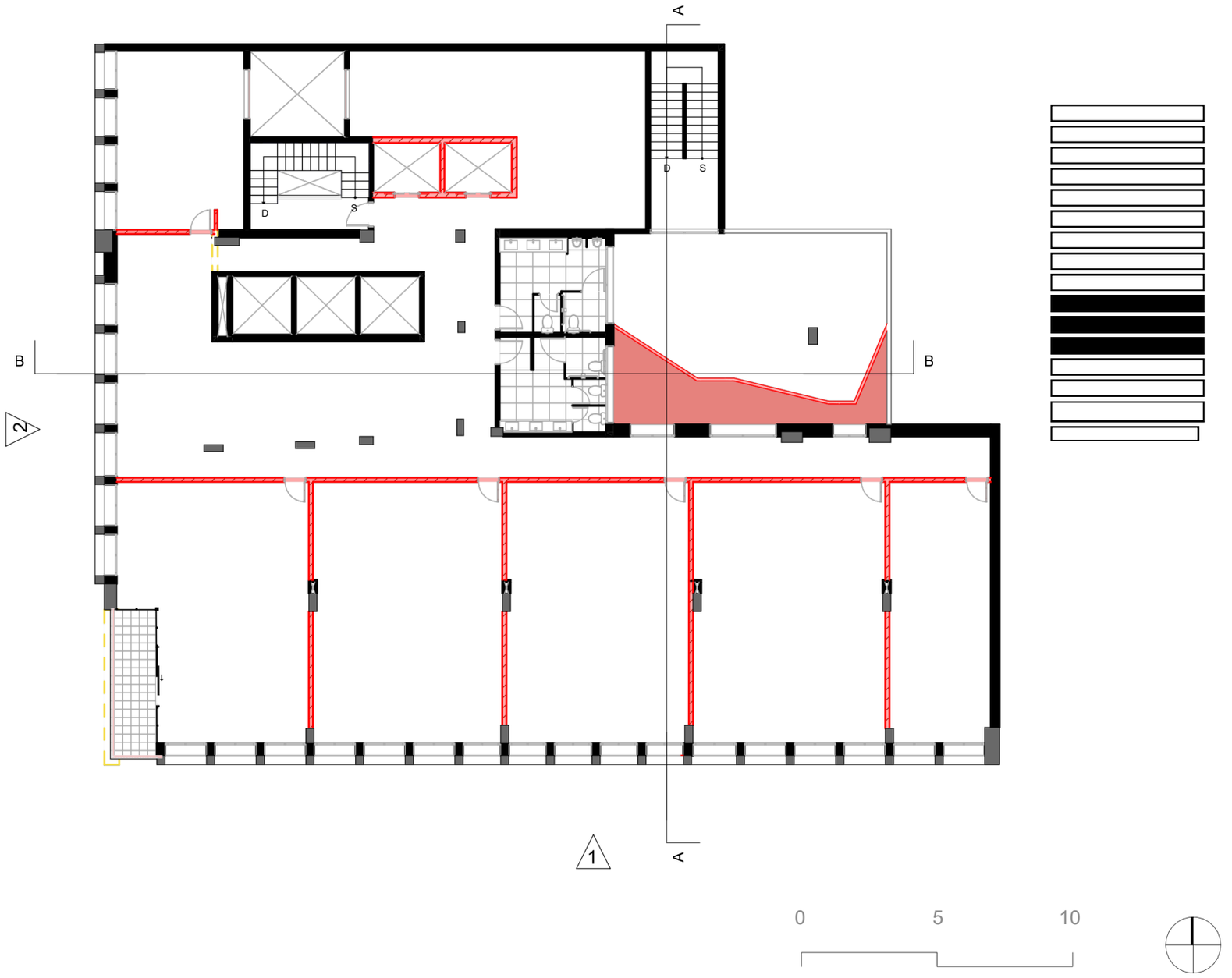
1 - sala comercial

2 - laje técnica

0 5 10

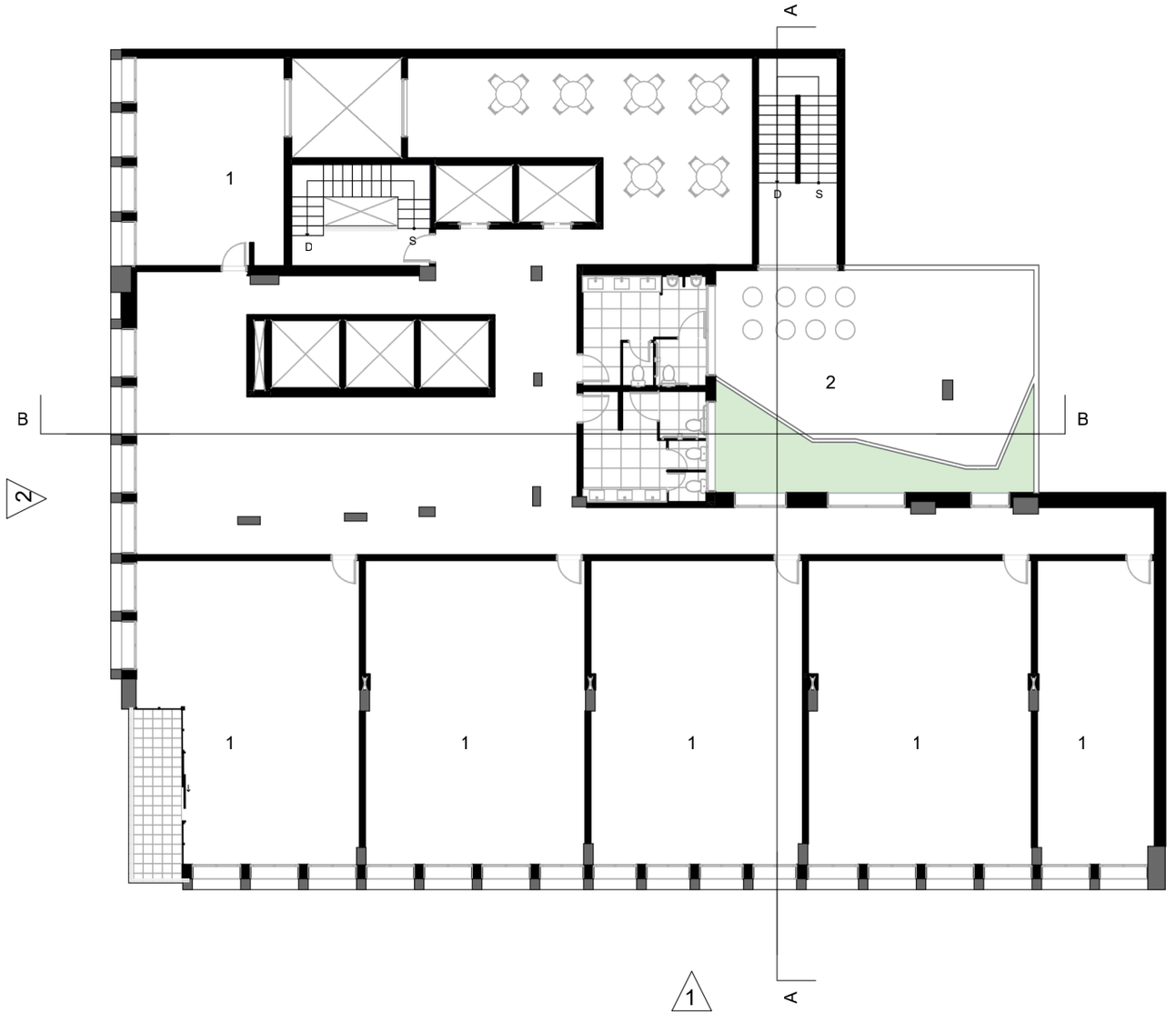
planta de reforma - 3° - 5° pavimento

esc: 1/200



planta planejado - 3° - 5° pavimento

esc: 1/200



1 - sala comercial

2 - laje técnica

0 5 10

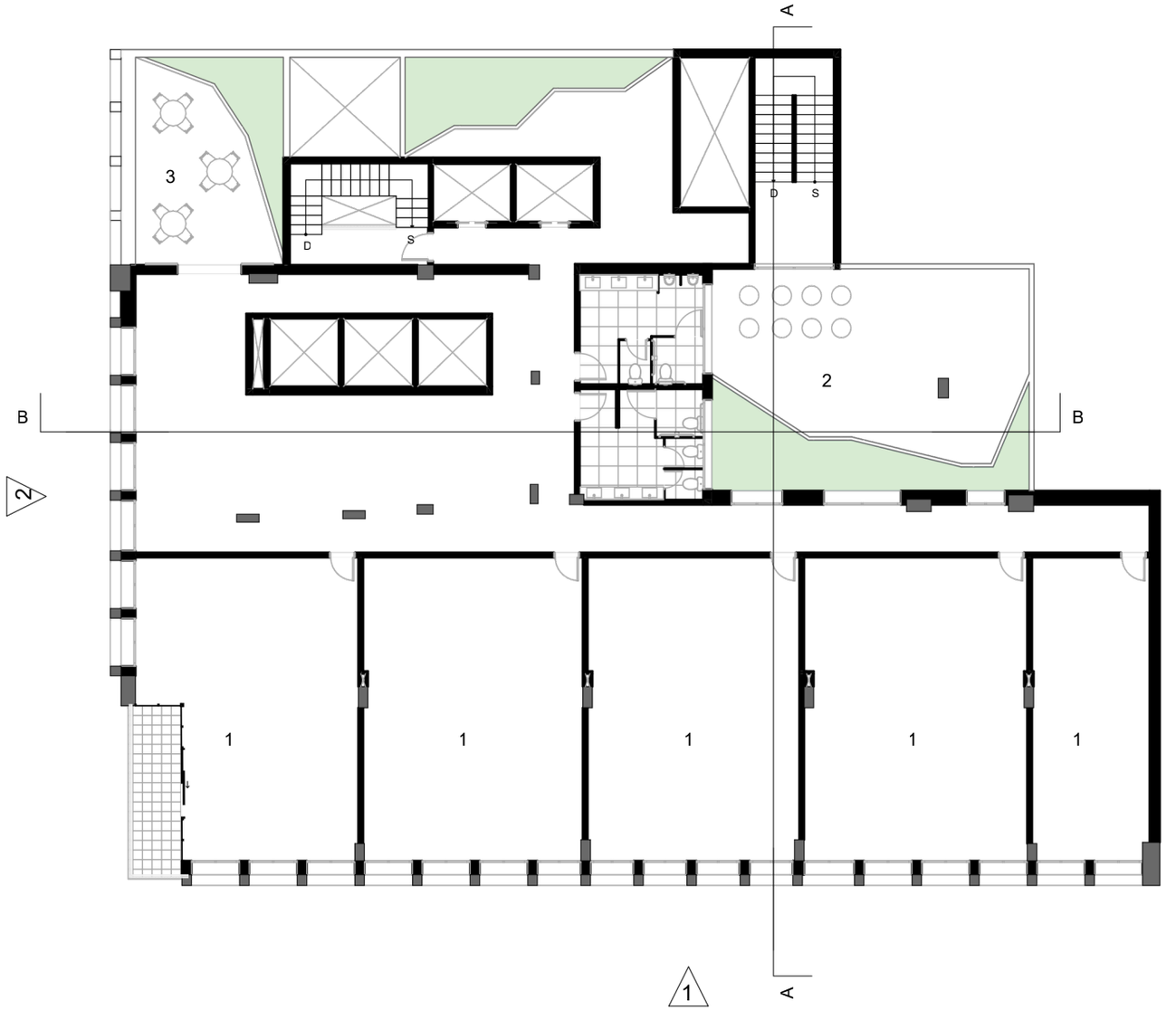
planta de reforma - 6° pavimento

esc: 1/200



planta planejado - 6° pavimento

esc: 1/200



1 - sala comercial

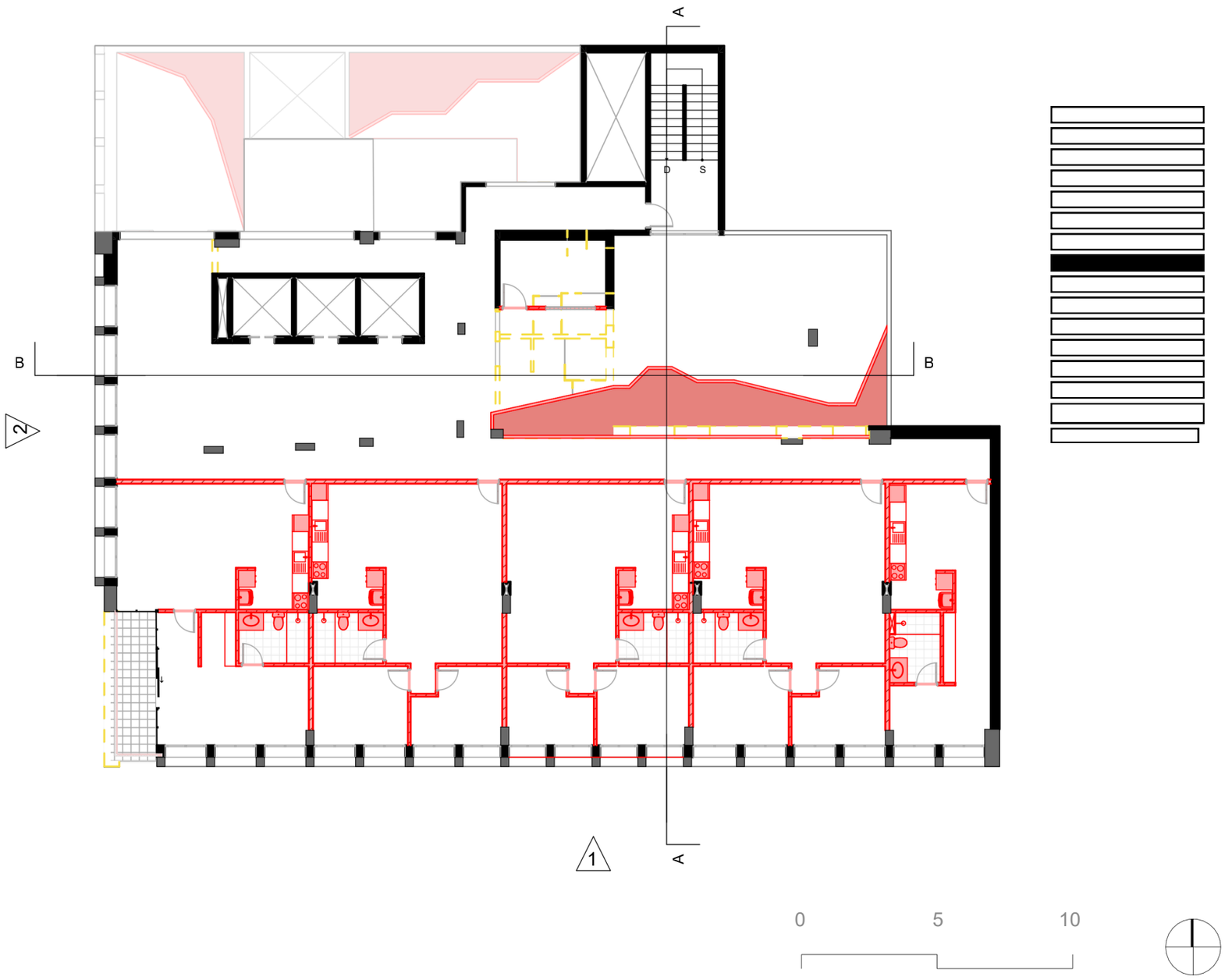
2 - laje técnica

3 - área externa

0 5 10

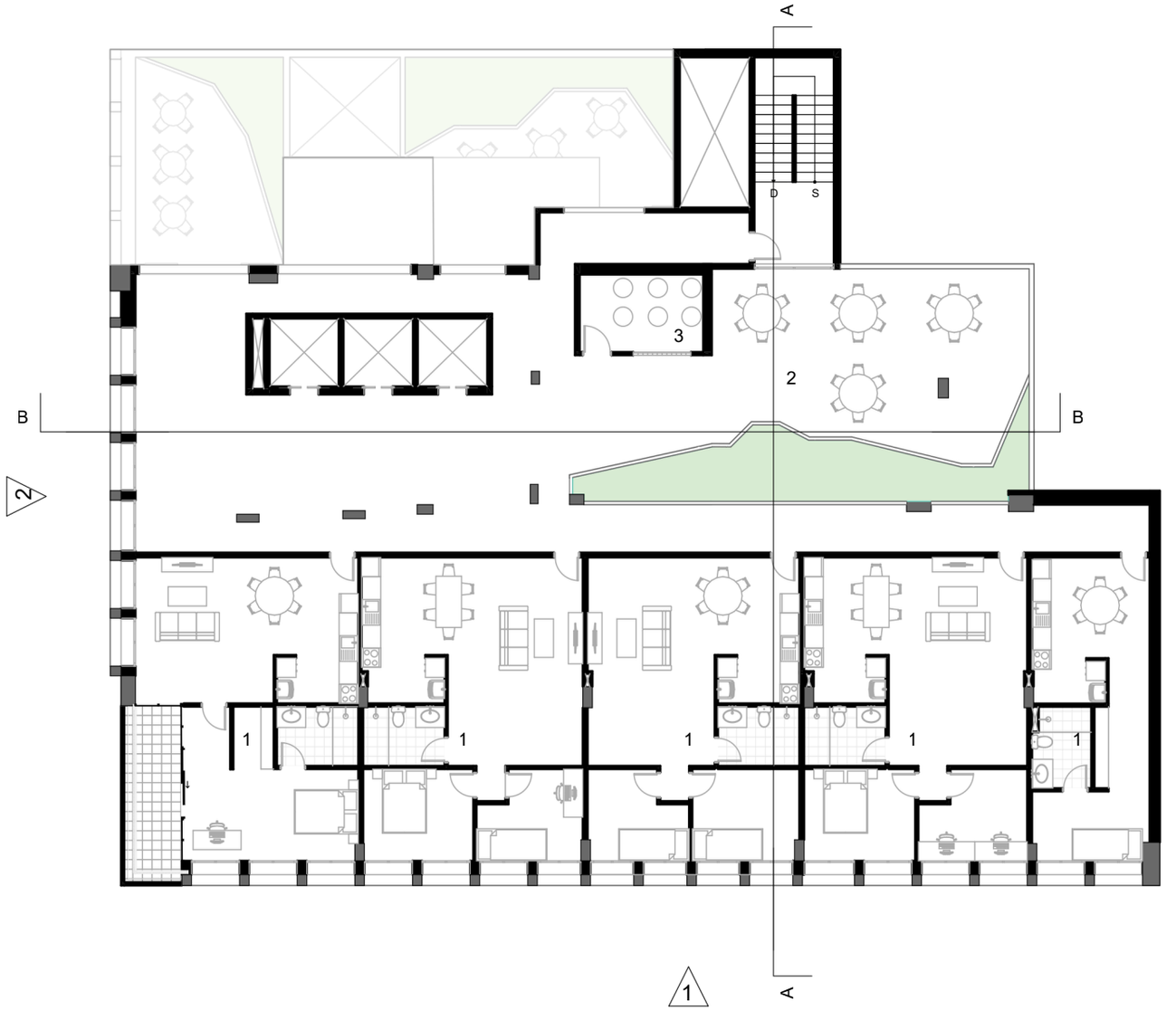
planta de reforma - 7° pavimento

esc: 1/200



planta planejado - 7° pavimento

esc: 1/200



1 - unidade

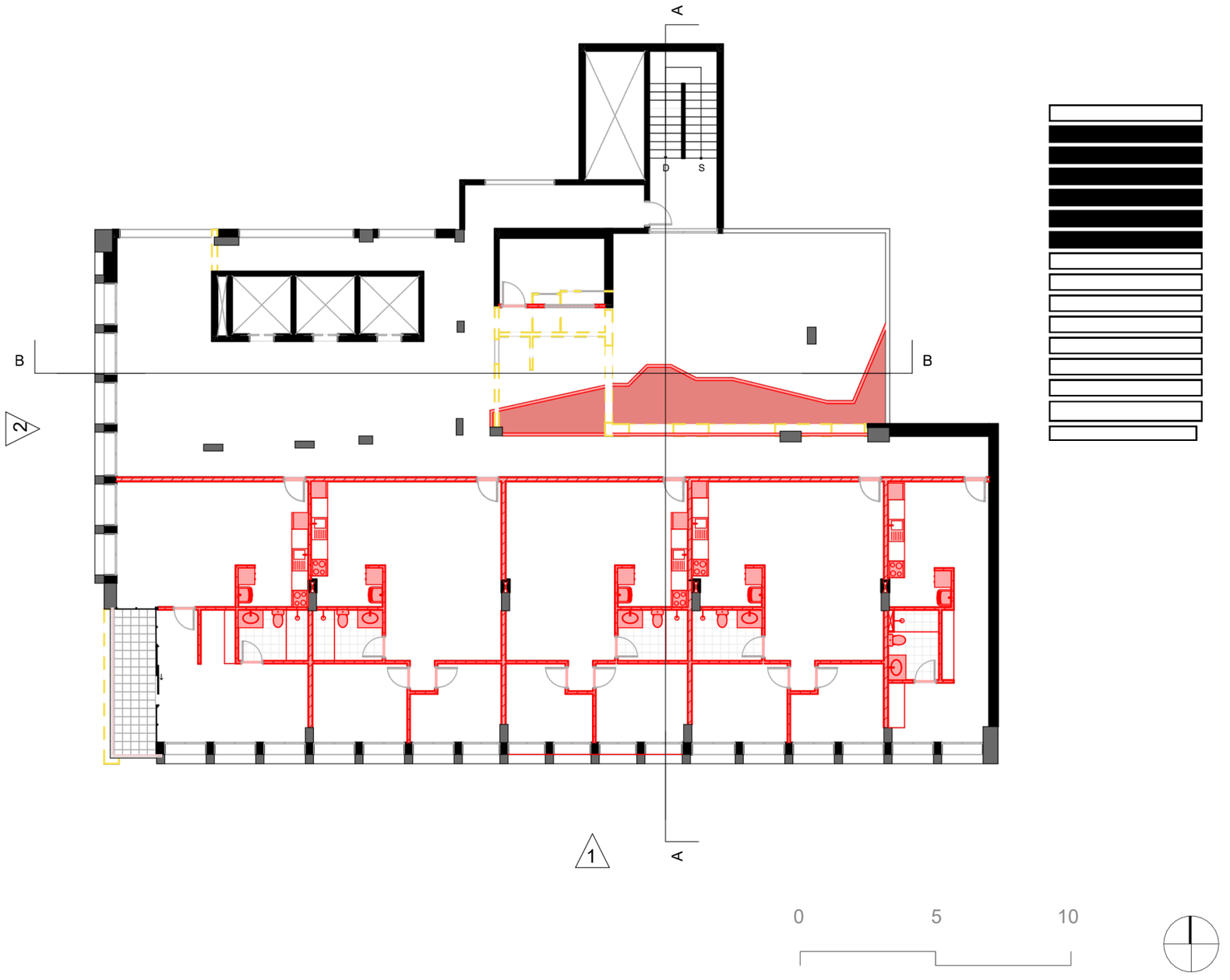
2 - área comum

3 - laje técnica

0 5 10

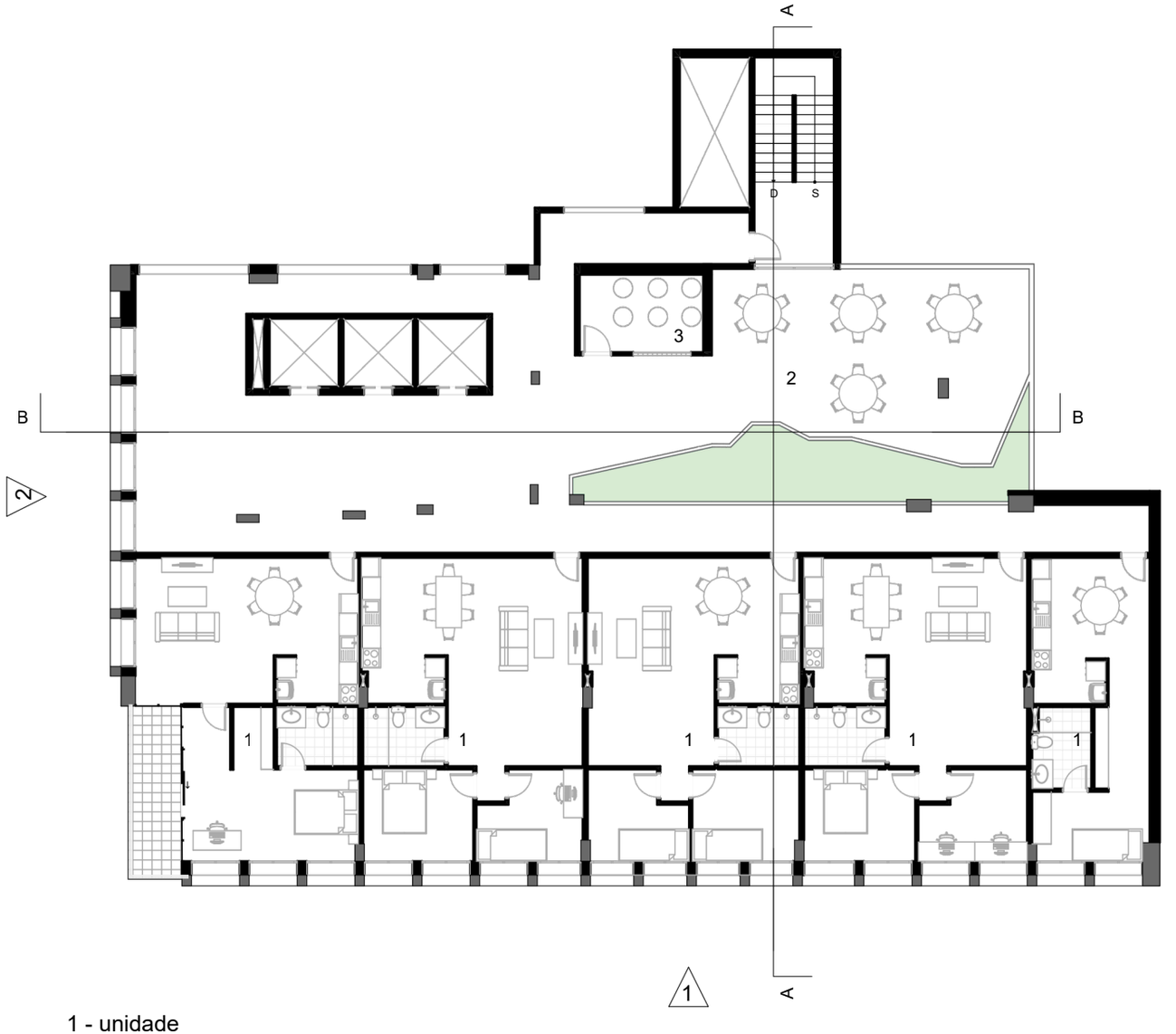
planta de reforma - 8° - 13° pavimento

esc: 1/200



planta planejado - 8° - 13° pavimento

esc: 1/200



1 - unidade

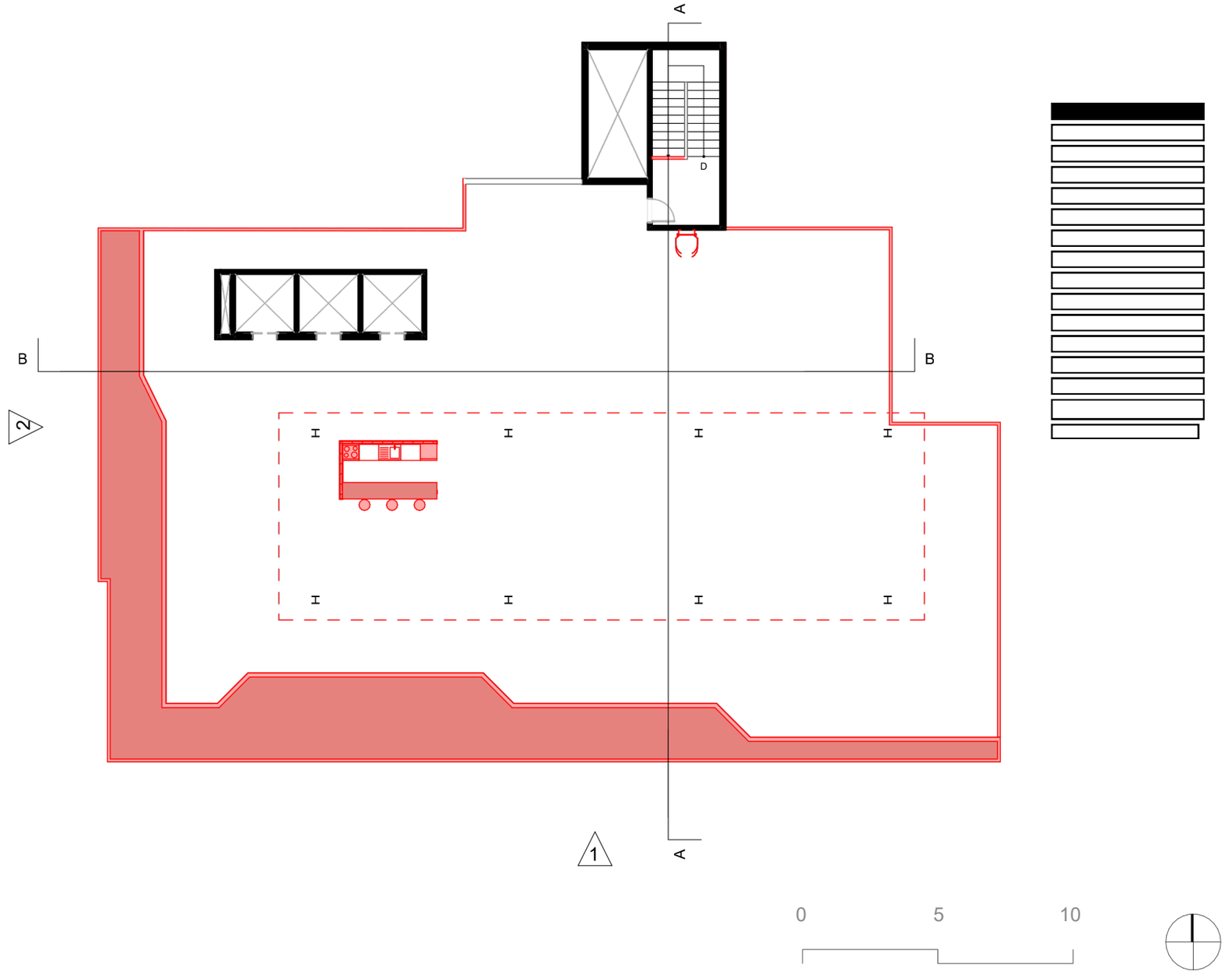
2 - área comum

3 - laje técnica

0 5 10

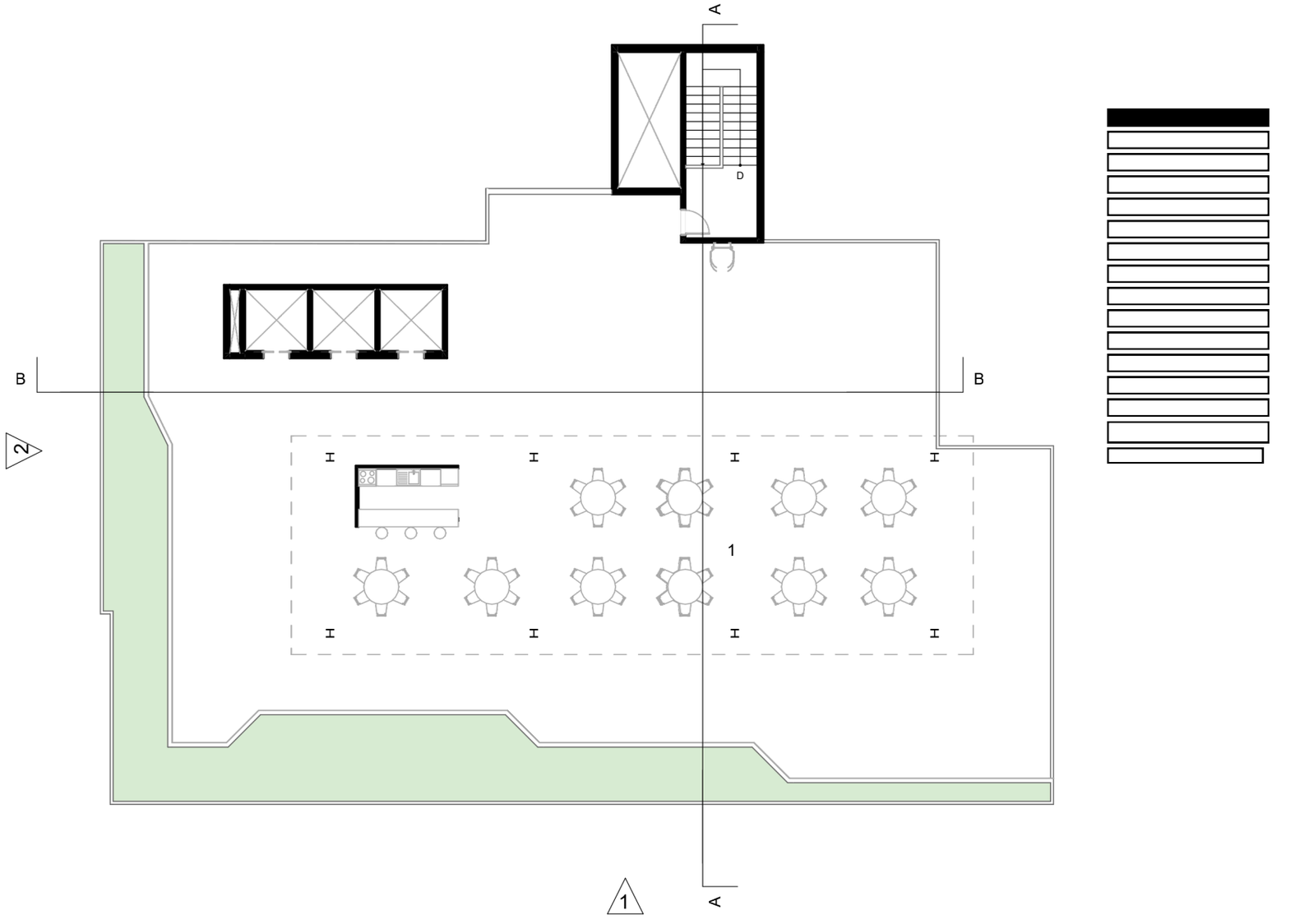
planta de reforma - coberta

esc: 1/200



planta planejado - coberta

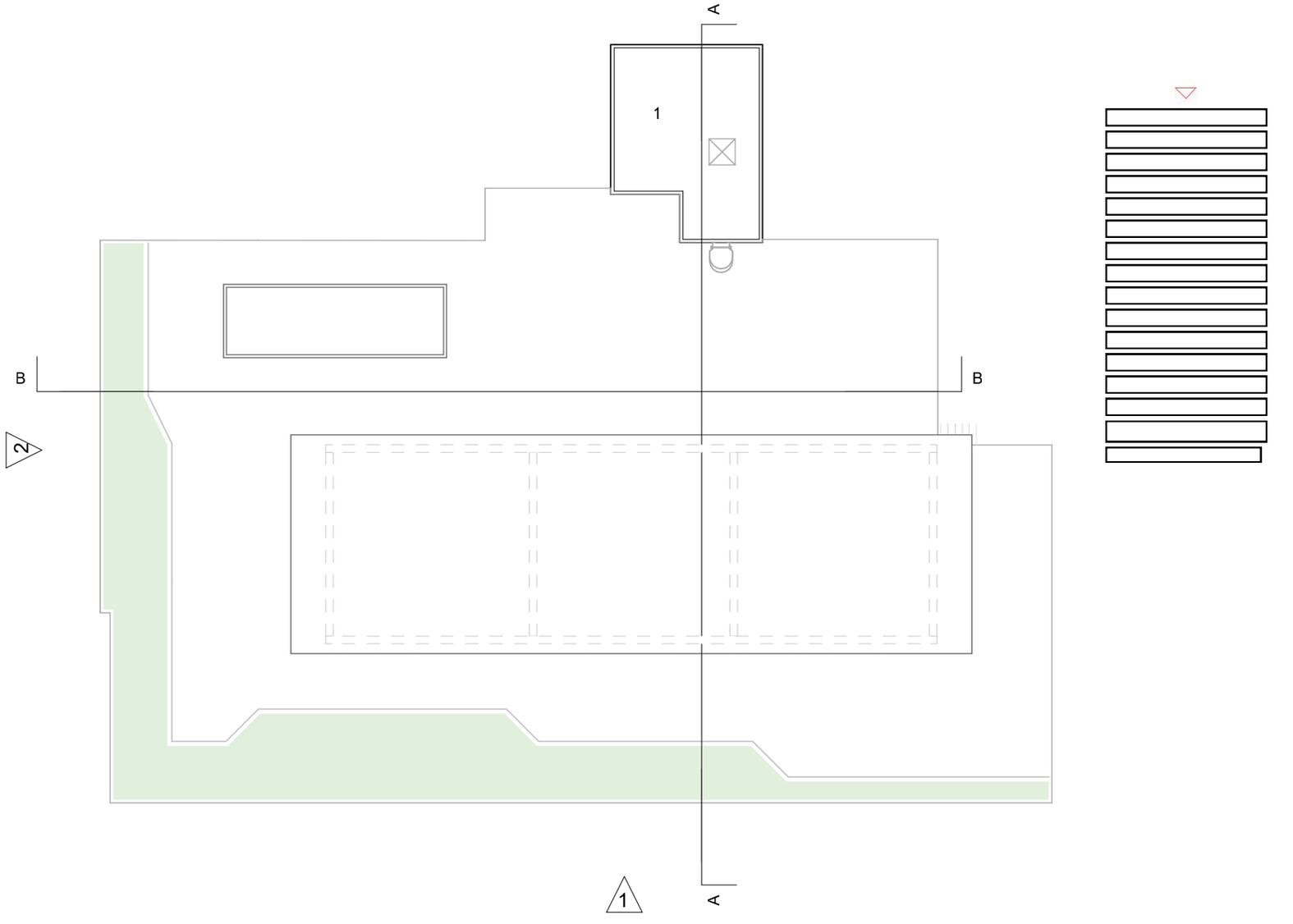
esc: 1/200



1 - terraço

planta planejado - topo

esc: 1/200



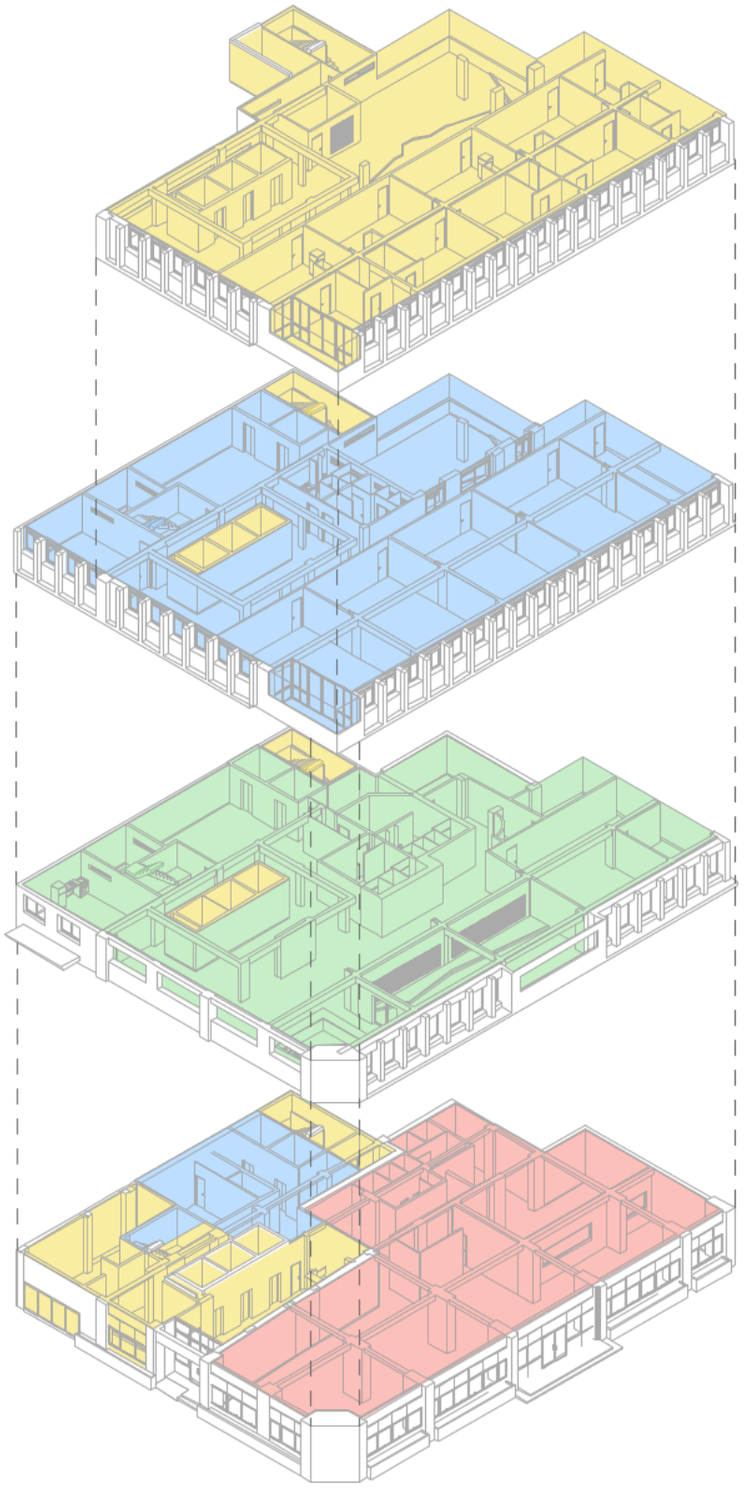
1 - caixa d’água

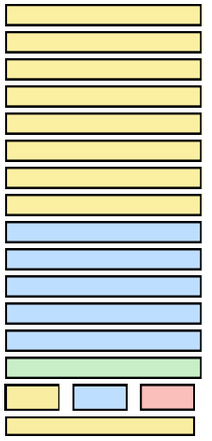
perspectiva isométrica - usos

esc: 1/500

legenda

- restaurante
- salas comerciais
- centro de apoio social
- habitação social



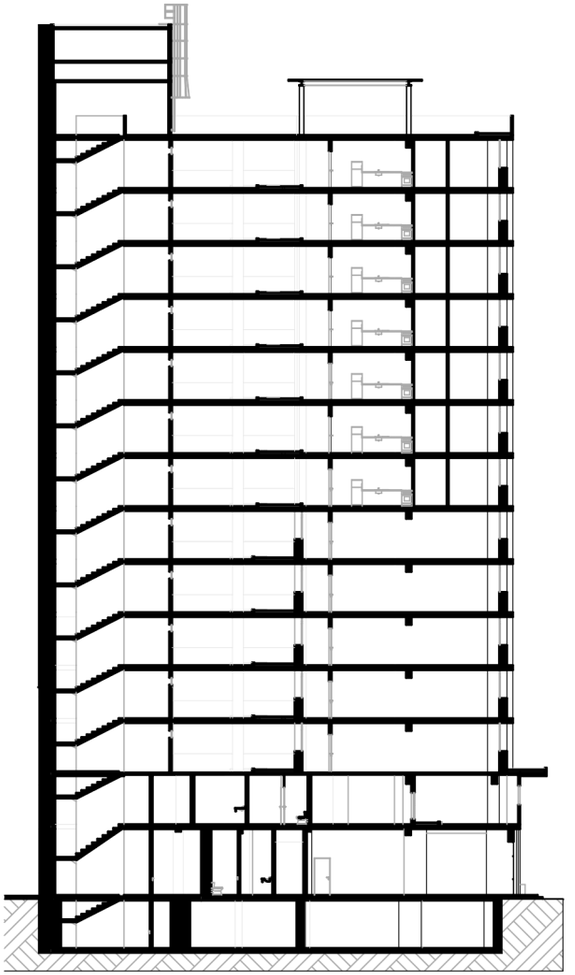


0 5 10

corte A

esc: 1/400



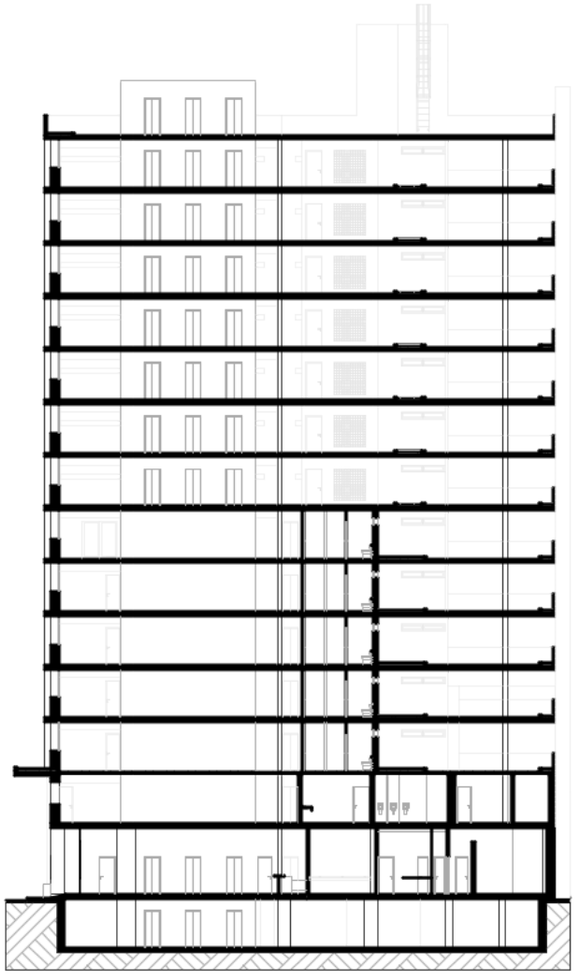


0 5 10

corte B

esc: 1/400

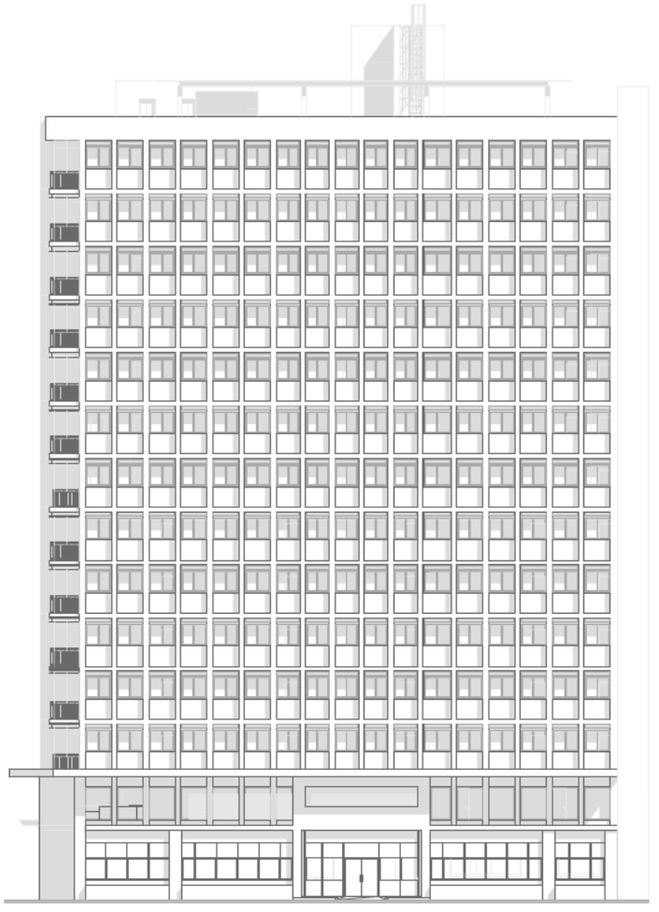


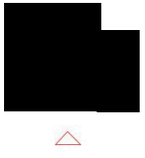


0 5 10

vista 1

esc: 1/400

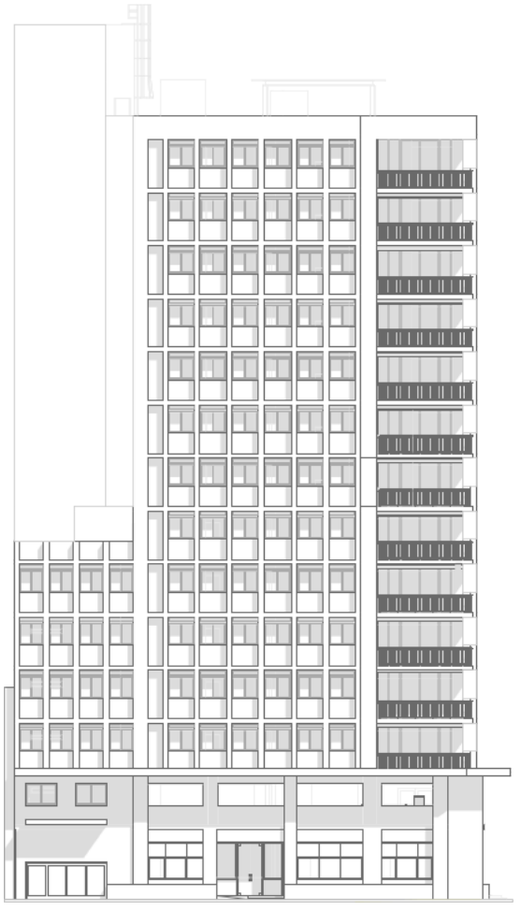






vista 2

esc: 1/400

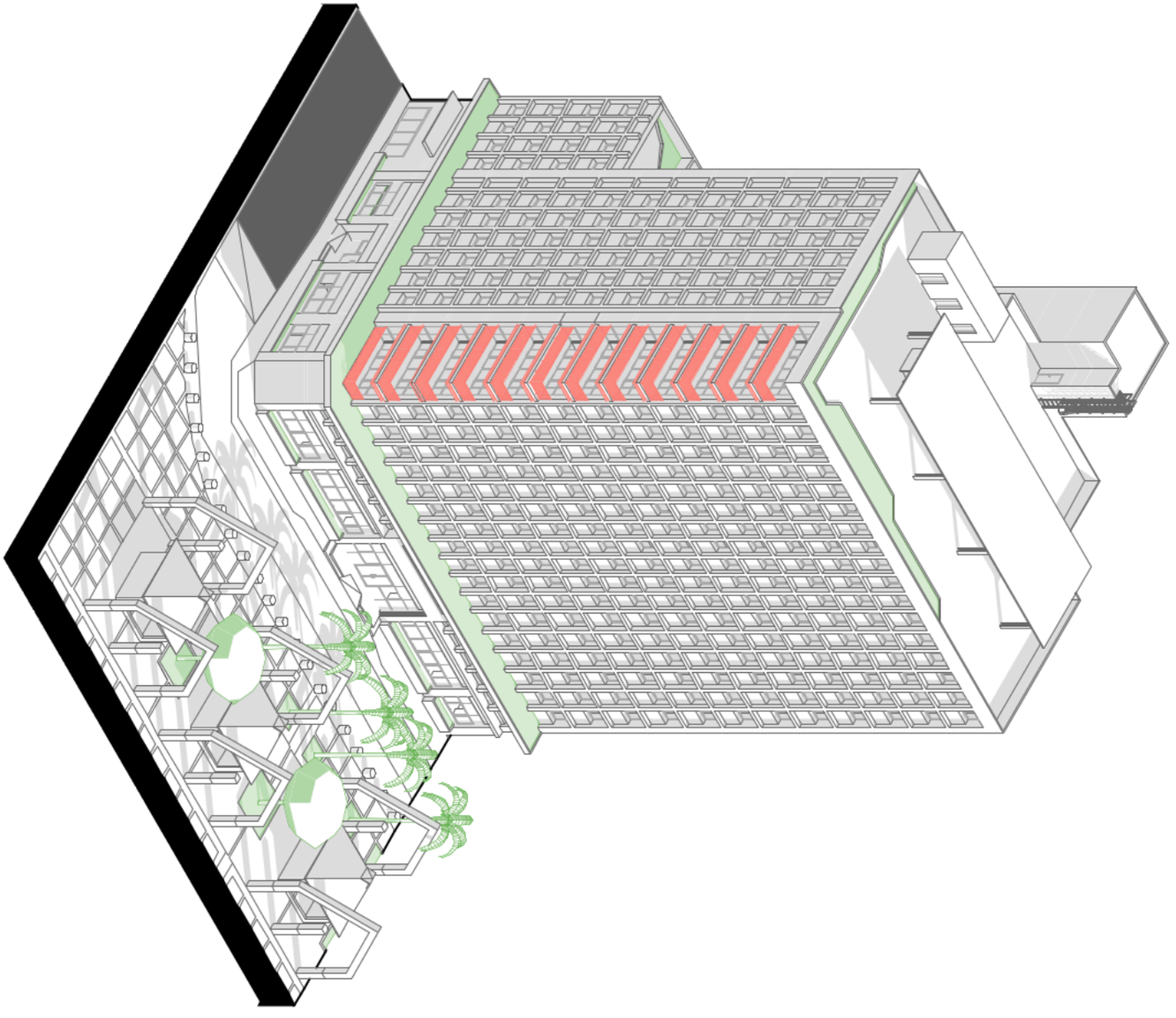




0 5 10

perspectiva isométrica

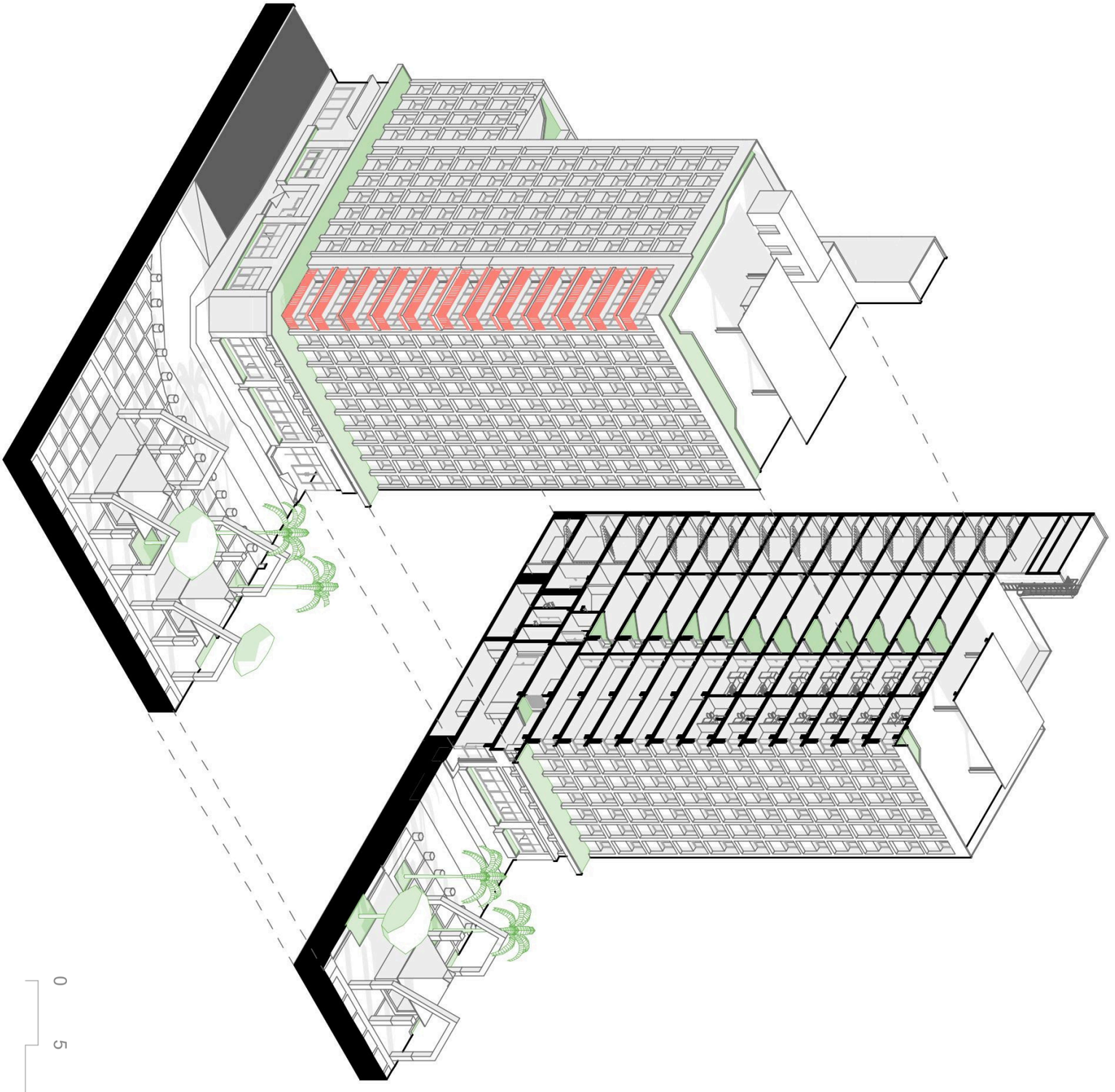
esc: 1/500



0 5 10

perspectiva isométrica explodida

esc: 1/500



0 5 10

Figura 49: Edifício Savanah
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 50: Edifício Savanah
Fonte: Elaborado pelo autor

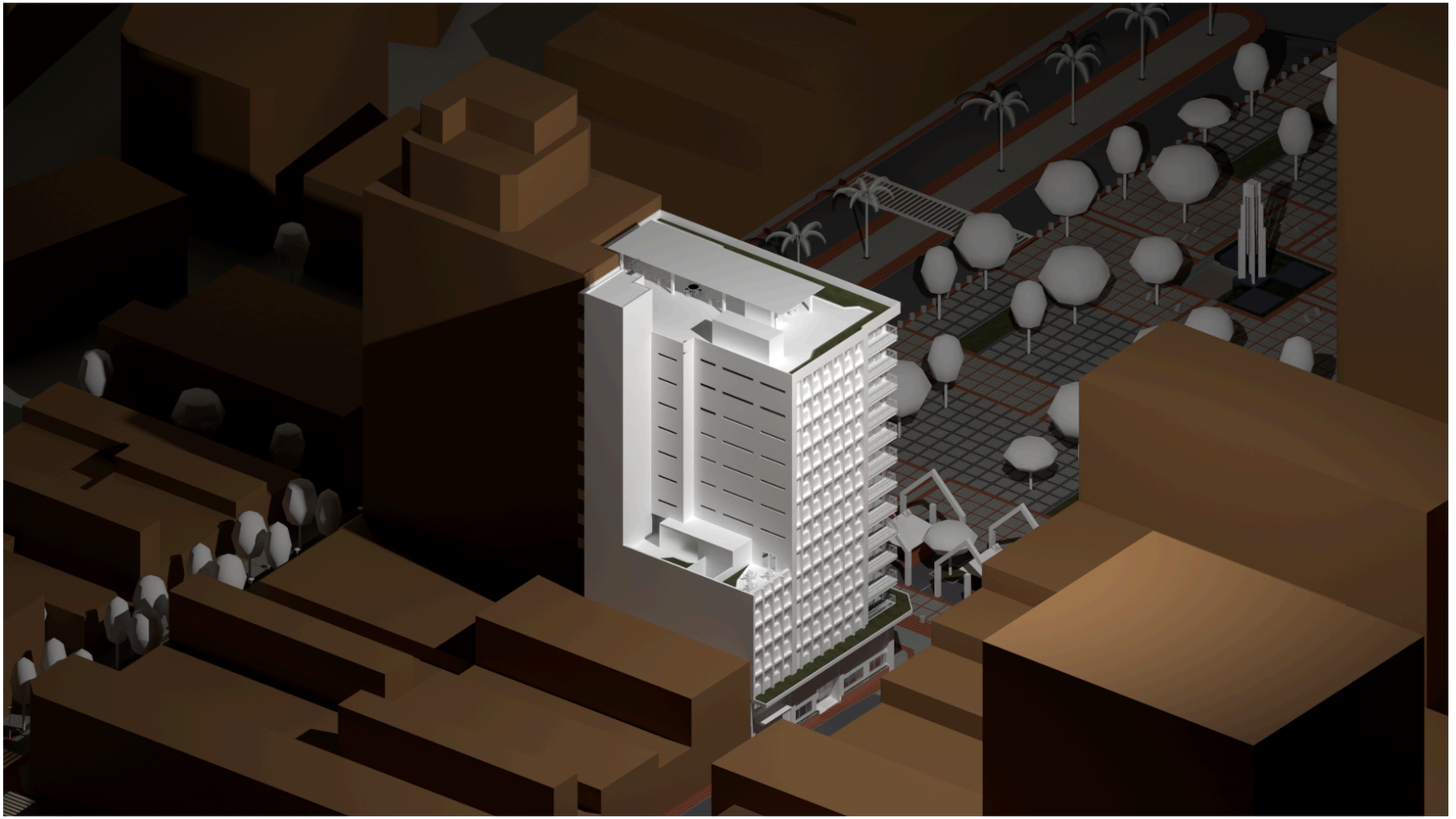


Figura 51: Edifício Savanah
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 52: Edifício Savanah
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 53: Edifício Savanah
Fonte: Elaborado pelo autor

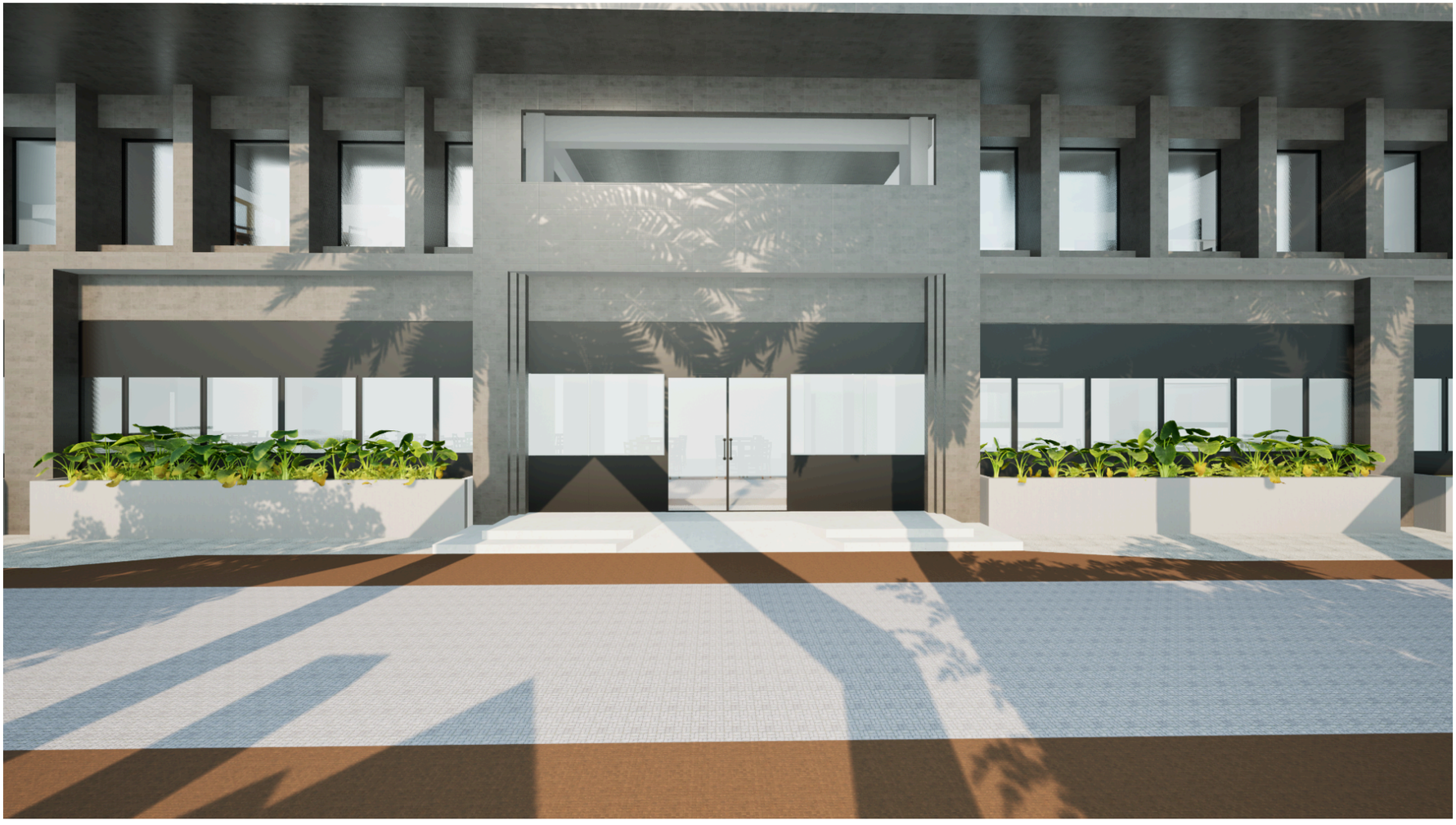


Figura 54: Edifício Savanah
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 55: Edifício Savanah
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 56: Edifício Savanah - Café
Fonte: Elaborado pelo autor



excelsior



Figura 57: Edifício Excelsior
Fonte: Elaborado pelo autor



O Excelsior Hotel foi inaugurado em dezembro de 1931, e com seus 7 pavimentos era o maior edifício de alvenaria na cidade (DIÁRIO DO NORDESTE, 2022). Com sua linguagem eclética, o Execelsior é um importante edificação do Centro e ainda hoje recebe a apresentação de Coral do Natal de Luz.

Para o projeto da edificação, preserva-se todo o exterior da edificação, sem adição de qualquer elemento além da nova coberta do terraço, substituindo a estrutura do topo existente. Como solução estrutural, substitui-se as alvenarias mais espessas com uma nova estrutura metálica, de modo a criar vãos mais amplos e flexíveis. Em relação ao programa, o térreo recebe um restaurante, um café e uma loja para o novo espaço expositivo. No primeiro pavimento fica a administração, acervo e restauro das obras artísticas, enquanto o segundo e tercerio pavimento recebem novas unidades habitacionais temporarias para artistas.

A biblioteca e as salas para oficinas ficam no quarto pavimento, enquanto do quinto ao sétimo pavimento ocorre os salões para exposição. Por fim, no topo da edificação há um terraço com jardim e um bar com vista para a Praça do Ferreira.

Figura 58: Edifício Excelsior
Fonte: Fortaleza Nobre



planta de situação

esc: 1/2000



1 - banespa

2 - jangada

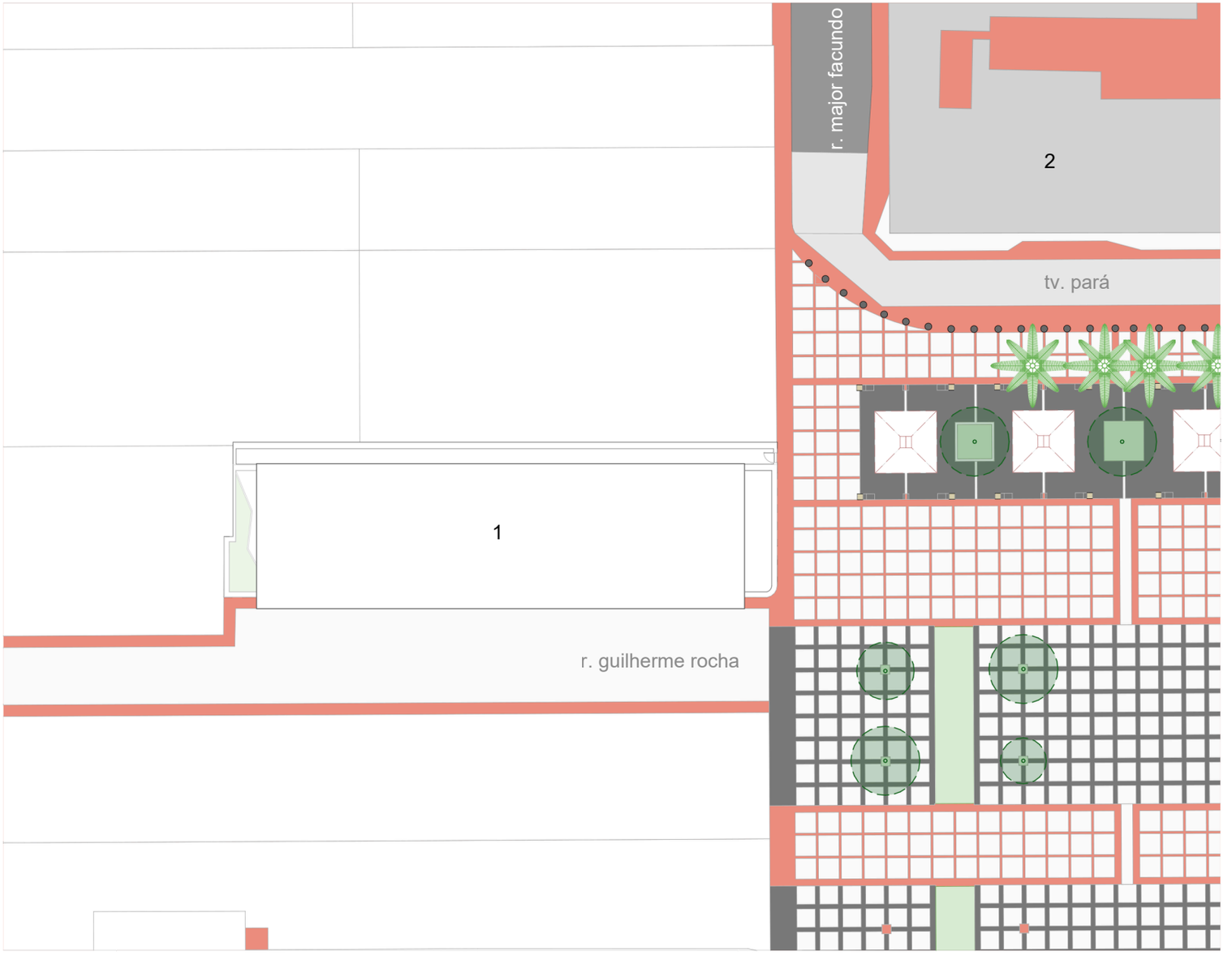
3 - savanah

4 - excelsior

0 50 100

planta de implantação

esc: 1/500



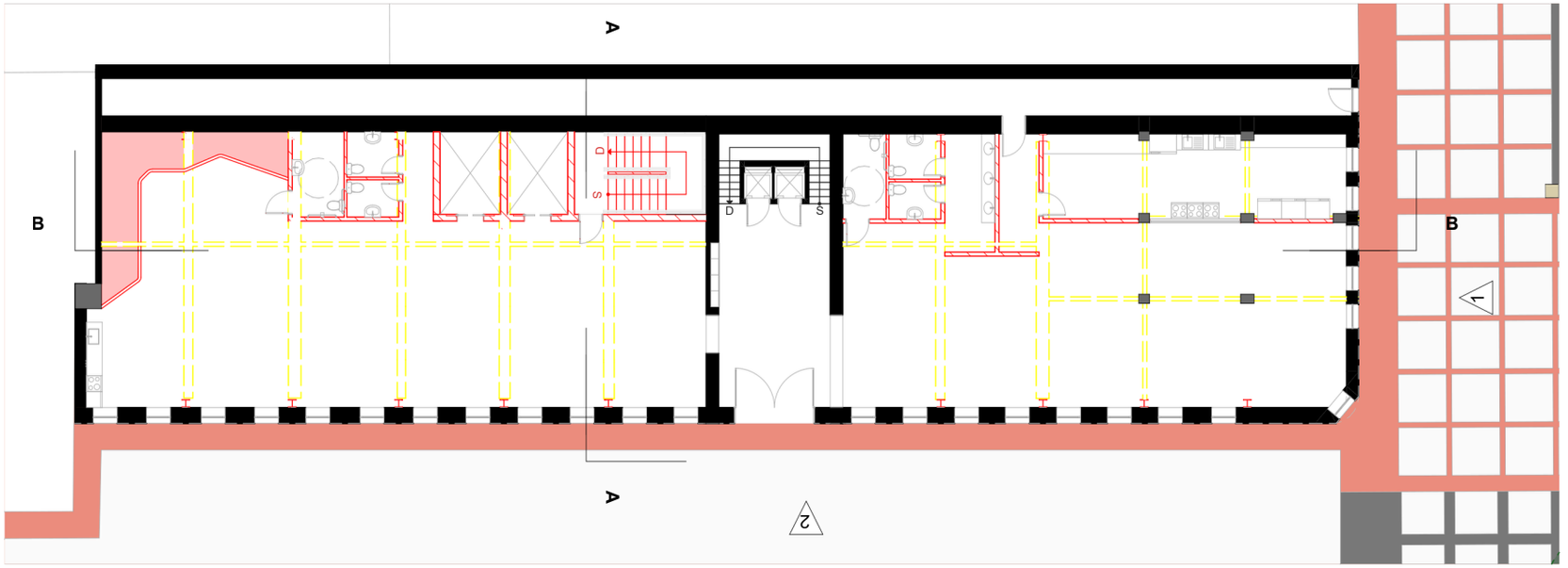
1 - excelsior

2 - savanah

0 10 20

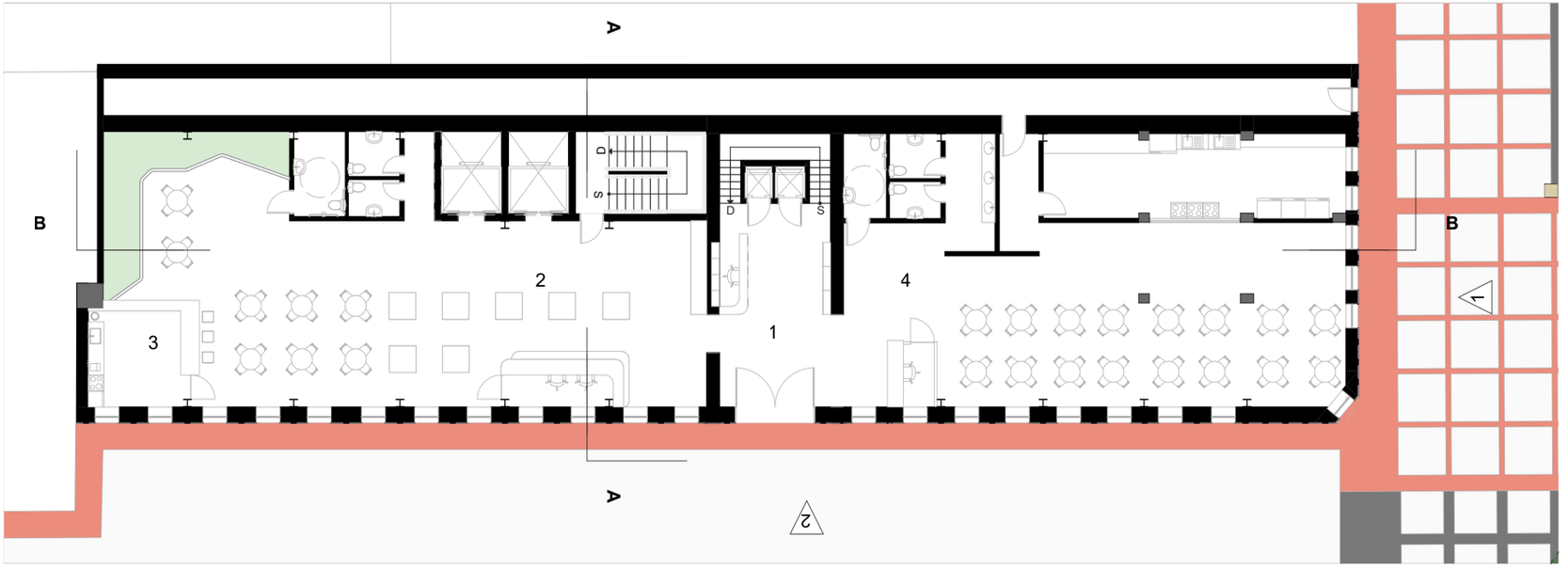
planta de reforma - térreo

esc: 1/250



planta planejado - térreo

esc: 1/250



1 - acesso

2 - loja

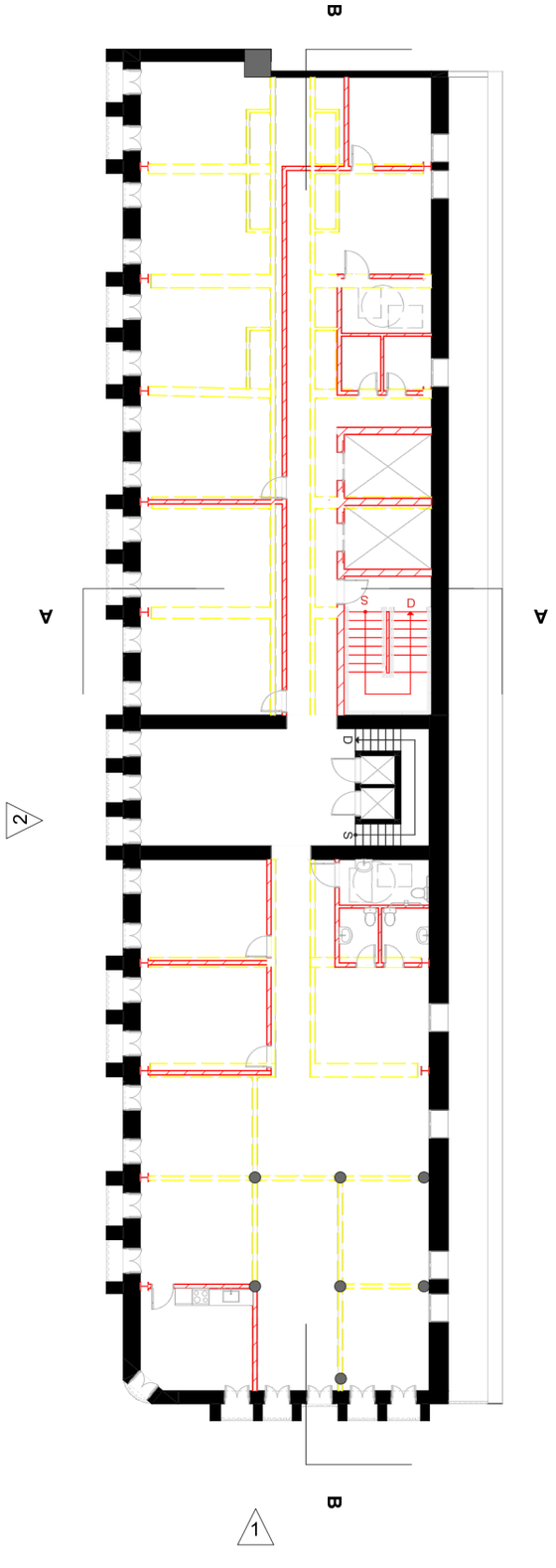
3 - café

4 - restaurante

0 5 10

planta de reforma - 1° pavimento

esc: 1/250



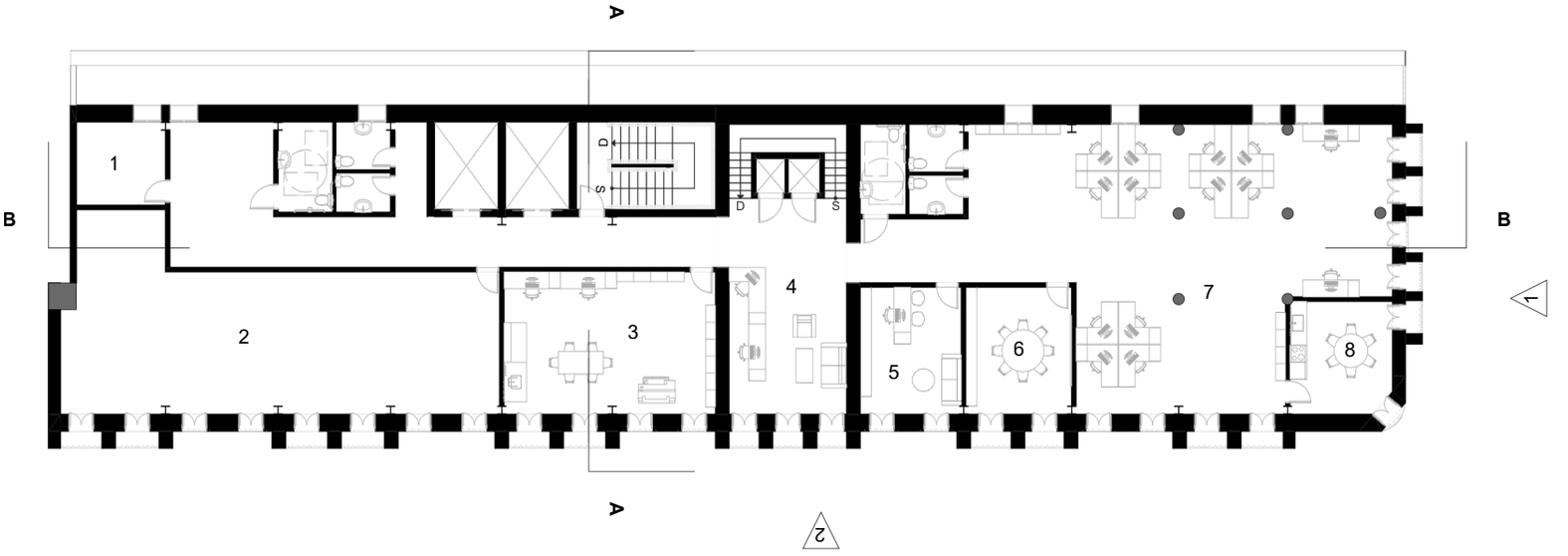
0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE CONSTRUIR DEMOLIR

planta planejado - 1° pavimento

esc: 1/250



1 - acervo

2 - depósito

3 - laboratório de restauro

4 - recepção

5 - administração

6 - sala de reunião

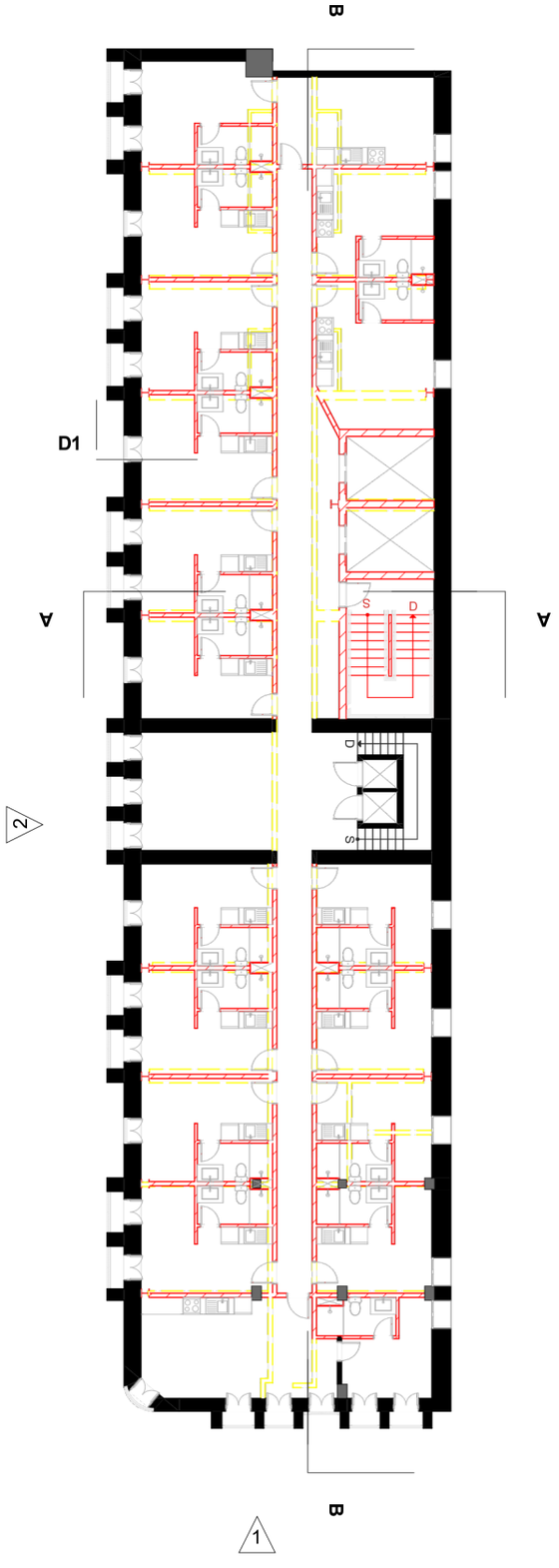
7 - escritório

8 - copa

0 5 10

planta de reforma - 2° e 3° pavimento

esc: 1/250



0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

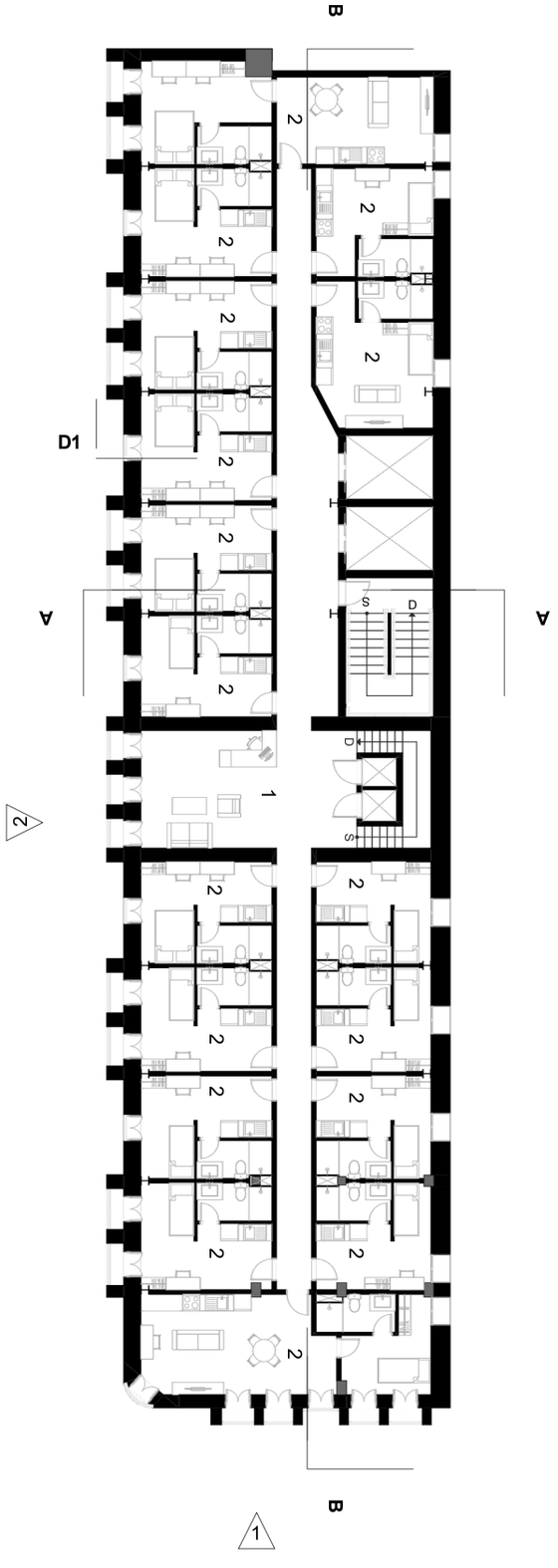
EXISTENTE CONSTRUIR DEMOLIR

planta de reforma - 2° e 3° pavimento

esc: 1/250

1 - recepção

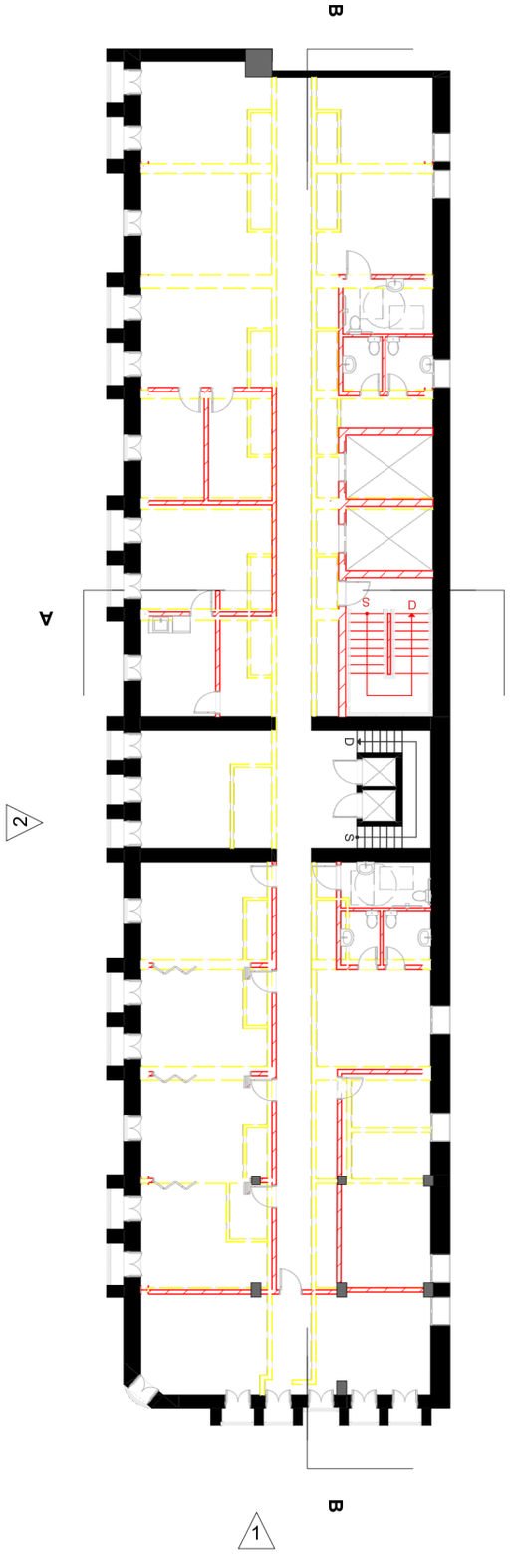
2 - moradia artística



0 5 10

planta de reforma - 4° pavimento

esc: 1/250



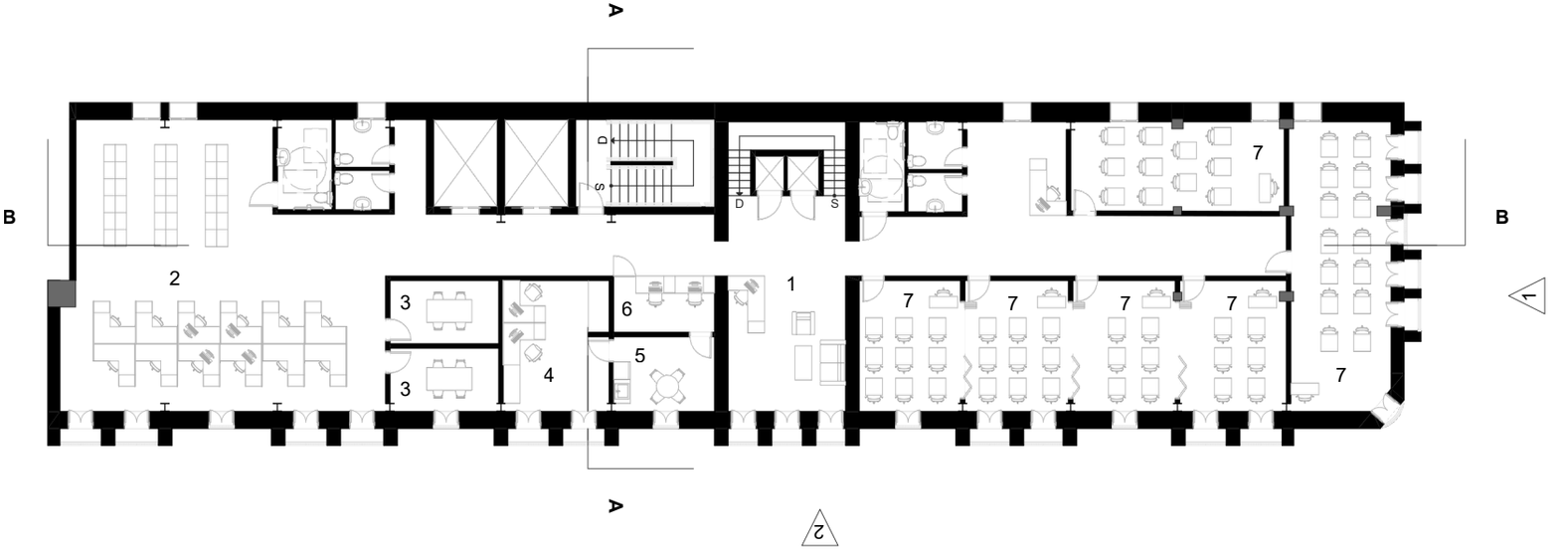
0 5 10

LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE CONSTRUIR DEMOLIR

planta planejado - 4° pavimento

esc: 1/250



1 - recepção

2 - biblioteca

3 - sala de reuniões

4 - administração

5 - copa

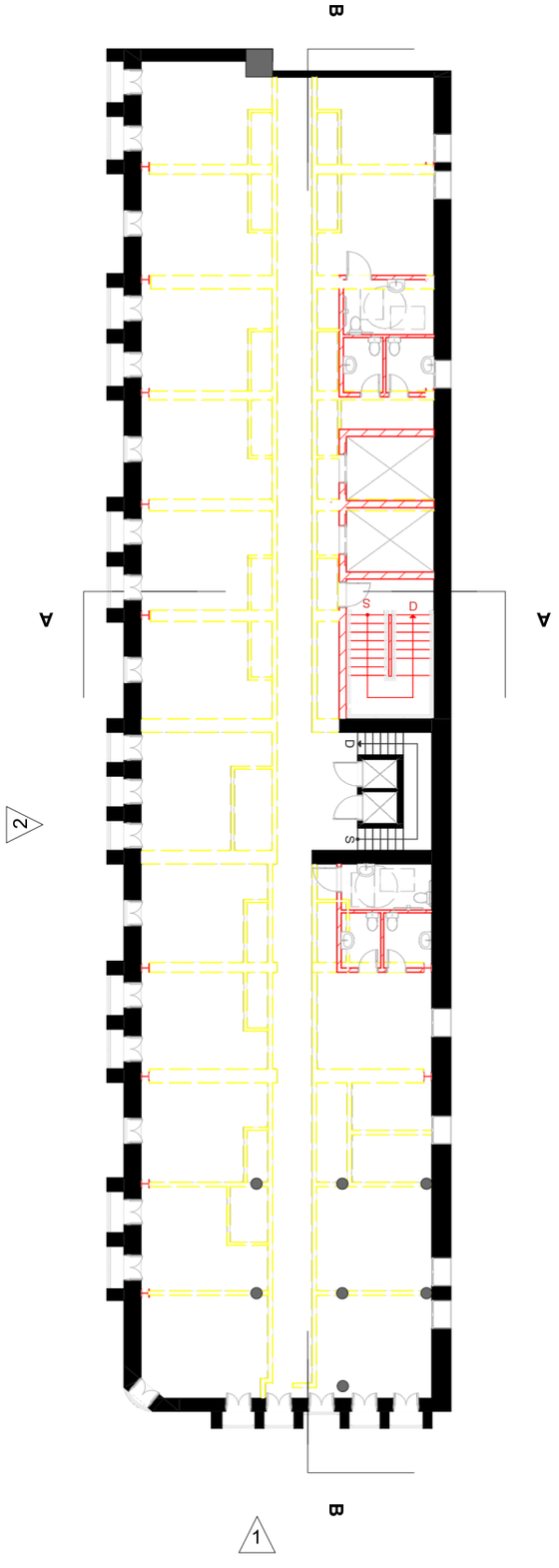
6 - atendimento

7 - oficinas

0 5 10

planta de reforma - 5° pavimento

esc: 1/250



0 5 10

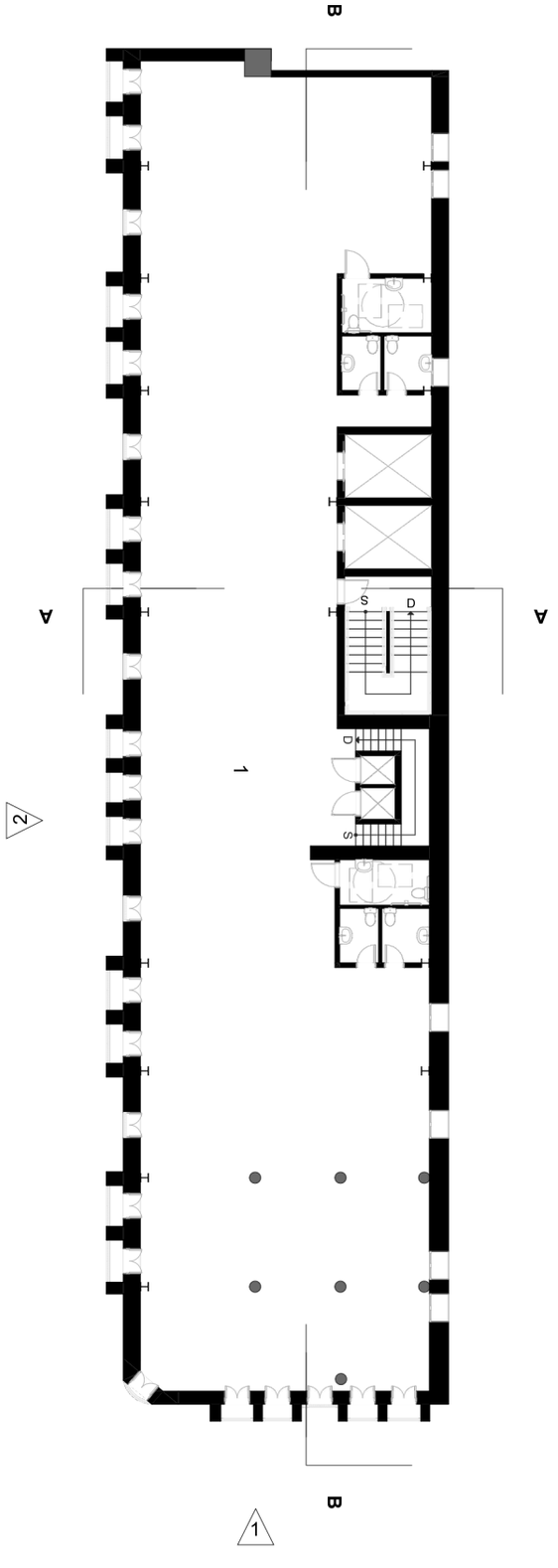
LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE CONSTRUIR DEMOLIR

planta planejado - 5° pavimento

esc: 1/250

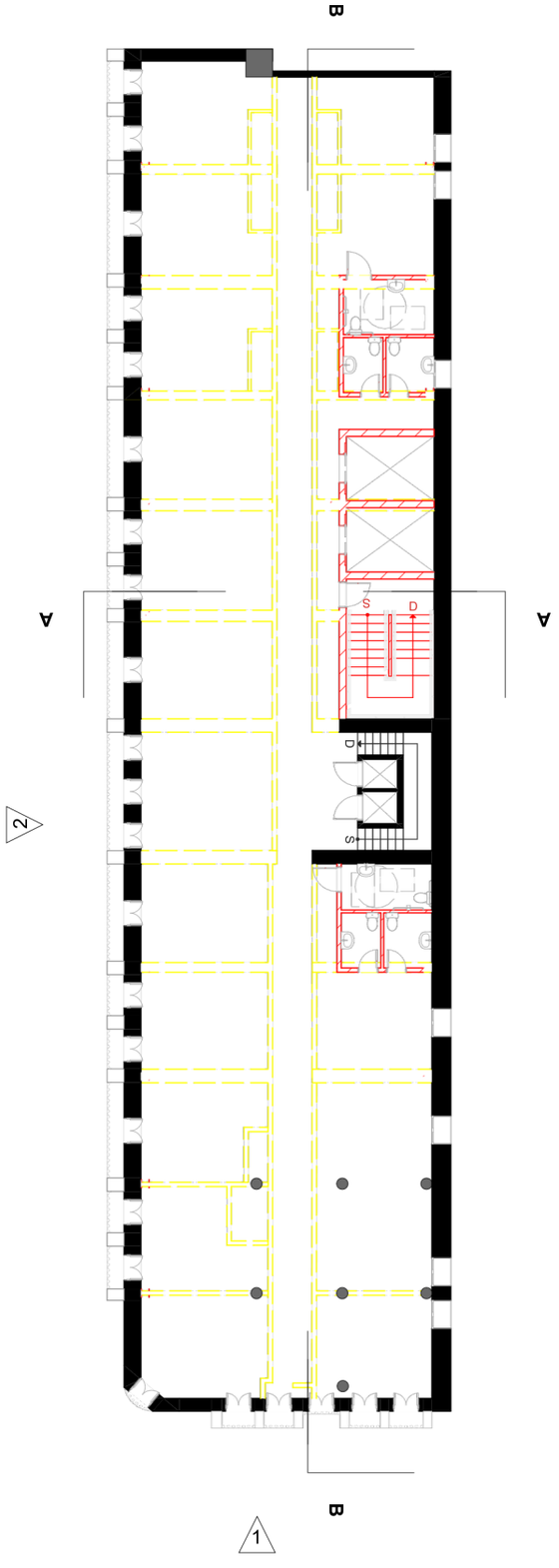
1 - exposições



0 5 10

planta de reforma - 6° pavimento

esc: 1/250



0 5 10

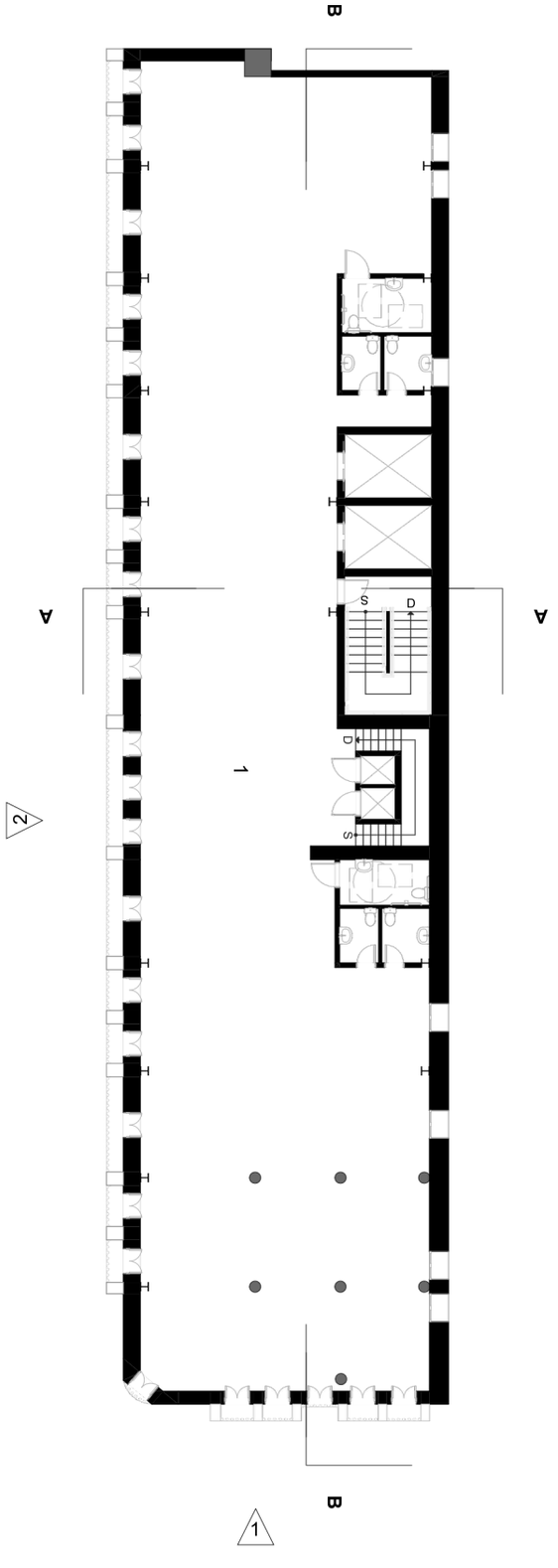
LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE CONSTRUIR DEMOLIR

planta planejado - 6° pavimento

esc: 1/250

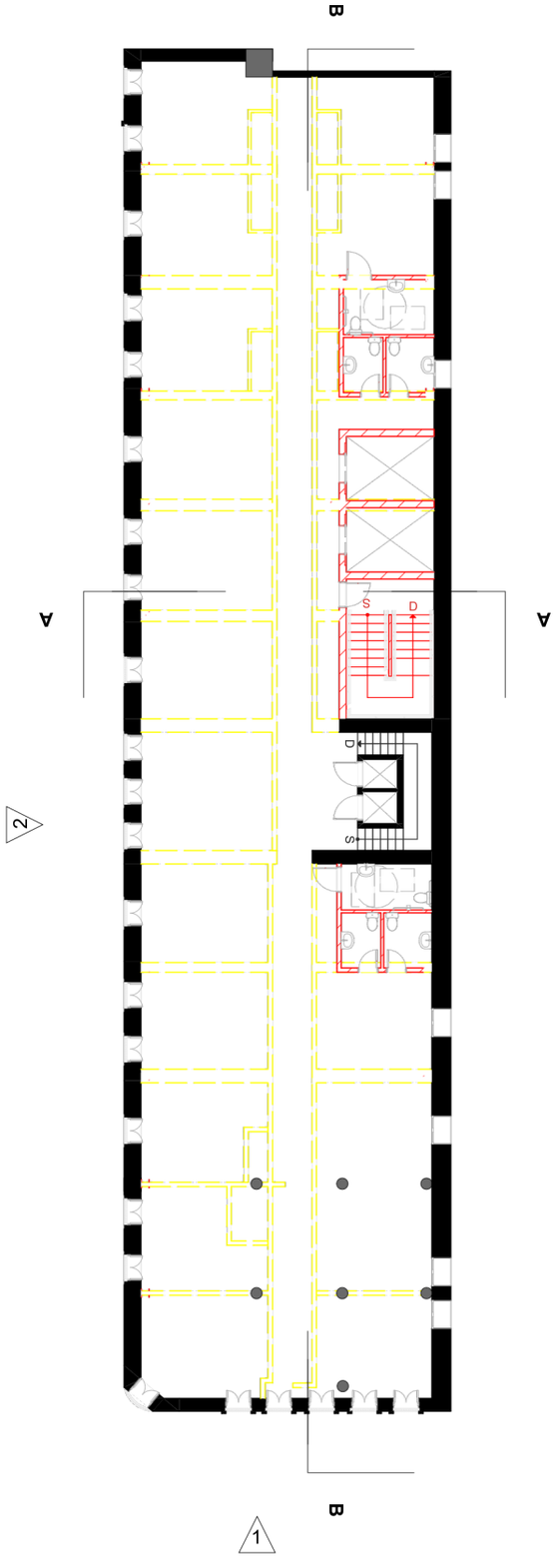
1 - exposições



0 5 10

planta de reforma - 7° pavimento

esc: 1/250



0 5 10

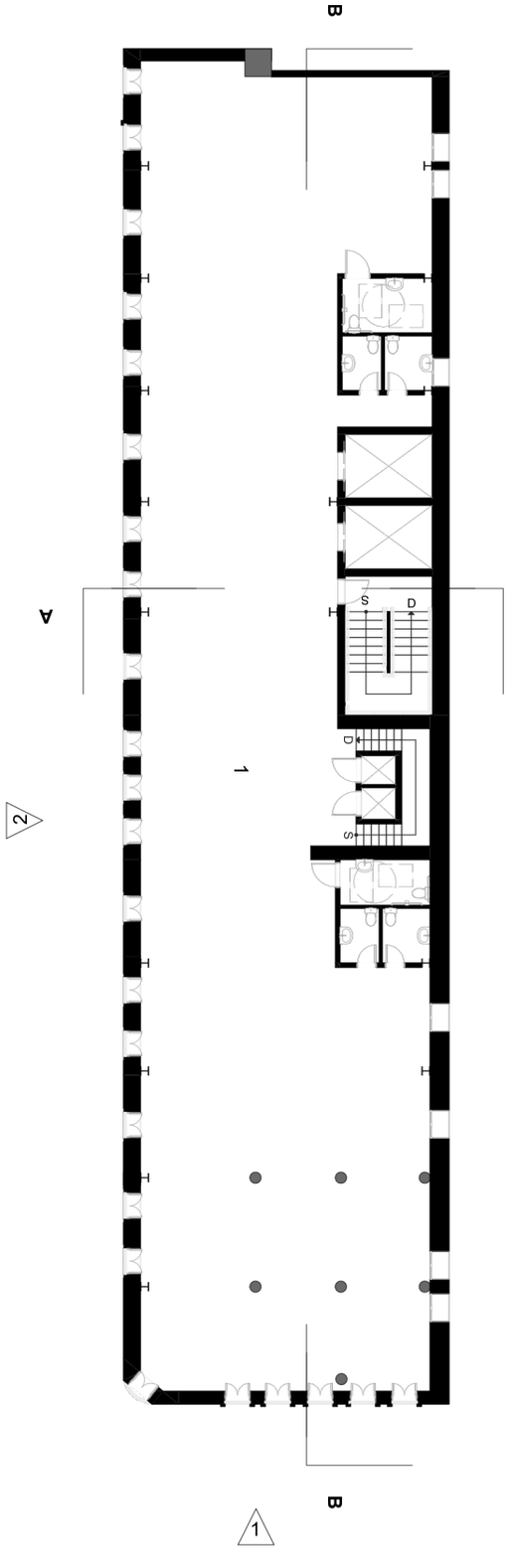
LEGENDA DE REFORMA

EXISTENTE CONSTRUIR DEMOLIR

planta planejado - 7° pavimento

esc: 1/250

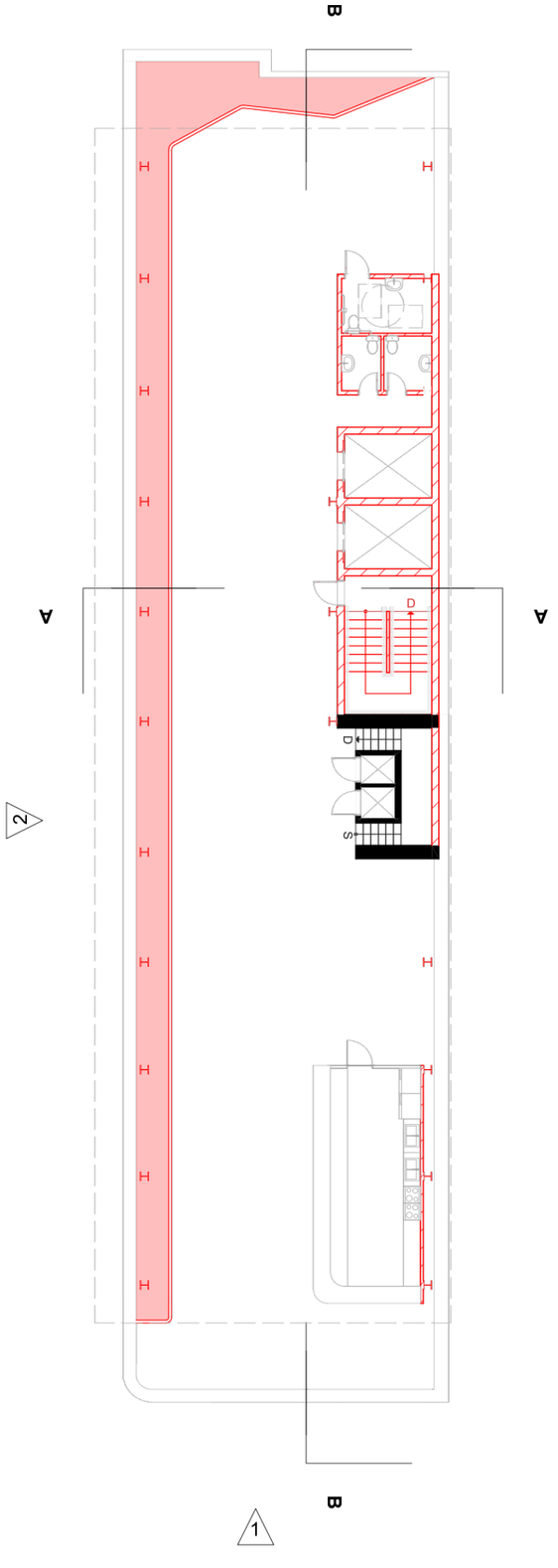
1 - exposições



0 5 10

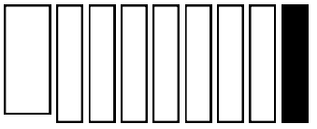
planta de reforma - coberta

esc: 1/250









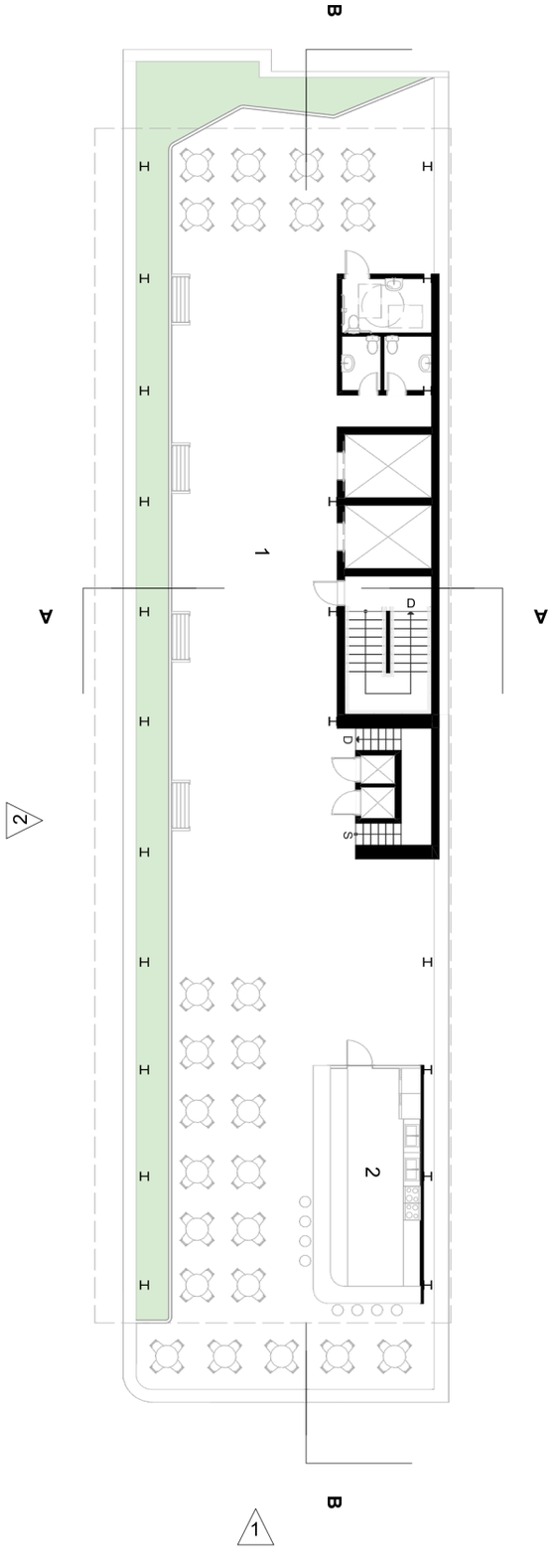


planta planejado - coberta

esc: 1/250

1 - terraço

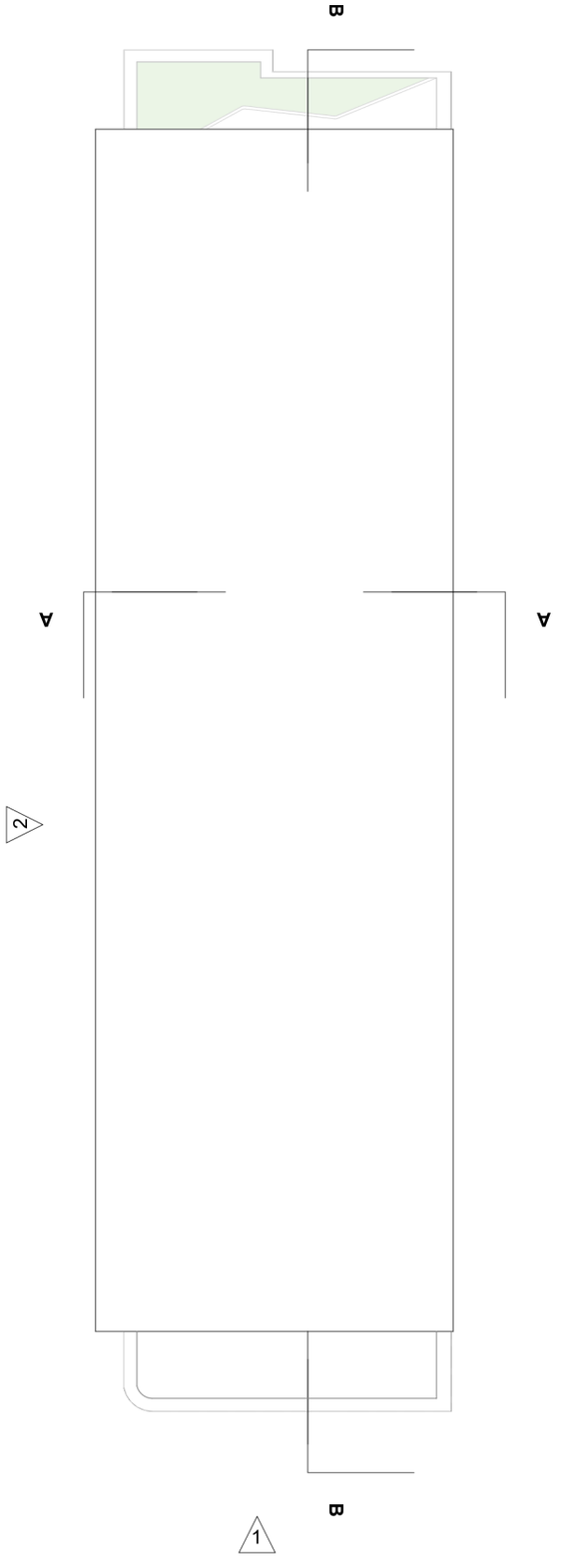
2 - bar



0 5 10

planta planejado - topo

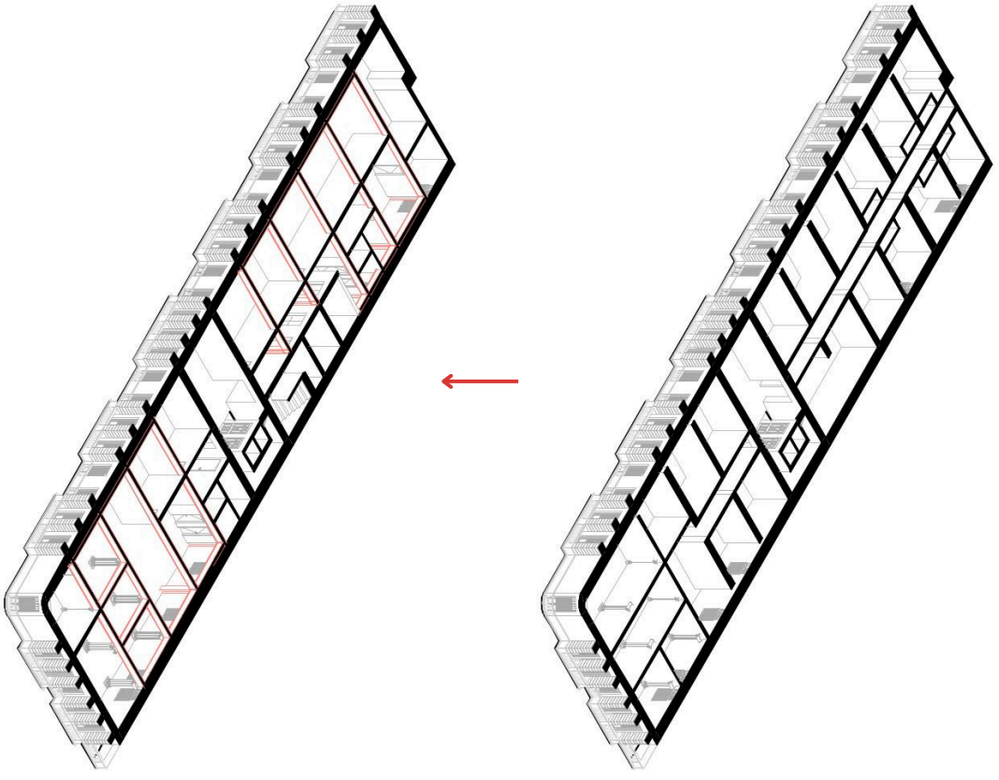
esc: 1/250



0
5
10

perspectiva isométrica - 1° pavimento

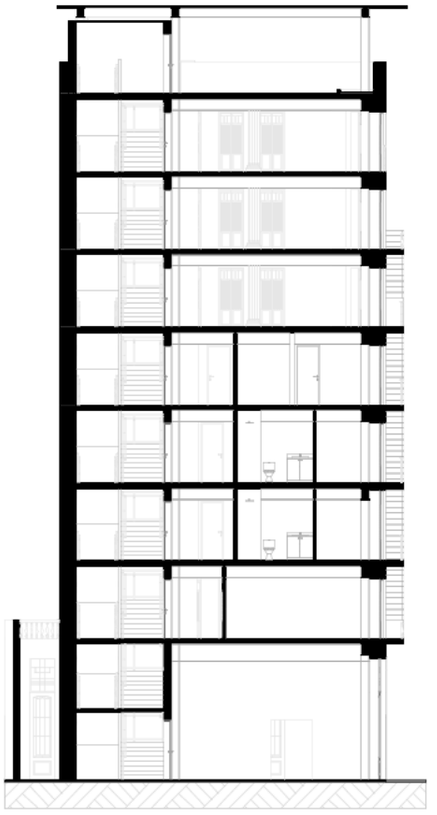
esc: 1/500



0 5 10



0 5 10



corte A

esc: 1/250



0 5 10

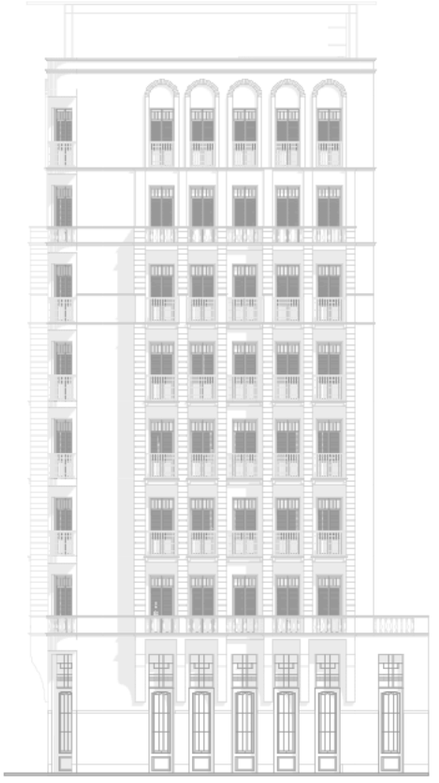


corte B

esc: 1/250

[redacted]

0 5 10

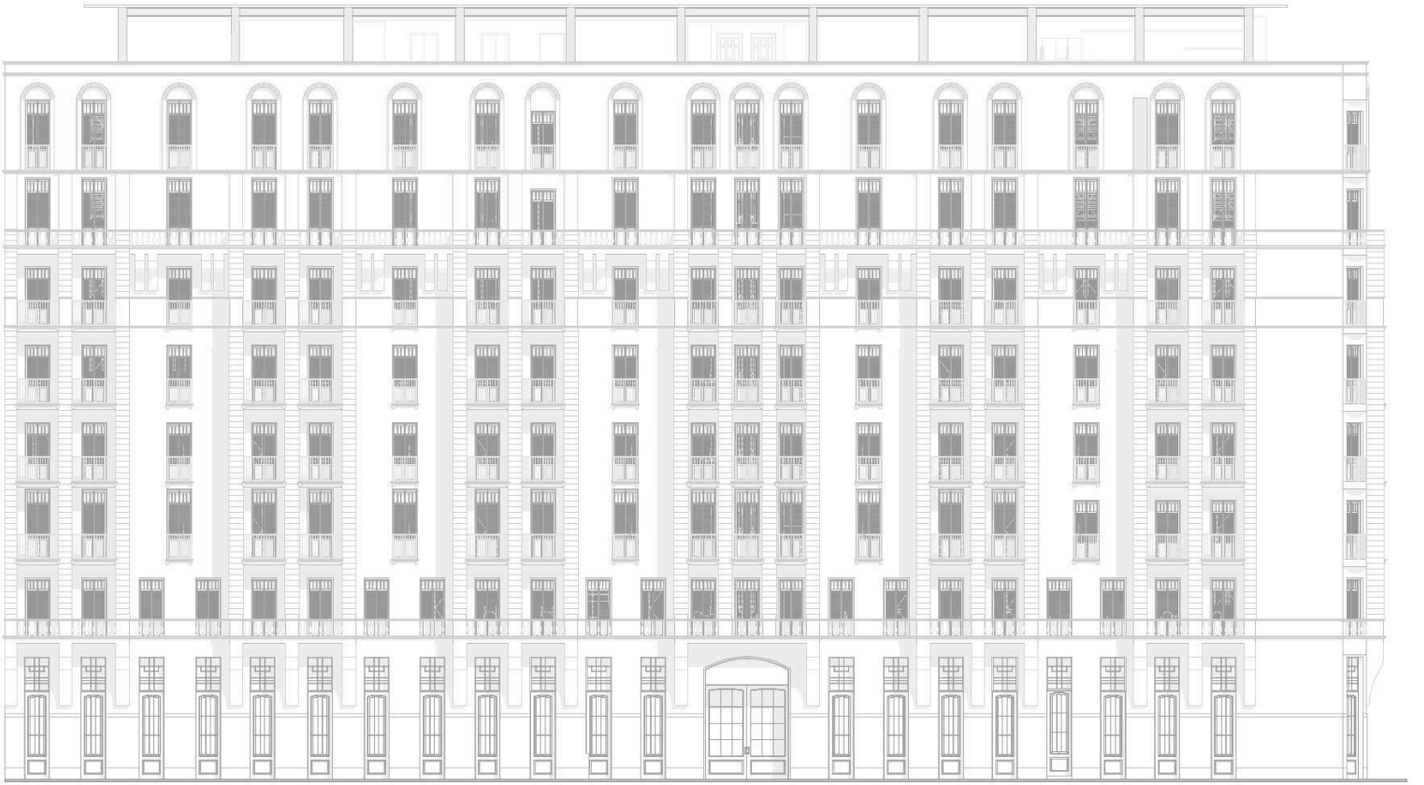


vista 1

esc: 1/250

[redacted]

0 5 10

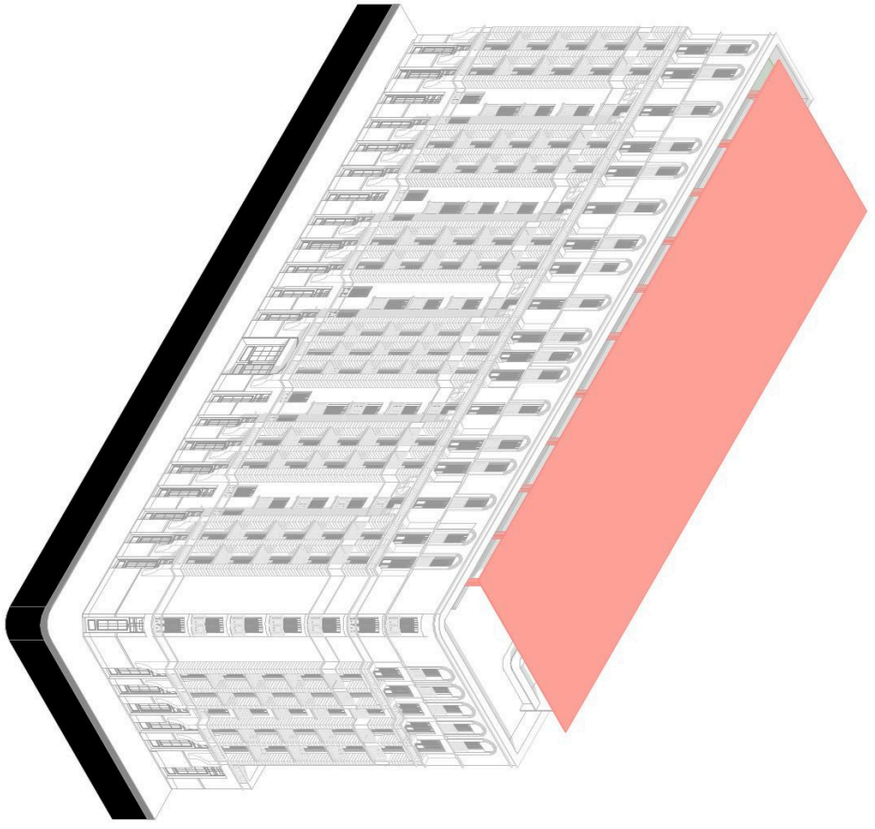


vista 2

esc: 1/250

perspectiva isométrica

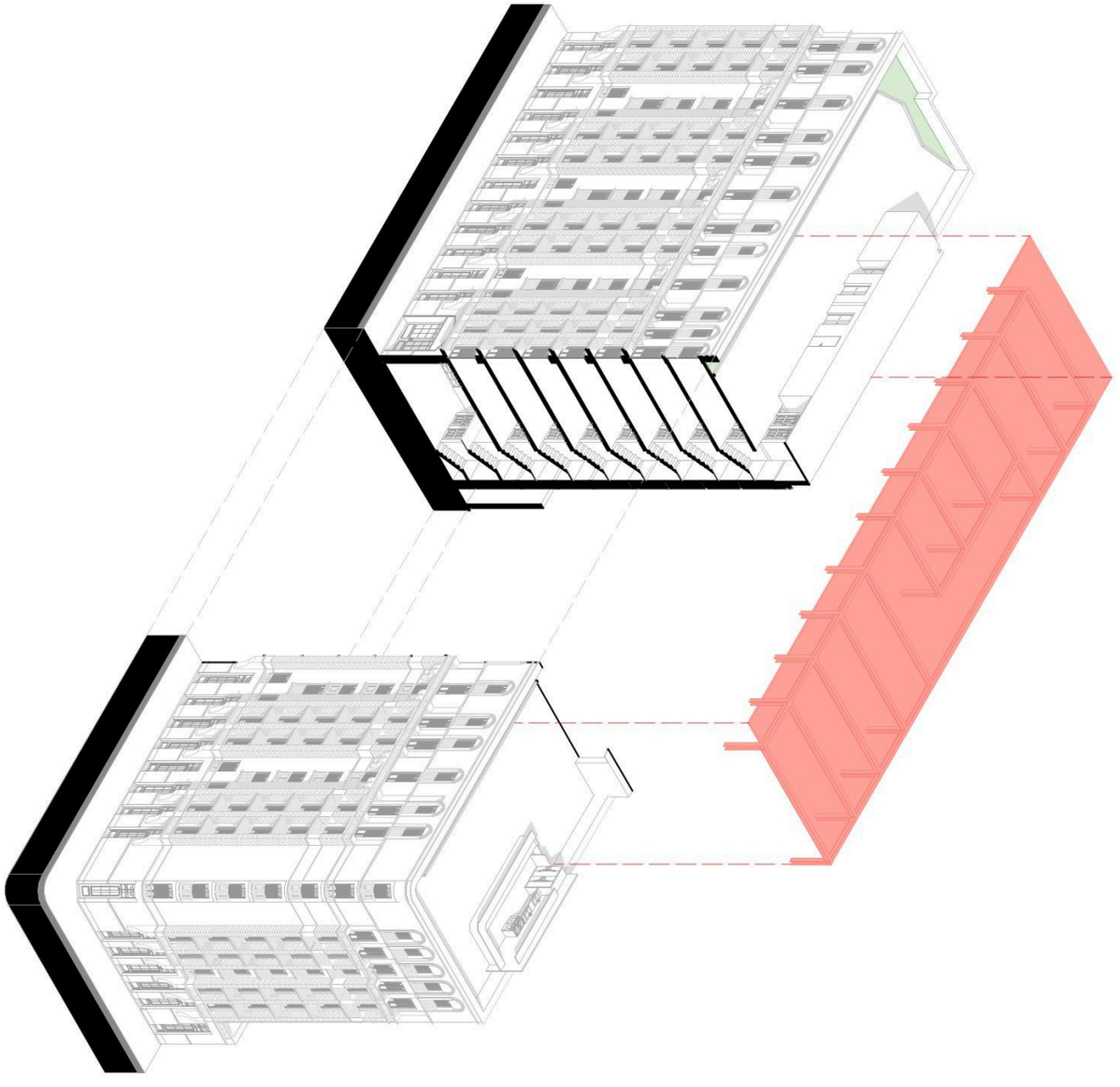
esc: 1/500



0 5 10

perspectiva isométrica explodida

esc: 1/500



0 5 10

Figura 59: Edifício Excelsior
Fonte: Elaborado pelo autor

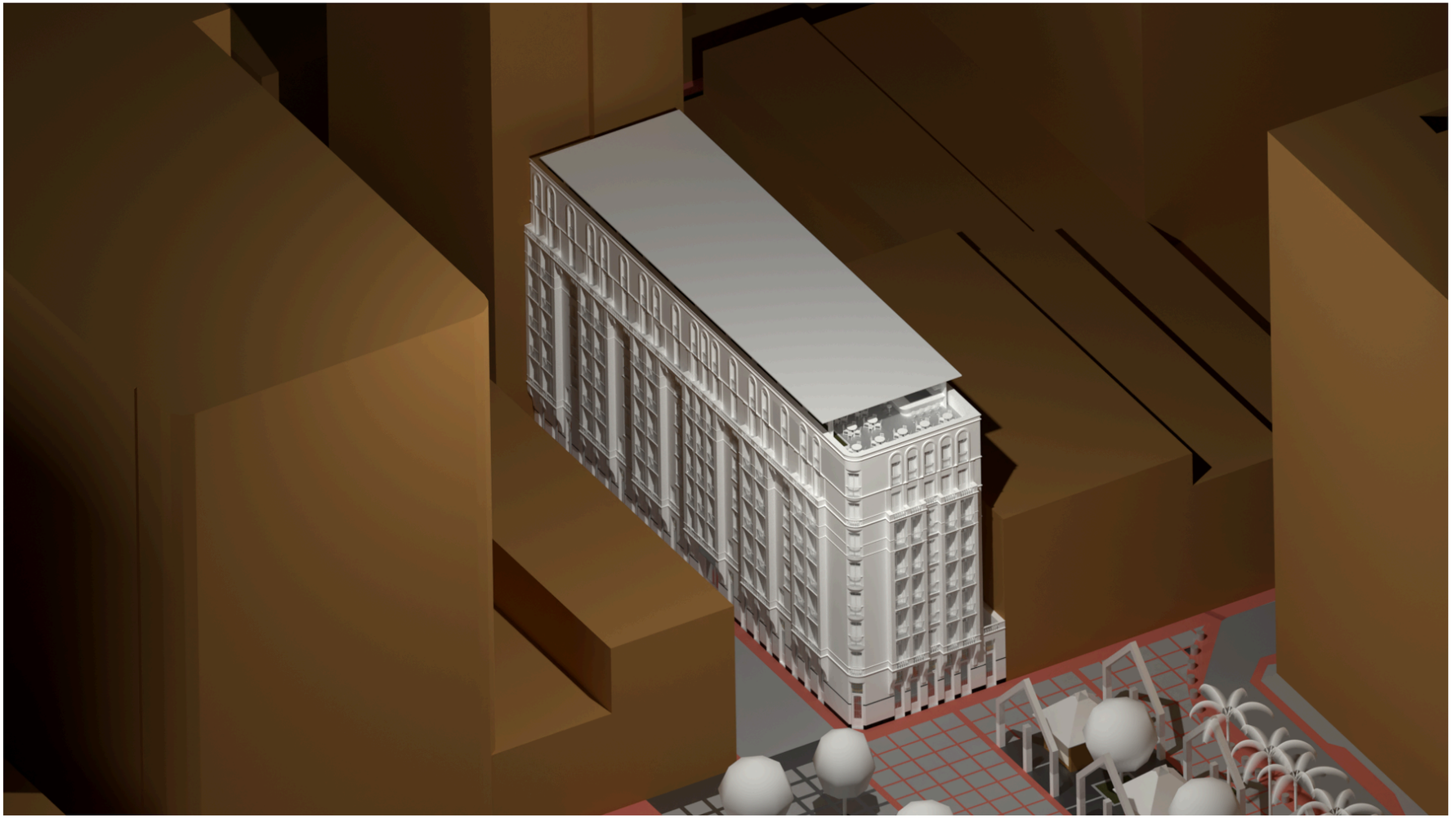


Figura 60: Edifício Excelsior
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 61: Edifício Excelsior
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 62: Edifício Excelsior
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 63: Edifício Excelsior
Fonte: Elaborado pelo autor



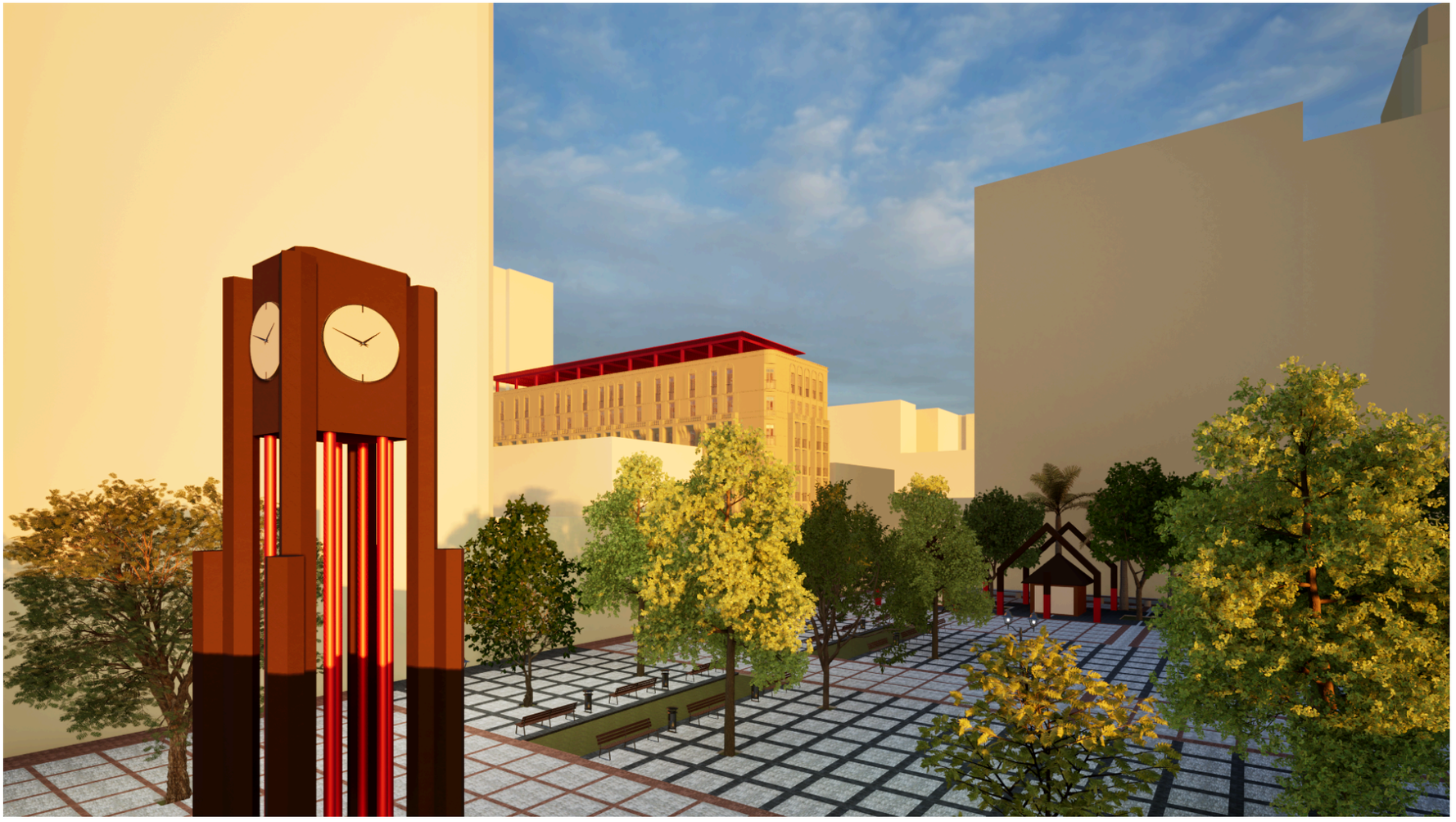
Figura 64: Edifício Excelsior - Loja
Fonte: Elaborado pelo autor

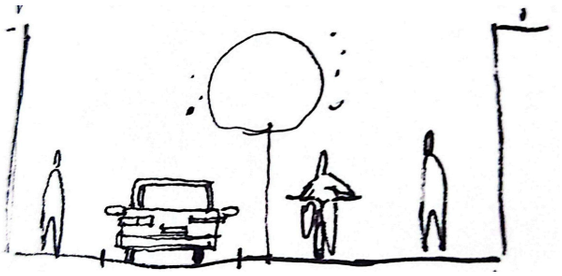


Figura 65: Edifício Excelsior - Terraço
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 66: Edifício Excelsior
Fonte: Elaborado pelo autor





conclusão

Para concluir o trabalho, discute-se as considerações finais obtidas através do desenvolvimento do projeto arquitetônico e do estudo como um todo.

considerações finais

Por meio desse projeto torna-se claro a quantidade ampla de infraestrutura disponível no Centro de Fortaleza, que poderia ser utilizada para suprir as nessecidades do bairro, como novos usos para além do comércio que intensifiquem a aproriação do espaço público pelos moradores de forma mais integrada e que priorize o pedestre. Ao se intervir em edificações históricas, funções culturais são os principais programas aplicados nessas estruturas, entretanto, é perceptível que, para ocupar de forma efetiva em diferentes momentos do dia, essas edificações precisam de multifuncionalidade, de modo que o uso misto, por estimular a utilização do nível da rua da cidade, se apresenta como uma boa estratégia, a qual foi aplicada nos projetos do **Edifício BANESPA**, **Edifício Jangada** e **Edifício Savanah**.

A união de diferentes funções, como no **Edifício Excelsior** - que une biblioteca, museu, habitação artística, bar e restaurante - permite que a estrutura seja ocupada em diversos modos e horários.

Os exemplos estudados no capítulo 4 demonstram o potencial desses projetos, como o Edifício Renata Sampaio, que contêm academia, café, restaurante, entre outras funções, ou como o SESC 24 de Maio, que disponibiliza um infraestrutura equipada para inúmeras funções. Entretanto, essas grandes infraestruturas não são suficientes para a permanência da população do Centro, de modo que a função habitacional abre novas oportunidades para se ocupar o bairro.

Figura 67: Vista Rua Floriano Peixoto
Fonte: Elaborado pelo autor



Nesse sentido, ao trabalhar habitação no projeto, busca-se criar novas unidades habitacionais de qualidade, aproveitando grandes infraestruturas verticalizadas preexistentes para adensar a ocupação, como realizado no BANESPA, Jangada e Savanah, sendo esse último pensado para ser habitação social. Esses 3 projetos juntos totalizam 195 unidades habitacionais, sendo 112 no Banespa, 48 no Jangada e 35 no Savanah. Dessa forma, as habitações novas podem ser uma ferramenta não apenas para ocupar a infraestrutura subtutilizada mas também para conter a fulga habitacional que atinge o Centro.

O potencial construtivo do Centro de Fortaleza está diretamente relacionado à suas qualidades e as suas centralidades que foram discutidas anteriormente, qualidades essas que deixam explícita a possibilidade de desenhar a cidade de modo a privilegiar o pedestre e a arquitetura sem desrespeitar a história, a cultura e as características originais do bairro. Todas as edificações selecionadas para o trabalho, apesar de serem ícones do Centro, não são compreendidas como patrimônio edificado, o que explica o estado de má conservação que todas se encontram. Ao projetar estes novos espaços, demonstra-se as qualidades que esses possuem e adequa-os a usos mais atuais, sem descaracterizá-los, respeitanto a memória e as mutações da cidade de Fortaleza.


09.05.24

referências bibliográficas

ANDRADE, Margarida Júlia Farias de Salles. Fortaleza em perspectiva histórica: poder público e iniciativa privada na apropriação material da cidade (1810-1933). 2012. 316 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

BAYRAK, Sevince; GÖKTAŞ, Oral (Ed.). Ghost Stories: The Carrier Bag Theory of Architecture. ListLab, 2023.

BÓGUS, Lucia Maria Machado; SOUSA, António Miguel Lopes de. Habitação em centros históricos: um desafio à integração das políticas públicas. Cadernos Metrópole, v. 18, n. 37, p. 845-861, 2016.

BORGES, Marília Santana. Quarteirão sucesso da cidade: o art déco e as transformações arquitetônicas na fortaleza de 1930 e 1940. 2006. 209 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

CABALLERO, Pilar. Edifício Pietro Maria Bardi MASP / Metro Arquitetos. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/1026121/edificio-pietro-maria-bardi-masp-metro-arquitetos>. Acesso em: 17 jan. 2026.

CABALLERO, Pilar. Edifício Renata / Metro Arquitetos. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/1017647/edificio-renata-metro-arquitetos>. Acesso em: 17 jan. 2026.

CASTELLS, Manuel. A intervenção administrativa nos grandes centros urbanos. Espaço e Debates, n. 6, 1982.

CASTELLS, Manuel. A questão urbana Trad. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2000.

DE, I. 121 Bairros de Fortaleza. Disponível em: <https://bairros.fortaleza.ce.gov.br/>.

DIÓGENES, B. H. N. A centralidade da Aldeota como expressão da dinâmica intra-urbana de Fortaleza. 2005. 198 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)-Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

FORTALEZA, I.-I. DE P. DE. Fortaleza em Mapas - Informações Georreferenciadas de Fortaleza. Disponível em: <https://mapas.fortaleza.ce.gov.br/>.
GONDIM, Linda MP; BEZERRA, Ricardo Figueiredo; FONTENELE, Sabrina Studart. Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura: um projeto de requalificação da antiga área portuária de Fortaleza-CE. Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados, ed. 3, p. 285 - 311, Editora Manole, São Paulo, 2015.

GHISLENI, Camilla. Retrofit em edifícios brasileiros: sustentabilidade e inovação no centro de São Paulo. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/1020425/retrofit-em-edificios-brasileiros-sustentabilidade-e-inovacao-no-centro-de-sao-paulo>. Acesso em: 19 jan. 2026.

LEFEBVRE, Henri et al. O direito à cidade. São Paulo: Centauro, 2001.

LEGISLACAOUFC. Moradia-edifício Banespa. Disponível em: <https://legislacaoufc20141.wordpress.com/2016/02/05/moradia-edificio-banespa/>. Acesso em: 17 jan. 2026.

LOPES, Tiago Farias. A obra do engenheiro Sylvio Jaguaribe Ekman em Fortaleza: Décadas de 1930 e 1940. 2023. 453 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2023.

LYRA, Cyro Corrêa. Preservação do Patrimônio Edificado: a questão do uso. Brasília: IPHAN, 2016.

PAIVA, R. A Centralidade do Centro de Fortaleza. Heterotopias, v. 01, p. 189–214, Faculdade 7 de Setembro, Fortaleza, 2005.

PAULINO, Nícolas. Excelsior, Savanah e Palacetes: conheça a história dos prédios históricos na Praça do Ferreira. Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/ceara/excelsior-savanah-e-palacetes-conheca-a-historia-dos-predios-historicos-na-praca-do-ferreira-1.3276479>. Acesso em: 17 jan. 2026.

PIRATININGA, A. A.; PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA, H. PLANO HABITACIONAL PARA REABILITAÇÃO DA ÁREA CENTRAL DE FORTALEZA, Fortaleza, 2008.

ROCHA, P. Pacto pelo Novo Centro: O Primeiro Passo para Transformar Fortaleza na Cidade de 15 Minutos. Disponível em: <https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/opiniao/colaboradores/pacto-pelo-novo-centro-o-primeiro-passo-para-transformar-fortaleza-na-cidade-de-15-minutos-1.3631237>. Acesso em: 20 jul. 2025.

SECRETARIA MUNICIPAL DOS DIREITOS HUMANOS E DESENVOLVIMENTO SOCIAL, RELATÓRIO DO CENSO GERAL DA POPULAÇÃO EM SITUAÇÃO DE RUA DA CIDADE DE FORTALEZA/CE - 2021, Fortaleza, 2021.

SILVA, Francisco Lucas Costa. Da Ocupação se faz Arquitetura: intervenção em vazios urbanos no centro de Fortaleza, do edifício à cidade. 2019. 116 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2019.

TAPIA, Daniel. Sesc 24 de Maio / MMBB Arquitetos + Paulo Mendes da Rocha. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/889788/sesc-24-de-maio-paulo-mendes-da-rocha-plus-mmbb-arquitetos>. Acesso em: 17 jan. 2026.

VARGAS, Heliana Comin; DE CASTILHO, Ana Luisa Howard. Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados, ed. 03, Editora Manole, São Paulo, 2015.

lista de figuras

Figura 01: Rua Guilherme Rocha, 1930
Figura 02: Praça do Ferreira
Figura 03: Porta Excelsior Hotel
Figura 04: Fluxograma centralidade
Figura 05: Fluxograma novas áreas
Figura 06: Fluxograma diretrizes
Figura 07: Associação Comercial do Ceará
Figura 08: Calçada danificada - Centro
Figura 09: Calçada danificada - Centro
Figura 10: Edifício Jangada
Figura 11: Praça do Ferreira - 11:00
Figura 12: Praça do Ferreira - 22:00
Figura 13: Praça do Ferreira - 12:00
Figura 14: Praça do Ferreira - 22:00
Figura 15: Edifício BANESPA
Figura 16: Edifício Jangada
Figura 17: Edifício Savanah
Figura 18: Edifício Excelsior
Figura 19: Edifício Renata Sampaio
Figura 20: Edifício Pietro Maria Bardi
Figura 21: Retrofit Brigadeiro
Figura 22: SESC 24 de Maio

lista de figuras

Figura 23: Vista R. Floriano Peixoto
Figura 24: Vista R. Floriano Peixoto
Figura 25: Edifício BANESPA
Figura 26: Edifício Simpatia
Figura 27: Edifício BANESPA
Figura 28: Edifício BANESPA
Figura 29: Edifício BANESPA
Figura 30: Edifício BANESPA
Figura 31: Edificio BANESPA - Livraria
Figura 32: Edifício BANESPA - Livraria
Figura 33: Edifício BANESPA
Figura 34: Edifício BANESPA
Figura 35: Edifício BANESPA
Figura 36: Edifício BANESPA
Figura 37: Porta Edifício Jangada
Figura 38: Terraço Edifício Jangada
Figura 39: Edifício Jangada
Figura 40: Edifício Jangada
Figura 41: Edifício Jangada
Figura 42: Edifício Jangada - Terraço
Figura 43: Edifício Jangada - Café
Figura 44: Edifício Jangada

Figura 45: Edifício Jangada - Unidade
Figura 46: Edifício Jangada
Figura 47: Edifício Savanah
Figura 48: Edifício Savanah
Figura 49: Edifício Savanah
Figura 50: Edifício Savanah
Figura 51: Edifício Savanah
Figura 52: Edifício Savanah
Figura 53: Edifício Savanah
Figura 54: Edifício Savanah
Figura 55: Eifício Savanah
Figura 56: Edifício Savanah - Café
Figura 57: Edifício Excelsior
Figura 58: Edifício Excelsior
Figura 59: Edifício Excelsior
Figura 60: Edifício Excelsior
Figura 61: Edifício Excelsior
Figura 62: Edifício Excelsior
Figura 63: Edifício Excelsior
Figura 64: Edifício Excelsior - Loja
Figura 65: Edifício Excelsior - Terraço
Figura 66: Edifício Excelsior
Figura 67: Vista Rua Floriano Peixoto