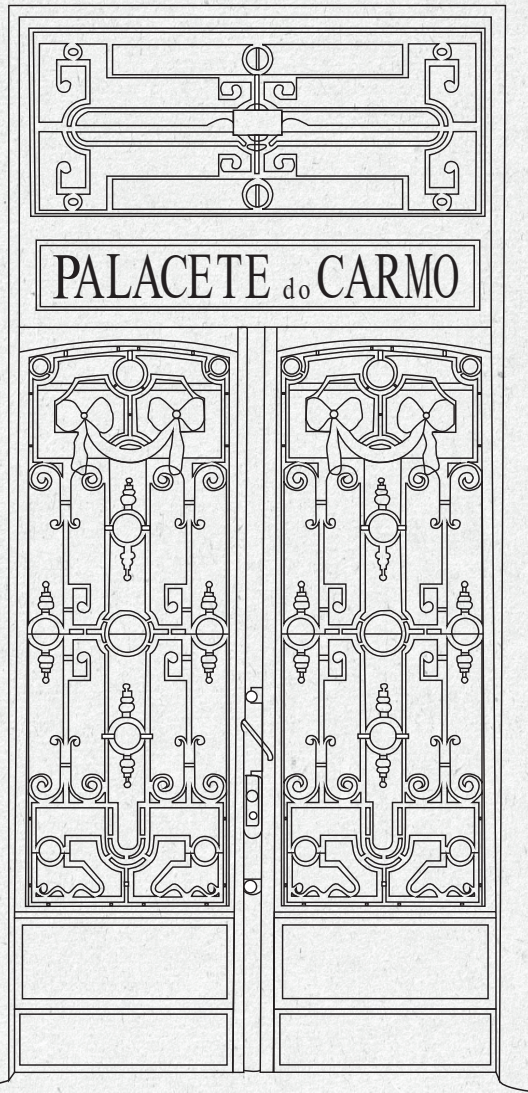


PALACETE DO CARMO

Reciclagem de
uso e preservação do
patrimônio edificado
em São Paulo

JULIA DIAS LEMES

UNIVERSIDADE ANHEMBI MORUMBI
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

JULIA DIAS LEMES

Trabalho Final de Graduação, apresentado ao curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Anhembi Morumbi como parte dos requisitos para aprovação.

Orientador: Doutor Caio Cesar Milan

SÃO PAULO
2023

À Deus pela força e companhia; aos meus pais, Vera e Daniel, que acreditaram e me incentivaram em todos os momentos; e aos meus orientadores, Marcus Vinícius Pereira e Caio Milan, que com grande paciência e conhecimento me proporcionaram a realização deste trabalho.

RESUMO

A pesquisa aborda a reciclagem de edifícios para usos diversos, conectando espaços semipúblicos e privados através da permeabilidade e quadra aberta. Tem como objetivo geral propor o projeto de reciclagem e ampliação do Palacete do Carmo, localizado no distrito Sé, Centro Histórico da cidade de São Paulo. Tem como propósitos específicos a reintegração da construção preexistente ao entorno e tempo, a adequação de usos de acordo a demanda socioeconômica atual e a abordagem sustentável, flexível e adaptável à diversidade de apropriações. É baseado em pesquisas documentais, história de seu entorno até a atualidade e nas possibilidades contemporâneas de intervenção em um bem, baseadas em teorias acerca do restauro.

Palavras-chave: Reciclagem de edifícios, Centro histórico de São Paulo, Patrimônio para a memória, Edifícios multifuncionais.

ABSTRACT

The research approaches the recycling of buildings for different uses, connecting semi-public and private spaces through permeability and open court. Its general purpose is to propose a project for recycling and expansion of the Palacete do Carmo, located in Sé district, Historical Center of the city of São Paulo. It has as specific objectives the reintegration of the pre-existent construction to the surroundings and time, the adequacy of uses according to the current socio-economic demand and the sustainable approach, flexible and adaptable to the diversity of appropriations. It is based on documentary research, the history of its surroundings until today, and the contemporary possibilities of intervention in a property, based on theories about restoration.

Keywords: Building recycling, São Paulo historic center, Heritage to memory, Multifunctional buildings.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Arquitetura colonial na cidade de Ouro Preto..... **20**
Figura 2 - Ouro Preto, MG - Tombado pelo IPHAN em 1938..... **22**
Figura 3 - Igreja de Santa Luzia, Rio de Janeiro/ RJ..... **22**
Figura 4 - Casa de Câmara e Cadeira em Cachoeira, BA..... **22**
Figura 5 - Cândido Portinari, Antonio Bento, Mario de Andrade e Rodrigo Melo Franco de Andrade, exposição de Portinari no Palace Hotel, Rio de Janeiro, julho de 1936..... **24**
Figura 6 - Viollet-le-Duc, John Ruskin, Alois Riegl, Gustavo Giovanne e Camilo Boito em sequência..... **28**
Figura 7 - Catedral de Coventry, na Ingleterra, logo após bombardeio em 1940..... **30**
Figura 8 - Capa da revista na data de publicação do artigo..... **32**
Figura 9 - Capa do artigo Re-Arquiteturas..... **33**
Figura 10 - Paraitinga logo após enchente..... **34**
Figura 11 - Esquema teórico de São Paulo, segundo Prestes Maia..... **44**
Figura 12 - Implantação do lote localizado o Palacete do Carmo..... **50**
Figura 13 - Fachadas do Palacete em 2012..... **51**
Figura 14 - Áreas envoltórias CONDEPHAAT (à esquerda em azul) e CONPRESP (à direita em roxo)..... **52**
Figura 15 - Planta do pavimento térreo do Palacete do Carmo em 1950..... **53**
Figura 16 - Planta do pavimento tipo do Palacete do Carmo em 1950..... **55**
Figura 17 - Palacete do pavimento térreo do Palacete do Carmo em 1967..... **55**

LISTA DE FIGURAS

Figura 18 - Palacete do pavimento tipo do Palacete do Carmo em 1967..... **55**
Figura 19 - Última planta do pavimento tipo do Palacete do Carmo digitalizada..... **57**
Figura 20 - Ficha de identificação de danos na fachada Norte..... **59**
Figura 21 - Ficha de identificação de danos na fachada Oeste..... **60**
Figura 22 - Ficha de identificação de danos na fachada Leste..... **61**
Figura 23 - Ficha de identificação de danos na fachada Sul..... **62**
Figura 24 - Mapa de danos na fachada Norte..... **64**
Figura 25 - Mapa de danos na fachada Oeste..... **65**
Figura 26 - Mapa de danos na fachada Leste..... **65**
Figura 27 - Mapa de danos na fachada Sul..... **66**
Figura 28 - Palacete do Carmo 2020..... **68**
Figura 29 - Imagem satélite da quadra..... **68**
Figura 30 - Antigo prédio da Mitra Arquidiocesana de São Paulo, em 2012..... **69**
Figura 31 - Mapa de 'cheios' e 'vazios'..... **72**
Figura 32- Mapa de imóveis notificados - Função Social..... **74**
Figura 33 - Mapa viário..... **76**
Figura 34 - Mapa de distritos da Subprefeitura Sé..... **77**
Figura 35 - Mapa de Perímetro de Zonas..... **79**
Figura 36 - Mapa de gabarito de altura..... **83**
Figura 37 - Fachada Riskallah Jorge..... **87**
Figura 38 - Mapa viário..... **89**

LISTA DE FIGURAS

Figura 39 - Plantas baixas do Edifício Riskallah Jorge..... **92**
Figura 40 - Edifício Fenix I..... **94**
Figura 41 - Implantação do edifício..... **95**
Figura 42 - Corte esquemático do edifício..... **96**
Figura 43 - Planta setorizada do pavimento térreo..... **97**
Figura 44 - Plantas setorizadas do pavimento intermediário, 4º pavimento e 8º pavimento..... **98**
Figura 45 - Construção finalizada Museu Rodin Bahia..... **100**
Figura 46 - Implantação Museu Rodin Bahia..... **101**
Figura 47 - Plantas setorizadas do Museu - Palacete..... **102**
Figura 48 - Plantas setorizadas do Museu - Novo bloco..... **103**
Figura 49 - Evolução da forma..... **108**
Figura 50 - Fluxograma inicial do edifício proposto..... **109**
Figura 51 - Fluxograma final do edifício proposto..... **110**
Figura 52 - Programa de necessidades inicial..... **113**
Figura 53 - Programa de necessidades final..... **114**
Figura 54 - Implantação proposta..... **116**
Figura 55 - Diagramas de setorização e estudo de insolação e ventilação..... **118**
Figura 56 - Diagramas de acessos e circulações internas..... **119**

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - População de São Paulo..... **42**
Tabela 2 - Domicílios recenseados por espécie..... **48**
Tabela 3 - Imóveis notificados nos distritos que compõem o centro Histórico de São Paulo..... **73**
Tabela 4 - Parâmetros de ocupação - Quadro 3 da Lei Nº 16.402/2016..... **78**

SUMÁRIO

15 INTRODUÇÃO

CAPÍTULO 01

19 RECICLAGEM DE IMÓVEIS COM VALOR HISTÓRICO

19 Breve panorama sobre patrimônio e preservação cultural

24 A importância de se preservar imóveis para a memória da cidade

27 Teorias do restauro

31 O cenário brasileiro

CAPÍTULO 02

41 O CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO

41 Breve histórico do local

49 Breve panorama do edifício

53 Levantamento histórico do Palacete

58 Mapa de danos

68 Estado de conservação do imóvel e seu entorno

70 Mapas de análise do entorno

70 ‘Cheios’ e ‘vazios’ e a vacância imobiliária

75 Sistema viário e expansão perimetral

79 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo e gabarito de altura

CAPÍTULO 03

ESTUDO DE CASO E PROJETOS REFERÊNCIA 87

Requalificação do Edifício Riskallah Jorge 87

Restauro e reciclagem do edifício 91

Fenix I, por MEI Architects and planners, 2019 93

Museu Rodin Bahia, por Brasil Arquitetura, 2002 99

CAPÍTULO 04

PROPOSTA PROJETUAL 107

Fluxograma/ Organograma 109

Programa de necessidades 112

Implantação inicial e acessos 116

Volumetria 118

Projeto final 121

CONSIDERAÇÕES FINAIS 123

Referências bibliográficas 125

ANEXO A - Dados do processo de tombamento do Palacete do Carmo em 1992 138

ANEXO B - Relatório de bens protegidos do Palacete do Carmo 142

APÊNDICE - Projeto final 145

INTRODUÇÃO

Hoje, a realidade que muitos dos edifícios históricos tombados da cidade de São Paulo sofrem é o abandono e a degradação gerados por um intenso processo de desvalorização e esvaziamento de seu centro histórico, que desperdiça o potencial social, econômico e ambiental que esse espaços possuem. Assim, a reciclagem de edifícios é estudada nesse trabalho como uma solução alternativa para a produção dos espaços construídos, priorizando a recuperação dessas construções por meio da sustentabilidade e adaptabilidade.

O capítulo 01 analisa o panorama acerca da preservação e patrimônio no Brasil e no mundo, estudando as diversas ideologias e possibilidades reconhecidas ao longo dos séculos por grandes teóricos, tais quais Viollet-le-Duc, Cesare Brandi, Carlos Eduardo Comas e Marcelo Ferraz, assim como discorre sobre as denominações contemporâneas que utilizam cada vez mais o prefixo ‘re’ em publicações sobre o patrimônio e conservação.

Seguindo a pesquisa, o capítulo 02 enfoca nos distritos da Sé e Repúlica, através da relação entre o contexto histórico da cidade e os mapas produzidos de ‘cheios’ e ‘vazios’, vacância imobiliária, sistema viário, gabarito de altura e zoneamento. É onde também se identifica o objeto de estudo: o antigo Palacete do Carmo, datado de 1920, e atualmente abandonado, trazendo um breve panorama sobre ele, de modo a indicar não somente seu processo de modificação ao longo dos anos, como também seu estado de conversação atual, uma vez que a proposta da pesquisa é a reciclagem do edifício em questão.

Posteriormente, é descrito no capítulo 03 o estudo de caso do Edifício Riskallah Jorge, o qual foi um dos primeiros a ser requalificado para habitações de interesse social em São Paulo. Bem como dois projetos de referência – um nacional e outro internacional – visando indicar as diferentes maneiras de se abordar um bem patrimonial tombado.

O capítulo 04 traduz o resultado de toda a análise e pesquisa acerca da reciclagem e ampliação do Palacete do Carmo a uma edificação multifuncional, que tem como premissa a permeabilidade e democratização dos espaços. O estudo do conceito e partido é representado por meio da definição de um programa de necessidade adequado, fluxograma e diagramas indicando a setorização, acessos, circulações e estudos de insolação e ventilação ideais.

01

RECICLAGEM DE IMÓVEIS COM VALOR HISTÓRICO

Breve panorama sobre patrimônio e preservação cultural
A importância de se preservar imóveis para a memória da cidade
Teorias do restauro
O cenário brasileiro

A partir do entendimento de que a intervenção arquitetônica é capaz de criar relações harmônicas ou conflitivas com bens de valor patrimonial, fez-se necessário a reflexão acerca não só dos princípios teóricos que guiaram o campo da restauração e preservação, como também o significado dessas intervenções no âmbito da garantia de um legado paras as futuras gerações. Nesse sentido, a produção bibliográfica de John Ruskin, Alois Riegl, Camillo Boito, Gustavo Giovannoni, Cesare Brandi, Carlos Eduardo Comas, José Artur D'Aló Frota e Marcelo Ferraz, além das Cartas Patrimoniais, são algumas das fontes que geraram discussões sobre as questões de preservação, conservação e restauração do patrimônio histórico

1.1. Breve panorama sobre patrimônio e preservação cultural

Preservar a memória não se relaciona apenas com a conservação de relíquias ou edificações antigas, mas também com a preservação de toda história de uma sociedade, desde os tempos mais remotos até a atualidade, ligados ao processo de movimento e transformação contínuo (TOMAZ, 2010).

Foi na França do século XIX, motivada pelas ideias do Iluminismo e pelo vandalismo deixado na Revolução Francesa, em que se primeiro utilizou o conceito de patrimônio. Para Mederos e Surya (2009) o marco da preocupação francesa com os bens históricos foi quando, em 1837, a primeira Comissão dos Monumentos Históricos começou a estudar edificações religiosas da Idade Média e castelos.

No Brasil, a preocupação com a preservação do patrimônio histórico se tornou mais forte na década de 1920, quando os intelectuais modernistas buscavam traçar uma identidade nacional que marcava o "povo brasileiro"[1] e se encantaram com a arquitetura colonial mineira como referência de identidade. Assim como cita Motta (2000):

> **Foram diversas viagens feitas por esses sujeitos pelo Estado de Minas Gerais e por estados do nordeste, na busca "antropofágica" das "raízes" brasileiras, conforme termos empregados por Lucio Costa, participante desse processo e posteriormente arquiteto do IPHAN (MOTTA, 2000, p. 24).**

Figura 01: Arquitetura colonial na cidade de Ouro Preto

Fonte: <https://ideabrasil.com.br/estilo-colonial/>
Acesso em: 09/07/2023

Foi somente após a primeira Carta de Atenas (1931) que a política internacional se propôs a unificar critérios em defesa do patrimônio mundial, estabelecendo princípios e recomendações gerais sobre a restauração e recuperação de monumentos. De acordo com o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (1931), a conferência em que se estruturou a Carta recomendava a utilização dos monumentos de modo a assegurar a continuidade de sua vida, destinando-os sempre a finalidades que o seu caráter histórico ou artístico. Nos casos de restauração, era recomendado o respeito pela obra do passado, sem alterar o estilo de nenhuma época.

[1] Um marco importante disso foi a Semana de Arte Moderna de 1922 onde diversos artistas apresentaram seus trabalhos em defesa da liberdade criativa, nacionalismo e renovação da arte.

Outras cartas e conferências internacionais posteriores contemplaram questões sobre preservação e restauração patrimonial, e influenciaram as iniciativas brasileiras. Dessa forma, foi na Constituição de 1934 em que se observou juridicamente pela primeira vez as questões de patrimônio: "Art.10 - Compete concorrentemente à União e aos Estado: III – proteger as belezas naturais e os monumentos de valor histórico ou artístico, podendo impedir a evasão de obras de arte."

Já em 30 de novembro de 1937, no até então governo de Getúlio Vargas, cria-se o Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), regulamentado pelo Decreto-Lei nº 25, onde se organizou a preservação dos bens históricos a partir do tombamento[2] e garantiu a inscrição deles nos livros de tombo, perpetuando a matéria (MEDEIROS e SURYA, 2009). Entretanto, Tomaz (2010, p. 10) salienta que "o conceito de patrimônio nacional, até o final da década de 1970, estava firmemente voltado à preservação de bens imóveis.", e tinha uma perspectiva fortemente estética, que deixava no esquecimento obras e conceitos importantes para a historiografia nacional.

Desse modo, os arquitetos modernistas que integraram o SPHAN buscaram uma representação do Brasil em edificações e sítios urbanos que deveriam ter, entre suas características principais, a arquitetura colonial, estilos uniformes ou possíveis de restaurar, além de uma localização afastada da pressão moderna de industrialização das grandes cidades. Caso contrário, tais espaços eram desconsiderados como patrimônio (MOTTA, 2000).

[2] De acordo com o IPHAN (2014), "tombamento é o instrumento de reconhecimento e proteção do patrimônio cultural mais conhecido, e pode ser feito pela administração federal, estadual e municipal".

Figura 02: Ouro Preto, MG - Tombado pelo IPHAN em 1938
Fonte: Fototeca IPHAN

Figura 03: Igreja de Santa Luzia, Rio de Janeiro/ RJ
Tombanda pelo Iphan em 1938
Fonte: Patrimônio Histórico e Cultural ArqRio

Figura 04: Casa de Câmara e Cadeira em Cachoeira, BA
Tomabada em 1939 pelo IPHAN
Fonte: Fototeca IPHAN

Em análise, Rubino (1996) mostra que até 1967 foram tombadas 689 construções em todo o Brasil, com destaque para Minas Gerais com 165 tombamentos, Rio de Janeiros com 140 e Bahia com 131. Esses bens, por sua vez, eram principalmente datados do período colonial brasileiro, cerca de 523.

Em São Paulo apenas 41 imóveis foram tombados nesse período, justificados talvez por dois principais motivos: crescimento tardio aos olhos da nação e forte influência da cultura imigrante. O primeiro está ligado integralmente a cultura cafeeira que impulsionou o intenso crescimento e renovação da cidade apenas no início do século XX. Não só o número de pessoas e prédios multiplicaram, mas a qualidade das construções se transformou.

O segundo está ligado a regularização da imigração de trabalhadores italianos para o Brasil, em 1874. Em sua maioria vindos para São Paulo, marcaram o final do século XIX e começo do século XX, influenciando a identidade paulistana com sua arquitetura (VIEIRA, 2003). Entretanto, faz-se importante salientar que só houve cinco tombamentos em São Paulo que datam do século XIX e nenhum construído no século XX o que indica, no mínimo um esmaecimento da influência imigrante que substituiu a mão-de-obra escrava nas fazendas de café. Assim diz Rubino (1996):

> **O ciclo econômico que prosperou na Primeira República é esquecido e, junto com ele, paradoxalmente, a intensa experiência urbano-industrial que permitiu à capital paulista abrigar um movimento de arte moderna, que uma vez rotinizado, está na história anterior da própria política cultural brasileira (RUBINO, 1996, p. 102).**

Esse cenário começou a se transformar em 1975, pós a integração da Zona Especial (Z8-200) à antiga Lei Geral de Zoneamento de São Paulo, onde se buscou mapear construções que deveriam ser preservadas na área central da cidade, antes que o intenso processo de verticalização e expansão urbana substituíssem os bens históricos por grandes novos empreendimentos. No âmbito federal, a Constituição de 1988 incluiu conceitos internacionais de patrimônio cultural, o que ampliou o leque de bens passíveis de proteção, incluindo a proteção de bens imateriais, de natureza intangível (MEDEIROS e SURYA, 2009).

A fim de compreender o cenário atual que as obras patrimoniais são tratadas no Brasil e, principalmente em São Paulo, torna-se necessário entender não só o processo que resultou na preservação dos bens, mas também a importância desse movimento para memória e identidade das cidades que vemos hoje.

1.2. A importância de se preservar imóveis para a memória da cidade

Apesar de hoje ser possível afirmar a evolução das ideias acerca da valorização dos centros, que avançaram no entendimento histórico, cultural e simbólico dos espaços acima dos critérios puramente estético-estilísticos (VIERA, 2003), não se deve ignorar o papel que o IPHAN[3] teve durante seus 30 primeiros anos em construir uma memória social a partir da seleção de bens e características “ideais” para a comunidade nacional.

Figura 05: Cândido Portinari, Antonio Bento, Mario de Andrade e Rodrigo Melo Franco de Andrade, exposição de Portinari no Palace Hotel, Rio de Janeiro, julho de 1936

Fonte: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/18.216/7578> Acesso em: 09/07/2023

[3] SPHAN (Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) foi a primeira denominação do órgão federal de proteção ao patrimônio brasileiro, hoje é conhecido por Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Essa monografia adotará IPHAN como padrão.

Para Halbwachs (1990) a memória de um homem é sempre coletiva e socialmente construída, ou seja, muitos dos pensamentos individuais são permeados por lembranças e imagens repassadas pelo convívio coletivo, sem necessariamente estar envolvido diretamente nela. Dessa forma, o autor divide o conceito de memória em dois: a coletiva e a social. A primeira refere-se à memória como grupo, alimentada por tradições, comportamentos e crenças. A segunda passa por uma construção intencional de lembranças comuns, de modo a estabelecer um elo entre eles, como aconteceu com a nação brasileira através, institucionalmente, do acervo selecionado pelo IPHAN. Diante desse entendimento, Motta (2000) complementa:

> **O IPHAN valorizou objetos e lugares de memória que, "extraídos" de seus contextos de grupos mais restritos, independentemente de seu deslocamento físico, "circulam" na forma de representações de Brasil, visando alimentar a memória nacional que abrange diversas coletividades. (MOTTA, 2000, p. 37)**

Assim, os centros históricos se mantêm como referência oficial da cidade. Essa imagem ajuda a construir uma identidade de grupo - mesmo que em detrimento de outros espaços de memória e valor -, junto a outros fatores físicos existentes, como aqueles apontados por Lynch (1960): caminhos, limite, bairros, pontos nodais e marcos.

Por sua vez, São Paulo tem sua área central como um forte eixo estruturador devido a dois principais fatores: o plano viário e as formas de arquitetura. Assim como diz Viera (2003), o primeiro fator refere-se à necessidade de se chegar e circular no centro, fazê-lo como intermédio de conexão para todas as regiões de São Paulo, principalmente pelos modais de transporte coletivo[4]. Já no que se refere as formas, é uma região onde se encontra a representação simbólica da arquitetura de uma sociedade, mesmo que essa foi por muito tempo ignorada pelos órgãos patrimoniais por sua influência imigrante.

São esses elementos que marcam a construção do centro da cidade como a construção da própria identidade e historicidade da sociedade paulista, e são os mesmos que podem possibilitar a revalorização e preservação desse símbolo urbano, de modo a reconstruir a relação original existente entre a população e o espaço físico. Viera (2003, p. 16) ressalta também a característica multifuncional do centro, onde "convivem as atividades residenciais com as comerciais, religiosas, administrativas e tantas outras que existem na vida urbana".

Assim, a preservação do patrimônio não pode ser reduzida a monumentos despropositados. Entende-se a capacidade identitária que o lugar possui e, portanto, a necessidade de se buscar a recuperação geral da dinâmica urbana, por meio de uma adaptação estrutural sustentável, a qual não resulte na destruição gratuita do passado, mas sim reafirme a população como grupo, reduzindo assim, as tensões e injustiças existentes.

Para que tal recuperação seja possível, o resgate das teorias apresentados por grandes nomes acerca do patrimônio e restauro – internacionais e nacionais –, assim como suas opiniões acerca de intervenções existentes, torna-se fundamental para entender as possibilidades acerca da arquitetura histórica.

[4] Essa questão será abordada profundamente no Capítulo 02 – O Centro Histórico de São Paulo.

1.3. Teorias do restauro

Autores influentes do século XIX, Viollet-le-Duc[5] e John Ruskin[6] foram considerados os pioneiros nas discussões acerca do restauro. Suas ideologias, mesmo que igualmente bem definidas e pouco flexíveis, eram opostas. As teorias de Viollet-le-Duc (1814 – 1879) indicavam que as ações de restauro deveriam seguir o mesmo estilo do edifício original, uma vez que "o melhor a fazer é colocar-se no lugar do arquiteto primitivo e supor aquilo que ele faria se, voltando ao mundo, fossem a ele colocados os programas que nos são propostos" (VIOLLET-LE--DUC, 2000, p.65). Porém, suas restaurações posteriores acabaram se mostrando intervencionistas, em razão que frequentemente combinavam as características históricas de um bem com elementos inteiramente novos e "atualizados" para a época.

Em contrapartida, Ruskin (1819 - 1900) considerava a restauração como a pior forma de destruição, e defendia o absoluto respeito pela matéria original e pelas marcas deixadas pelo tempo, aconselhando apenas, manutenções periódicas até o inevitável fim da construção:

> **Zele por um edifício antigo com ansioso desvelo; proteja-o o melhor possível, e a qualquer custo, de todas as ameaças de dilapidação. Conte as suas pedras como se fossem as jóias (sic.) de uma coroa; coloque sentinelas em volta dele como nos portões de uma cidade sitiada; amarre-o com tirantes de ferro onde ele ceder; apóie-o (sic.) com escoras de madeira onde ele desabar; não se importe com a má aparência dos reforços: é melhor uma muleta do que um membro perdido; e faça-o com ternura, e com reverência, e continuamente, e muitas gerações ainda nascerão e desaparecerão sob sua sombra. Seu dia fatal por fim chegará; mas que chegue declarada e abertamente, e que nenhum substituto desonroso e falso prive o monumento das honras fúnebres da memória (RUSKIN, 2008, p.82)**

[5] Arquiteto, escritor, desenhista e diretor de canteiros de obra, ficou conhecido por suas ações de restauro em edifícios medievais franceses e obras teóricas sobre a preservação do patrimônio. Participou do restauro de construções como a Igreja de Vézelay (1840), Notre-Dame de Paris (1844) e Saint-Sernin de Toulouse (1846).
[6] Escritor, sociólogo e crítico de arte, foi reconhecido principalmente por seu livro The Sevem Lamps of Architecture onde deferente a conservação absoluta dos monumentos.

Ainda em pleno século XIX, Alois Riegl[7] (1858 – 1905) foi o primeiro a colocar em discussão a noção de valores na chave do patrimônio criado ou predeterminado, dividindo-os em dois grupos: valores de memória[8] e valores de contemporaneidade[9]. Além de classificar os monumentos em intencionais[10], não-intencionais[11] e antigos[12]. Para ele, o ideal artístico que existiu no Renascimento não existia mais, ficando assim, na responsabilidade do homem reconhecer e valorizar o monumento de acordo com a época e suas concepções:

> **Consequentemente, o conceito de "valor de arte" varia segundo o ponto de vista que se adota. [...] Segundo a concepção moderna, o valor de arte de um monumento é mensurado pela maneira como satisfaz as exigências da vontade artística moderna, que não foram, não serão jamais, pois variam de indivíduo a indivíduo e de momento a momento (RIEGL, 2006, p. 47-48, apud SANA, 2022, p.44).**

Figura 06: Viollet-le-Duc, John Ruskin, Alois Riegl, Gustavo Giovanne e Camilo Boito em sequência

Fonte: Imagem variada de fonte aberta, apropriada e modificada pela autora.

[7] Historiador de arte austríaco, representante da chamada Escola de Viena. Publicou em 1903 seu livro O culto moderno aos monumentos: sua essência e origem; visando a reorganização da conservação dos monumentos públicos de Viena.
[8] Dividido nas subcategorias de valor de antiguidade, histórico ou de memória intencional (MENEGUZZI, 2015).
[9] Dividido nas subcategorias de valor de uso, artístico, novidade e artístico relativo (MENEGUZZI, 2015).
[10] Construídos com intenção comemorativa, a fim de preservar momentos para gerações futuras (valor de rememoração intencional).
[11] Monumentos históricos (valor histórico ou de rememoração).
[12] A 'idade' se mostra com valor claro para a vida do bem em si, da cidade ou da cultura como um todo (valor de antiguidade).

Outro autor importante para o período foi o italiano Gustavo Giovannoni[13] (1873 - 1947), assim como o historiador Camillo Boito[14] (1836 - 1914), decidiu por uma posição intermediária sobre o assunto, combatendo as teorias estritas de Ruskin e Viollet-le-Duc. No entendimento de Sana (2022, p.49), "Giovannoni protegia o antigo sem negar o novo", por isso defendia o entendimento do monumento histórico no espaço que está inserido, de modo a criar um equilíbrio entre a verdade histórica e os problemas de natureza estética do bem. Ele ampliou as ideias de Boito, colocando-as na Carta de Atenas de 1931.

Essas teorias, porém, tinham caráter documental, e se mostraram ineficazes nas obras destruídas pela Segunda Guerra Mundial. Assim, as teorias e conceitos foram reorganizados:

> **[...] questões relacionadas ao respeito pelas fases temporais da obra e as marcas que haviam sido deixadas nelas passaram a fazer parte do entendimento patrimonial. E o restauro começou a ser visto como processo histórico-crítico, não mais advindo de dados genéricos, mais colocado como único, distante de categorias predefinidas" (SANA, 2022, p.49).**

Para delimitar preceitos teóricos usados por restauradores contemporâneos, surge o italiano Cesare Brandi (1906 – 1988) combinando restauração e arte, teoria da estética e filosofia da arte em seu livro Teoria da Restauração (1963). Para ele, "o restauro constitui o momento metodológico do reconhecimento da obra de arte, na sua consistência física e na sua dupla polaridade estética e histórica, com vistas a sua transmissão ao futuro" (BRANDI, 2004, p.29). Nesse contexto, estabelece dois axiomas: o restauro da matéria da

[13] Arquiteto, engenheiro e restaurador, historiador de arte e urbanista. Foi discípulo de Camillo Boito e destaque em engenharia civil na Universidade de Roma em 1895. Em suas obras defendia os estudos de arquitetura e o restauro scientifico.
[14] Arquiteto, restaurador, historiador, professor e teórico, defendia em suas obras uma posição moderada entre Ruskin e Viollet-le-Duc. Participou do restauro da Basílica dos Santos Maria e Donato, em Murano.

obra de arte e o restabelecimento de sua unidade. O primeiro considera a obra de arte como um ato mental que se manifesta em imagem através da matéria e por isso, mesmo que seja possível recuperar a matéria, é impossível agir no processo metal. Daí indica os limites de uma intervenção de restauro, e nega os projetos baseados em suposições de seu "estado original". O segundo refere-se a como a restauração deve proceder na reintegração de partes faltantes sem que haja um falso artístico ou falso histórico, e sem cancelar os traços do tempo da obra.

Figura 07: Catedral de Coventry, na Ingleterra, logo após bombardeio em 1940

Fonte: <https://letravelblog.wordpress.com/2013/11/15/a-catedral-da-reconciliacao/> Acesso em: 10/07/2023

Kuhl (2007) aponta que o resultado desse estudo gerou os conceitos de reversibilidade (o novo projeto deve atuar de modo que facilite eventuais intervenções futuras), distinguibilidade (eventuais integrações devem ser pensadas a fim de serem invisíveis à distância, mas facilmente reconhecidas quando vistas de perto) e mínima intervenção (faz-se necessário provar a necessidade de intervenção por meio de um processo crítico e estudar técnicas e materiais compatíveis que não atuem de forma nociva ao bem), que fazem parte da grande base teórica contemporânea.

Portanto, é notável que existe uma ampla bibliografia mundial no que se refere ao âmbito de patrimônio e restauro. Porém, a fim de fundamentar essa monografia, foi pertinente também a leitura de alguns autores brasileiros que discorreram sobre o tema no país: Carlos Eduardo Comas, José Artur D'Aló Frota e Marcelo Ferraz.

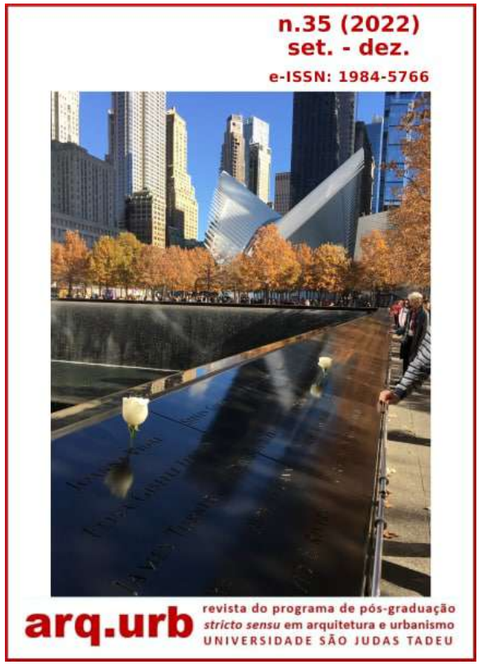
1.3.1. O cenário brasileiro

Em seu artigo intitulado Ruminações Recentes: Reforma/ Reciclagem/ Restauro, Comas (2011) resgata as teorias de Viollet-le-Duc, Camilo Boito, Gustavo Giovannani e Cesare Brandi para compreender os valores de um bem. Segundo ele, "Todo edifício construído é um patrimônio no sentido lato de herança, legado e riqueza, mas um patrimônio pode se desvalorizar, e a reforma se faz para que o patrimônio se revalorize" (COMAS, 2011, p.51).

Adota uma postura flexível ao falar dos tipos de intervenção, incorporando o fator econômico e sustentável na questão, visto que "todo edifício comporta energia incorporada, correspondente à energia consumida para construí-lo" (COMAS, 2011, p. 54) e que "dependendo da qualidade da sua construção, o custo do restauro e manutenção com uso compatível pode exceder ao de demolição e de construção nova" (ibid., p.60). Em conclusão, considera a necessidade de se ter uma preservação seletiva em quantidade e qualidade, que admita instancias diversas de abrangência e rigor:

> **A reforma se faz para que o patrimônio continue valorizado. A reforma requalifica a forma. A reciclagem requalifica a função em dimensão simbólica, operacional, espacial e técnica, separadamente ou em conjunto (ibid., p.51).**

Figura 08: Capa da revista na data de publicação do artigo



Fonte: Acervo arq.urb

José Artur D'Aló Frota, por sua vez, aborda em seu artigo publicado em 2004 na Revista ArqTexto, o assunto das *re-arquiteturas*[15] e o papel do projeto ante os espaços de memória. Para ele (2004), é preciso colocar a arquitetura enquanto ofício e o projeto como mecanismo de intervenção, de modo a serem agentes restauradores e reabilitadores do espaço contemporâneo.

Argumenta ainda sobre a tendência brasileira de se restringir à técnica de considerar um edifício ou espaço como "peça museológica" (FROTA, 2004, p. 111), limitando o processo de intervenção a recompor determinadas características dele. Tendência, essa, trazida pelas normas das cartas patrimoniais, que no período de afirmação das ideologias prevencionistas modernas, resultaram na sobrestima da investigação e intervenção histórica.

Assim, o autor entende:

> **A atuação no contexto histórico só terá algum significado à medida que possa dialogar com o presente, e o projeto será mais ou menos eficaz enquanto capaz, na sua concepção, de responder à contemporaneidade implícita a toda intervenção arquitetônica (FROTA, 2004, p.111).**

Figura 09: Capa do artigo Re-Arquiteturas

Fonte: Repositório digital UFRGS

[15] Denominação com origem na disciplina ministrada pelo autor do artigo entre 1999 e 2009, no Programa de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura da UFRGS.

Conclui então indicando alguns exemplos nacionais que considera como bem-sucedidos, tais quais a intervenção no Museu das Missões (1948) de Lúcio Costa, o Museu de Arte Popular em Salvador (1960) e o Sesc Pompéia em São Paulo (1977), sendo os dois últimos projetados por Lina Bo Bardi. E retoma o entendimento sobre as formas de se intervir no patrimônio e, consequentemente, nos espaços de memória:

> **Entendemos que cada caso é um caso, não existem receitas, uma vez que as estratégias e soluções adotadas são reflexo do ofício mesmo de projetar e conceber a arquitetura e o lugar. São produtos da experiência e dos anseios do arquiteto de ofício, traduzem um processo evolutivo que, ao mesmo tempo que resgata e potencializa o contato com a história, não renuncia à sua condição de contemporaneidade (ibid., p. 113).**

No que lhe concerne, Marcelo Ferraz usa a catástrofe de São Luiz do Paraitinga[16] como objeto de reflexão acerca das possibilidades de intervenção em seu texto de 2010, Reconstrução ou reconstrução? O texto cita um governante que visitou o local e, em declaração, anunciou que faria tudo igual ao que era, mas utilizando as novas tecnologias de construção. Nesse cenário, Ferraz (2010) questiona "Se não iremos mais construir com taipa de pilão ou taipa de mão – e não faz nenhum sentido hoje em dia – porque reconstruir tal qual uma imitação?"

Figura 10: Paraitinga logo após enchente

Fonte: <https://dcomercio.com.br/publicacao/s/sao-luiz-do-paraitinga-vive-seu-carnaval-da-restauracao> Acesso em: 11/07/2023

[16] Em 1º de janeiro de 2010 uma grande enchente atingiu o município de São Luiz do Paraitinga/SP, causando enorme destruição, principalmente, ao seu patrimônio histórico.

Para o autor, assim como a vida avança, as cidades são feitas e refeitas umas sobre as outras. Mesmo que São Luiz do Paraitinga tenha um enorme valor cultural, é importante refletir se o rumo a ser seguido é criar um cenário falso no espaço urbano:

> **Seria importante fazer uma boa seleção e recolha entre os escombros de tudo aquilo que pode ser reutilizado, não apenas como material de obra, "mas como parte da memória da cidade e mesmo da tragédia", como disse o presidente do Iphan em visita à cidade destruída. Mas seria muito importante também, que se encarasse o desafio de abrir mão da reconstrução em moldes do passado daquilo que ruiu integralmente ou em sua quase totalidade. Poderíamos partir para construções contemporâneas que respeitassem gabaritos, volumetrias e a ambiência urbana que configura a escala e as características do espaço público formado pelo conjunto e não pelos imóveis, individualmente (FERRAZ, 2010).**

Todos os autores brasileiros citados têm em comum o tema da *re-arquitetura*, ou seja, a ação de edificar sobre um bem de valor já construído, e quais seriam as posturas a serem adotadas. Entretanto, diferente das teorias europeias do século XIX e XX indicadas, há um consenso unanime de que não existe um padrão predeterminado na hora de se intervir. A decisão deve ser feita a partir do domínio e conhecimento do valor histórico do bem, assim como seu valor contemporâneo, que engloba questões de sustentabilidade, econômicas e sociais.

Além disso, os autores definem as intervenções em diferentes termos, como restauros, *retrofits* e reciclagens, mas é essencial estabelecer definições básicas acerca desses conceitos, de modo a avaliar o resultado destas ações no patrimônio. A palavra restauração por exemplo, foi a primeira a ser disseminada nas publicações teóricas, e por sua vez já teve diversas significações, de acordo com o autor que a estudou.

Entretanto, nessa monografia adotaremos o significado publicado pela Carta de Veneza (1967) que definiu a restauração como uma operação excepcional, que objetiva conservar e revelar os valores estéticos e históricos do bem, baseado no respeito aos materiais e documentos originais autênticos. Assim, restaurar significa intervir, valorizando o que aquela arquitetura tem de mais significativo, sem necessariamente adaptá-la para um novo uso.

O *retrofit* por sua vez, diz respeito a modernização de infraestruturas e instalações, preservando e valorizando a edificação. Segundo a Norma de Desempenho NBR 15.565 (ABNT, 2013), o termo de origem inglesa significa a "remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando a valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil e eficiência operacional e energética". Nesse sentido, o retrofit tem como função melhorar as condições de conforto e as possibilidades de uso de seus espaços.

Por fim, o termo mais recente é reciclagem. Mesmo que seja bastante utilizado nas questões sobre meio ambiente, sempre atrelado ao reaproveitamento de materiais para a criação de novos produtos, a palavra vem ganhando significado quando se trata do patrimônio arquitetônico. Isso porque o crescimento das cidades

trouxe consigo o abandono de exemplares arquitetônicos importantes, e se tornou necessário resgatar essas antigas estruturas, não só adaptando-as a um novo contexto, mas também lhes dando novas funções, que resgatam seu potencial histórico em uma cidade. Dessa forma, Seixas (2009, p. 37) entende a reciclagem como "uma vertente internacional para uso de edificações antigas dos centros das cidades como resposta à demanda de ocupação das estruturas já consolidadas, tanto por residências como por comércio e serviços".

Em conclusão, observa-se claramente que o aumento no número de intervenções realizadas no mundo também resultou no aumento do emprego de termos iniciados pelo prefixo *'re'*, tais quais reciclagem, reconversão, requalificação, revitalização ou reutilização. Mas, mesmo que os autores não consigam uma homogeneidade quanto à utilização de uma terminologia padrão, devido a sutis diferenças entre os conceitos, fica evidente que essas práticas favorecem a coexistência dos diferentes elementos e épocas, a partir de diferentes abordagens e técnicas.

02

O CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO

Breve histórico do local
Breve panorama do edifício
Levantamento histórico do Palacete
Mapa de danos
Estado de conservação do imóvel escolhido e de seu entorno
Mapas de análise do entorno
‘Cheios’ e ‘vazios’ e a vacância imobiliária
Sistema viário e expansão perimetral
Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo e gabarito de altura

A história de formação da cidade de São Paulo até sua denominação como metrópole nacional é marcada por intensos períodos de adensamento e crescimento econômico. Seu centro histórico (englobado pelas Subprefeituras da Sé e República), porém, sofreu durante as últimas décadas um processo profundo de desvalorização e esvaziamento devido a políticas públicas, legislação e capital imobiliário.

A vacância imobiliária acentuada dessa região, unida a intensa degradação dos imóveis de valor cultural e social para a cidade de São Paulo levaram essa pesquisa a determinar como o foco dos estudos de reciclagem e preservação o Palacete do Carmo, construído na década de 1920 no bairro da Sé.

2.1. Breve histórico do local

O Centro Histórico de São Paulo corresponde à região onde a cidade foi fundada a partir da construção de um colégio jesuíta[17]. Apesar de ter sido fundada no século XVI, foi apenas em 1711 que a região foi elevada à categoria de cidade.

No século seguinte, São Paulo deixa de ser apenas "uma espécie de entreposto comercial que mantinha contato permanente com o porto de Santos e com a zona agrícola do interior" (MATOS, 1955, p. 11), e passa a se caracterizar como "Metrópole do Café". Isso porque a expansão da cultura cafeeira permitiu o crescimento do capital da região e intensificou o número de imigrantes e migrantes que atuaram como força de trabalho para a industrialização e para a expansão da estrutura de transporte existente - que era apoiada nas ferrovias.

[17] Conhecido como Pátio do Colégio, foi a primeira edificação feita onde hoje está estabelecida a cidade de São Paulo. Sua construção se deu a pedido de Portugal e da Companhia de Jesus (ordem religiosa onde os membros eram conhecidos como jesuítas) a fim da catequização de indígenas no Planalto Paulista.

Exatamente no período em que a cidade se transformou em um polo econômico, na última vintena do século XIX (1870-1890), registrou-se que a população paulistana duplicou. Mas o marco desse salto populacional se deu na década de 1890, onde o enorme afluxo de imigrantes, principalmente italianos, resultou em uma população quatro vezes maior.

Tabela 01: População de São Paulo

Ano	População
1872	31.000
1886	47.696
1890	64.934
1900	239.934

Fonte: MATOS, 1955 - adaptado pela autora.

Assim, de acordo com o Governo do Estado de São Paulo, o início da industrialização de São Paulo trouxe relações econômicas e sociais mais complexas, que implicaram, posteriormente, em grandes problemas, como a falta de saneamento básico, energia, habitação, estrutura de circulação e infraestrutura geral de cidade.

A cidade se estruturou a partir das áreas lindeiras ao Pátio do Colégio e Vale do Tamanduateí. Nas áreas mais altas localizavam-se as residências, e os setores financeiros e comerciais destinados às elites. Nas regiões mais baixas do Tamanduateí, encontravam-se as indústrias e a área residencial destinada à população de menor poder aquisitivo. A presença do rio Tamanduateí, e seus afluentes, e da estrada de ferro foram fatores fundamentais na organização do espaço na forma de ocupação e de determinação de usos (ROLNIK, 1991, p.75, apud BONFIM, 2004, p. 35).

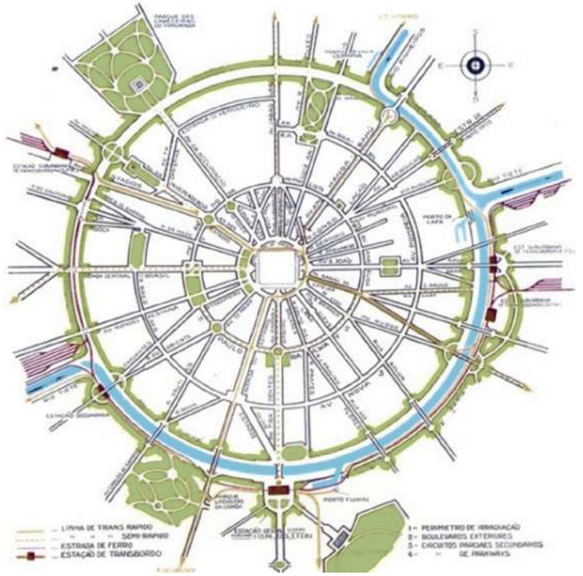
A industrialização avançava, criava contornos urbanos e abria espaço para novas classes sociais, o operariado e a classe média. Assim, no início dos anos de 1900 São Paulo passou por uma remodelação através da chegada da eletricidade, bondes elétricos e grandes obras urbanas que atingiram não só as áreas mais nobres, próximas ao Colégio e ao Carmo, mas também o Anhangabaú, onde se encontravam uma maior concentração de cortiços[18] ao redor das indústrias.

A construção do Teatro Municipal (1911) e a valorização do Viaduto do Chá permitiu o direcionamento e ocupação do "Centro Novo" que se tornou expressivo a partir da década de 1930, uma vez que a legislação[19] permitia o uso de amplos coeficientes de aproveitamento para a verticalização dos novos empreendimentos e, em paralelo, executava-se em etapas o Plano de Avenidas por Prestes Maia o qual buscava delinear um sistema ideal de ruas na cidade, através de anéis centrais e vias radiais conduzindo do centro à periferia e inversamente (BONFIM, 2004).

[18] De acordo com o portal Habitasampa, criado pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), cortiços caracterizam-se como habitações coletivas de aluguel, marcadas principalmente por uma alta densidade de ocupação, infraestrutura e circulação precárias, e instalações sanitárias compartilhadas entre vários cômodos.

[19] O código de obras de 1929 continha um discurso restritivo do ponto de vista da verticalização, mas na verdade ele a incentivava, principalmente em determinadas áreas fora da área central, consideradas o "Centro Novo". Uma vez que a altura máxima permitida era de 50 metros e 80 metros (ou 25 andares) em qualquer outra via pública fora da área central (SOMEKH, 1992).

Figura 11: Esquema teórico de São Paulo, segundo Prestes Maia



Fonte:<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.082/259 >
Acesso: 20/03/2023

De acordo com Lazarini (2008), a intenção do urbanista sempre foi descentralizar o Centro, estabelecendo uma movimentação fácil e ágil entre o centro comercial/administrativo e as áreas residenciais e industriais distribuídas perifericamente, mas o resultado que se mostrou foi inverso: o modelo proposto no Plano favoreceu o processo de especialização e centralização da região e, consequentemente, segregou nas periferias agentes que não podiam arcar com os novos custos de uso de solo, moradia e comércio.

Durante a primeira metade do século XX, a região histórica consolidou-se como centro urbano, em função da sua localização, comércio diversificado e escritórios de prestação de serviços, principalmente ligados aos setores financeiros e jurídico (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2016).

Já nas décadas de 1960 e 1970, a presença de indústrias automobilísticas e multinacionais que se instalaram na região metropolitana conduziram a diversas alterações na área central. Em um primeiro momento, a abertura da Avenida Faria Lima e Avenida Paulista, desvinculadas dessa região, implicou na diminuição de sua atratividade e redirecionou o capital imobiliário para a ocupação dessas localidades com edificações que superavam as obsoletas existentes.

Ademais, a grande concentração de atividades, pessoas[20] e veículos, aliados a falta de infraestrutura de transporte, levou o Poder Público a investir em uma grande estrutura de vias arteriais e expressas que visavam "uma significativa melhoria da acessibilidade para o automóvel no setor sudoeste da metrópole" (NAKANO, CAMPOS e ROLNIK, 2017, p. 8). Essas obras viárias se deram principalmente por desníveis de pontes e viadutos, que reduziram a região central a um "mero nó de articulação e passagem nessa macro-estrutura (sic.) viária, priorizando a circulação em escala metropolitana em detrimento da abertura de acessibilidade às áreas atravessadas" (ibid., p. 9). Nas palavras de Bonfim (2004):

> **A atuação do poder público em investimentos e execução de infraestruturas em outras áreas de São Paulo contribuiu com a dinâmica imobiliária das áreas vizinhas, gerando o deslocamento de atividades diversas, o que, em um segundo momento, significou o deslocamento de geração, produção e circulação de renda, desencadeando desvalorização e desocupação de antigas áreas sedimentadas, como no caso específico do centro. (BONFIM, 2004, p.10).**

Paralelamente, a construção das linhas Norte-Sul (1968-1974) e Leste-Oeste (1975-1986) de metrô, unidas aos terminais de ônibus Parque Dom Pedro II e Praça da Bandeira garantiam ao Centro[21] a acessibilidade necessária por meio do transporte público coletivo, mas restringiram os novos centros bancários e de escritórios às vias e rodovias. Para Silva (2005) "isso contribuiu para alterar o perfil dos usuários do centro, que se tornou ponto de comércio e serviços de caráter popular". desvinculadas dessa região, implicou na diminuição de sua atratividade e redirecionou o capital imobiliário para a ocupação dessas localidades com edificações que superavam as obsoletas existentes.

Outro fator importante que provocou o esvaziamento dessa região foi a aprovação da Lei do Zonamento em que se previa bolsões de controle de uso e ocupação atrelados ao patrimônio histórico (na região central), e coeficientes de aproveitamento maiores nas demais áreas, permitindo assim, o adensamento construtivo do Norte, Leste e Sudoeste da cidade. A tal ponto que, no final dos anos 90, já se investia na reversão deste processo, através da proposição de planos de intervenções localizadas, a fim de reverter a desvalorização e

[20] A população de São Paulo chega a 1950, com cerca de 2 milhões de habitantes, e termina a década com, quase 4 milhões de habitantes (BONFIM, 2004, p.39).

[21] Nesse trabalho será adotado em letra maiúscula a palavra Centro para indicar a região de grande importância, atualmente administrada pela Subprefeitura da Sé. Fazem parte dela os distritos da Sé e República (Centro Histórico), juntamente com os distritos da Bela Vista, Cambuci, Bom Retiro, Consolação, Liberdade e Santa Cecília.

[22] A Lei do Zoneamento, promulgada em 1972 subdividiu a área urbana em vários tipos de zonas, cada qual com seus parâmetros para o controle da ocupação do solo, tais quais coeficientes de aproveitamento, gabarito de altura máximo, exigências de recuos e taxas de ocupação (NAKANO e GUATELLA, 2015, p. 6).

apropriação da região por grupos sociais de menor poder aquisitivo e por atividades de menor rentabilidade, ilegais e informais que caracterizam o processo de abandono da área central.

A virada para o século XXI, marcou o incontestável esvaziamento demográfico dessa centralidade. Os distritos da Sé e República perderam em nove anos (1991-2000) respectivamente, 7.071 e 10.079 moradores (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2018). Marcou também a presença de uma demanda com renda inferior, tanto em renda familiar, quanto domiciliar, além de um grande fluxo diário de uma população flutuante[23] moradora das periferias, que necessita dos equipamentos ali dispostos e/ou participa da economia majoritariamente lojista da região, gerando também uma sobrecarga dos meios de transporte.

Esse cenário contribui para a grande quantidade espaços edificados vazios verificados nas últimas décadas, em detrimento do déficit habitacional[24] que chegou a 620 mil pessoas, de acordo com o levamento feito pela CDHU em 2006[25].

[23] A Área Central é responsável por 750 mil transferências por dia e é o destino de 1,2 milhões de viagens por dia (8% das viagens municipais). Como consequência, a população flutuante do Centro, entre passantes e usuários, é de 1,95 milhões de pessoas por dia (SILVA, 2005).

[24] Esse termo refere-se à quantidade de famílias que vivem em moradias em situação de precariedade ou que não possuem qualquer moradia.

[25] Disponível em: < https://g1.globo.com/especiais/eleicoes-2010/noticia/2010/08/-deficit-habitacional-atinge-620-mil-pessoas-na-grande-sp.html>. Acesso 25/03/2023

Tabela 02: Domicílios recenseados por espécie

Domicílios recenseados, por espécie, segundo as Unidades da Federação e os municípios - São Paulo, 2010	
Particular	3.930.530
Particular - Ocupado	3.576.864
Particular - Ocupado com entrevista realizada	3.468.019
Particular - Ocupado sem entrevista realizada	108.845
Particular - Uso ocasional	60.045
Particular Vago	293.621
Coletivo	5.115
Coletivo - Com morador	2.807
Coletivo - Sem morador	2.308
Total	3.935.645

Fonte: IBGE, 2010 - adaptado pela autora.

Ainda que hoje o Centro seja caracterizado pelo abandono dos espaços edificados, o panorama geral de investimentos e políticas públicas buscam, hoje, a renovação ou sucessão dos usos para a reabilitação urbana, cultural e patrimonial de São Paulo, entendo que suas características são representantes das organizações sociais, políticas e econômicas da cidade.

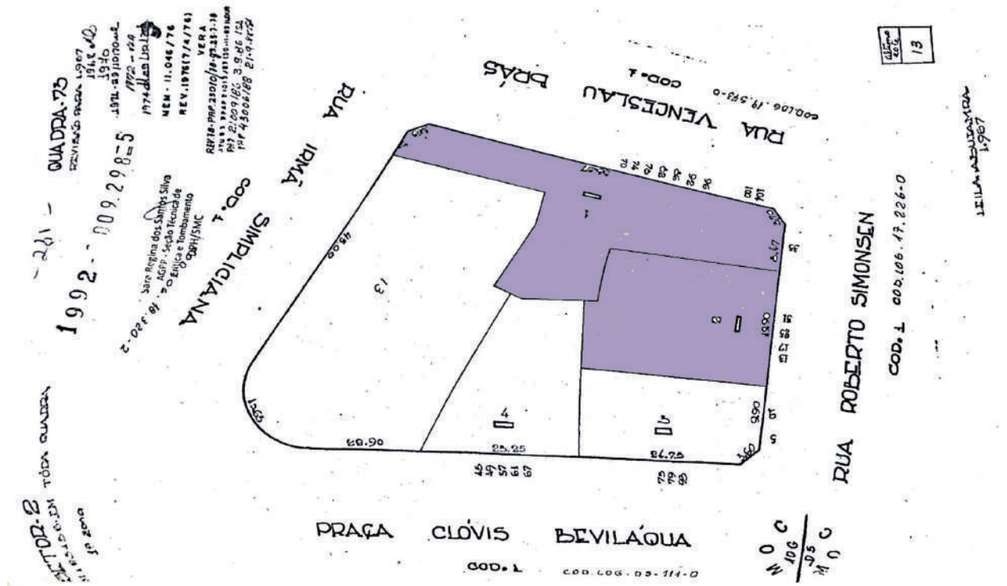
2.2. Breve panorama do edifício

Conforme dados retirados do IGEPAC, o Palacete do Carmo foi construído em 1920, e tem seu projeto atribuído ao renomado engenheiro e arquiteto Alexandre Albuquerque[26]. Pertenceu, assim como quase toda a quadra em que está localizado, à Cúria Metropolitana de São Paulo[27]. O projeto previa sete pavimentos e o uso misto dos espaços, com lojas comerciais no térreo e escritórios nos demais pavimentos. Dentre as empresas que se abrigaram no edifício está a Rádio 9 de Julho, de caráter religioso. Seu primeiro endereço foi o Palacete (1956) e perdurou até ali até 1973, quando foi obrigada a encerrar suas atividades em consequência das perseguições que a Igreja de São Paulo recebeu durante a Ditadura Militar no país.

O imóvel está inserido em uma região de grande valor urbanístico e histórico para a cidade, uma vez que está próximo do Pátio do Colégio e da Praça da Sé. Em seu entorno imediato estão exemplares arquitetônicos de grande valor para a história paulista, que representam diferentes momentos de ocupação e estilo arquitetônicos. Sua implantação privilegiada - que compreende toda a fachada Norte da quadra -, porte monumental e características arquitetônicas diferenciadas, o Palacete do Carmo se destaca na paisagem do local.

[26] Nascido em 1880, formou-se engenheiro civil na Escola Politécnica de São Paulo. Assumiu em 1919, a direção das obras da Catedral Metropolitana da Sé e permaneceu no cargo até o final de sua vida, em 1940.
[27] ACompõe-se das instituições e pessoas que prestam serviços ao Bispo diocesano no governo de toda a diocese.

Figura 12: Implantação do lote localizado o Palacete do Carmo



Fonte: CONPRESP, 1992
Acesso por meio de hora marcada no CONPRESP, dia 08/03/2023
Imagem em anexo 01 - Implantação do lote localizado o Palacete do Carmo

Dentre suas características arquitetônicas, o edifício apresenta um estilo eclético. Sua face principal se apresenta à Rua Venceslau Brás, mas suas fachadas também se voltam para as ruas Roberto Simonsen – antiga Rua do Carmo – e Irmã Simpliciana. Sua estrutura é predominantemente de concreto armado e sua vedação é feita de alvenaria de tijolos (CONPRESP 1992). De acordo com a arquiteta Clara C. d'Alambert (2015)[28]:

[28] Conforme Anexo A, p. 141.

A composição arquitetônica é simétrica a partir do eixo vertical que passa pela porta de acesso ao edifício, localizada na Rua Venceslau Brás. A sequência ritmada de janelas de verga reta e a discreta decoração parietal estão presentes em todos os andares. Nos chanfros das duas esquinas, o destaque são os volumes facetados e salientes. O quarto e o quinto andar estão separados por cimalha apoiada em mísulas em toda a extensão das três fachadas. A porção central da edificação está encimada por mansarda com janelas (CONPRESP, 1992).

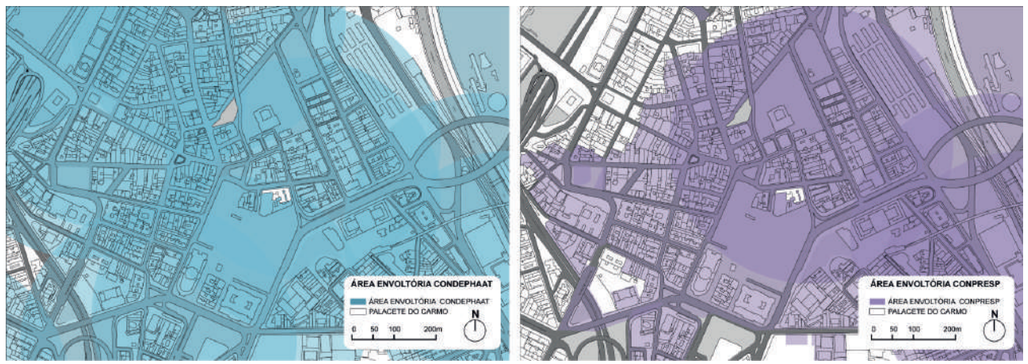
Figura 13: Fachadas do Palacete em 2012

Fonte: <https://saopauloantiga.com.br/palacete-do-carmo/>
Acesso: 28/03/2023

Seu processo de tombamento ocorreu em 1992, na resolução nº 44/CONPRESP/92, onde previa-se o tombamento dos imóveis enquadrados como Z8-200[29]. O imóvel é parte integrante da área envoltória do Solar da Marquesa de Santos (tombada em 1991), assim como está inserido da área envoltória do CONPRESP[30] e CONDEPHAAT[31].

[29] NA Zona Especial Z8-200 foi o primeiro instrumento municipal de preservação do patrimônio cultural da cidade, criada na década de 1970 (TONASSO, 2020).
[30] Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo.
[31] Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo.

Figura 14: Áreas envoltórias CONDEPHAAT (à esquerda em azul) e CONPRESP (à direita em roxo)



Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>
Acesso: 28/03/2023

Essas resoluções por sua vez, não têm diretrizes que limitam as áreas envoltórias que as compõe, mas fica claro que qualquer intervenção que venha a ser feita nesse perímetro deve respeitar a visibilidade, harmonia e ambiência desses bens.

A proposta de tombamento foi a Preservação Parcial do bem. Esse grau de preservação significa, de acordo com o próprio Conselho Municipal de Preservação (1992):

> **Preservação da volumetria e das características arquitetônicas externas do bem tombado, sendo tão somente admitidas intervenções pertinentes à conservação e ao restauro das fachadas da edificação. Deverá estar prevista a possibilidade de recuperação das características arquitetônicas originais. (CONPRESP, 1992)**

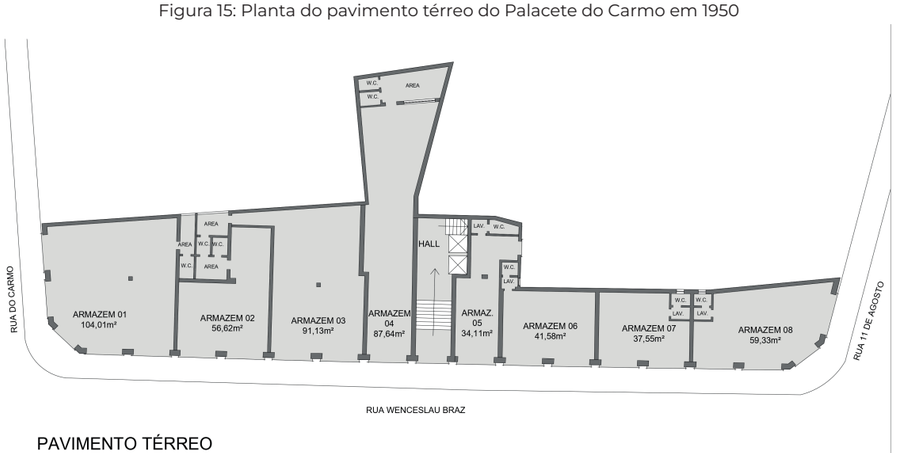
Fica evidente, assim, o valor histórico que o Palacete possui para a arquitetura histórica da cidade. Ademais, seu tombamento indica inúmeras possibilidades para que a construção se recupere e adquira outras formas de uso a serem pensadas nesse trabalho.

2.2.1. Levantamento histórico do Palacete

A partir de documentos disponibilizados pela Prefeitura do Município de São Paulo, obtidas através do ato de dar vista aos processos arquivados de plantas e documentos aprovados pela Prefeitura após 1936, tornou-se possível desenvolver uma linha do tempo simples e clara, com as principais modificações que aconteceram ao Palacete entre o período de 1950 (de onde se tem o primeiro registro) e 1992 (ano de seu tombamento).

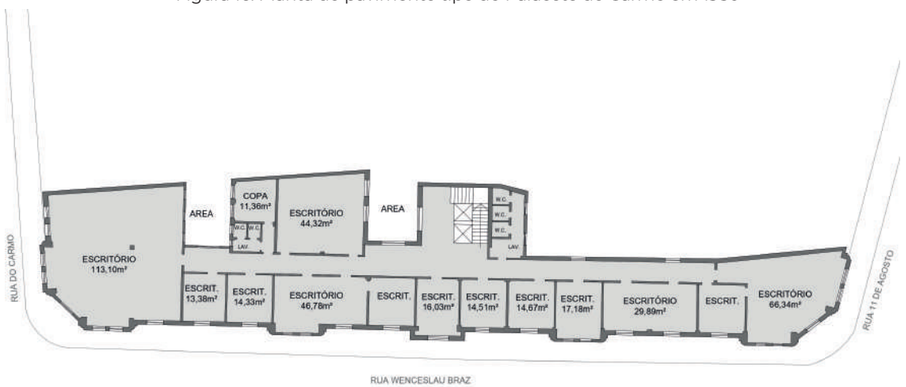
Essa linha do tempo faz-se necessária para que seja possível entender o histórico e a vida da edificação, suas estruturas, infraestruturas e seus usos ao longo dos anos. Dessa forma, o desenvolvimento do projeto futuro pode ter maior clareza na forma de abordar a reciclagem desse bem tombado.

Figura 15: Planta do pavimento térreo do Palacete do Carmo em 1950



Fonte: Acervo digitalizado a Prefeitura Municipal de São Paulo e adaptado pela autora.
Acesso: 30/10/2023

Figura 16: Planta do pavimento tipo do Palacete do Carmo em 1950

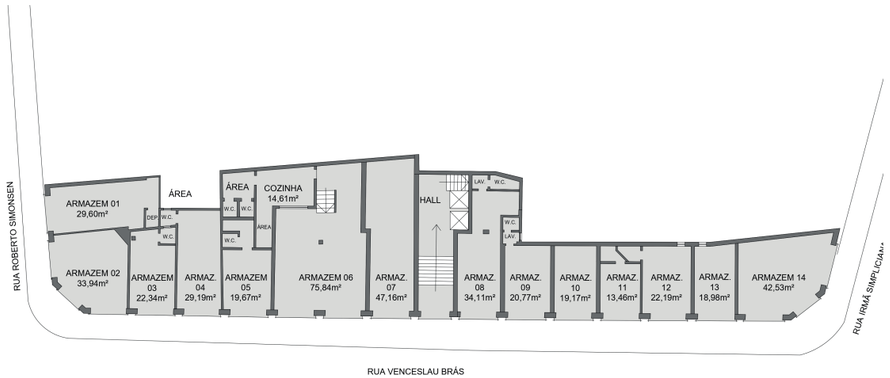


Fonte: Acervo digitalizado a Prefeitura Municipal de São Paulo e adaptado pela autora.
Acesso: 30/10/2023

As duas primeiras imagens apresentam duas plantas baixas, datadas de 1950. A primeira indica a planta de térreo e a segunda do pavimento tipo, que é repetida pelos outros seis pavimentos do edifício. Nota-se como o pavimento térreo é dividido por armazéns/lojas, com um núcleo de sanitários na lateral esquerda da construção (próxima à Rua do Carmo). Esse núcleo, por sua vez, dá espaço para uma área de poço aberto nos demais pavimentos superiores. A entrada principal, que leva às tipologias de escritório, evidencia, por meio de escadas, um desnível até os acessos de elevador. Esse desnível pode indicar a existência do fosso do elevador, que não foi enterrado.

O pavimento tipo mostra outro núcleo de sanitários, dessa vez ao lado direito da escada principal, assim como um corredor central que distribui as diversas tipologias de escritório, com áreas que variam de 13,38m² à 113,10m².

Figura 17: Planta do pavimento térreo do Palacete do Carmo em 1967



PAVIMENTO TÉRREO

Fonte: Acervo digitalizado a Prefeitura Municipal de São Paulo e adaptado pela autora.
Acesso: 30/10/2023

Figura 18: Planta do pavimento tipo do Palacete do Carmo em 1967

PAVIMENTO TIPO

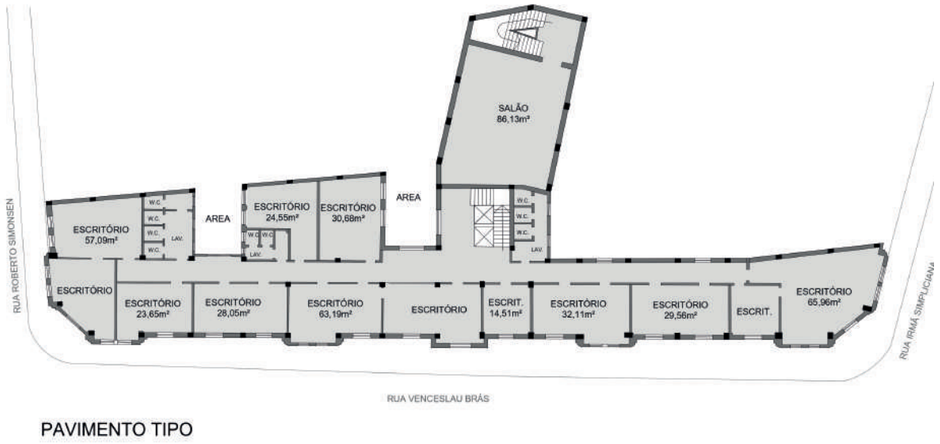
Fonte: Acervo digitalizado a Prefeitura Municipal de São Paulo e adaptado pela autora.
Acesso: 30/10/2023

O segundo levantamento que temos data de 1967, com as plantas de térreo e pavimento tipo, respectivamente. Nesses documentos, fica claro grandes modificações que aconteceram no edifício: a primeira delas é que parte do edifício que compunha o armazém 04 em 1950 (ou armazém 07 em 1967), foi demolido; a segunda alteração ocorreu nas divisórias internas do térreo, alterando o número de armazéns de 08 para 14, assim como a disposição de sanitários. No pavimento tipo, houve alterações nas divisórias internas também, indo de 11 escritórios para 04, com metragem variando de 51,22m² para 182,03m². Essa grande diferença na quantidade de unidades provavelmente se dá ao uso que acontecia na época, ou seja, o escritório instalado no Palacete alugou ou comprou diversas unidades e uniu todas elas. Porém, é impossível afirmar que todos os outros 06 pavimentos foram modificados da mesma forma, apesar dos documentos disponibilizados indicarem esse desenho como pavimento tipo.

Outro ponto importante a ser notado é que a área de poço do andar tipo se mostrou diferente. Entretando, após observar e comparar os outros desenhos técnicos (Figura 16 e 19), documentos e imagens satélites (Figura 29), conclui-se que essa incompatibilidade se parte de problemas no levantamento do edifício na época.

Vale ressaltar, por fim, que a nomenclatura das ruas também foi alterada: a Rua do Carmo tornou-se Roberto Simonsen, a Rua 11 de Agosto, Irmã Simpliciana e a rua principal, Venceslau Brás, sofreu alterações na escrita.

Figura 19: Última planta do pavimento tipo do Palacete do Carmo digitalizada



Fonte: Acervo digitalizado a Prefeitura Municipal de São Paulo e adaptado pela autora.
Acesso: 30/10/2023

O último desenho técnico que temos é o pavimento tipo dos pavimentos, porém sua data é incerta, entre 1967 e 1992. Podemos afirmar somente, que essa foi a última planta digitalizada do Palacete do Carmo, uma vez que as imagens de satélite e visitas técnicas mostram que o anexo indicado na planta baixa como “salão”, ainda existe.

Assim como foi citado acima, a planta de pavimento tipo mostra a construção de um anexo de quase 90m² e 3 pavimentos, que se mantém até hoje. Da mesma forma, conservou-se o corredor central que distribui os escritórios (10 no total), bem como as duas áreas de poço vistos nas plantas baixa de 1950 (Figura 16) e o núcleo de sanitários ao lado das escadas.

2.2.2. Mapa de danos

De modo a levantar as anomalias presentes no edifício, a fim de criar os mapas de danos das fachadas, tornou-se necessário dividir o processo em três etapas: Identificar as manifestações patológicas, fotografar os problemas e localizar os principais pontos de incidência nos mapas.

Na primeira etapa, identifique as patologias a partir de uma inspeção tacto-visual das fachadas do Palacete; na segunda etapa, registrei os danos encontrados e associei eles às análises feitas anteriormente para elaborar uma Ficha de Identificação de Danos (FID), onde se torna organizar e visualizar os problemas encontrados no prédio. Por fim, com os desenhos das fachadas refeitos foi possível destacar com cores e padrões as diversas anomalias presentes do edifício, em suas posições aproximadas.

Figura 20: Ficha de identificação de danos na fachada Norte

Legenda de danos	Ocorr.	Símbolo
Corrosão de metais	X	
Pintura na fachada padrão	X	
Pintura ou substituição de portão	X	
Alteração de armadura metálica padrão + pintura ou substituição de portão	X	
Depósitos escuros/ sujidades	X	
Depósitos avermelhados	X	
Vidros e/ou janelas danificados	X	
Fissuras superficiais	X	

Legenda de danos	Ocorr.	Símbolo
Grafite e/ou pichação	X	
Construção de muretas e/ou fechamentos	X	
Encanamento aparente		
Sem informação		

Fonte: Autora. Acesso: 30/10/2023

Figura 21: Ficha de identificação de danos na fachada Oeste

Legenda de danos	Ocorr.	Símbolo
Corrosão de metais		
Pintura na fachada padrão	X	
Pintura ou substituição de portão	X	
Alteração de armadura metálica padrão + pintura ou substituição de portão		
Depósitos escuros/ sujidades	X	
Depósitos avermelhados		
Vidros e/ou janelas danificados	X	
Fissuras superficiais	X	

Legenda de danos	Ocorr.	Símbolo
Grafite e/ou pichação	X	
Construção de muretas e/ou fechamentos		
Encanamento aparente		
Sem informação	X	

Fonte: Autora. Acesso: 30/10/2023

Figura 22: Ficha de identificação de danos na fachada Leste

Legenda de danos	Ocorr.	Símbolo
Corrosão de metais		
Pintura na fachada padrão	X	
Pintura ou substituição de portão	X	
Alteração de armadura metálica padrão + pintura ou substituição de portão	X	
Depósitos escuros/ sujidades	X	
Depósitos avermelhados		
Vidros e/ou janelas danificados	X	
Fissuras superficiais	X	

Legenda de danos	Ocorr.	Símbolo
Grafite e/ou pichação		
Construção de muretas e/ou fechamentos	X	
Encanamento aparente		
Sem informação	X	

Fonte: Autora. Acesso: 30/10/2023

Figura 23: Ficha de identificação de danos na fachada Sul

Legenda de danos	Ocorr.	Símbolo
Corrosão de metais		
Pintura na fachada padrão		
Pintura ou substituição de portão		
Alteração de armadura metálica padrão + pintura ou substituição de portão		
Depósitos escuros/ sujidades		
Depósitos avermelhados		
Vidros e/ou janelas danificados	X	
Fissuras superficiais	X	

Legenda de danos	Ocorr.	Símbolo
Grafite e/ou pichação	X	
Construção de muretas e/ou fechamentos	X	
Encanamento aparente	X	
Sem informação	X	

Fonte: Autora. Acesso: 30/10/2023

Assim, pode-se afirmar que os problemas patológicos mais frequentes nas quatro fachadas do Palacete do Carmo foram: corrosão dos metais existentes, pintura inadequada das fachadas, fugindo do padrão original da construção, pintura ou a substituição dos portões das lojas, alteração das armaduras metálicas originais que compõe os portões das lojas, depósitos escuros e sujidades, depósitos avermelhados, vidros e/ou janelas danificados, fissuras superficiais (não estruturais), grafites e/ou pichações nas fachadas, construções de muretas e/ou fechamentos de alvenaria e encanamentos aparentes (fachada Sul).

Figura 24: Mapa de danos na fachada Norte

Fonte: Autora. Acesso: 30/10/2023

Figura 25: Mapa de danos na fachada Oeste

Fonte: Autora. Acesso: 30/10/2023

Figura 26: Mapa de danos na fachada Leste

Fonte: Autora. Acesso: 30/10/2023

Figura 27: Mapa de danos na fachada Sul

Fonte: Autora. Acesso: 30/10/2023

Além das Fichas de Identificação de Danos de cada fachada analisada e das fotografias relatadas, o histórico de intervenções e o entendimento da área onde se localiza o bem histórico também são importantes ferramentas para a análise das manifestações patológicas. As figuras 24, 25, 26 e 27 apresentadas acima, mostram respectivamente, os mapas de danos das fachadas Norte, Oeste, Leste e Sul do Palacete do Carmo.

Desse modo, podemos concluir que os principais danos à edificação estão relacionados às lojas ainda ativas do térreo do Palacete, que modificaram as fachadas de acordo com o empreendimento que possuem. Através do FID e do Mapa de Danos, constamos que toda a fachada do térreo foi pintada irregularmente, os portões não seguem um padrão e alguns deles ainda substituíram um detalhe metálico presente nos portões por janelas ou gradis diversos. Outra patologia recorrente é o depósito escuros e sujidades, que podem ser provenientes do acúmulo de poeira cinza advinda dos carros e ônibus que passam constantemente por essas ruas e/ou são indicadores de bolor nas fachadas.

Apesar desses danos e anomalias apresentadas nas fachadas, fica evidente que as intervenções mais significativas aconteceram nas divisões internas do Palacete do Carmo e assim, é necessário haver um estudo mais aprofundado das estruturas internas existentes para que seja possível reciclar a construção com precisão.

2.3. Estado de conservação do imóvel escolhido e de seu entorno

Atualmente o Palacete se encontra quase todo vazio, sendo só usado por pequenas lojas de caráter popular em seu térreo. Também está coberto por telas de proteção que poderiam indicar o início de uma reforma, mas desde 2020 nada foi feito.

Figura 28: Palacete do Carmo 2020

Fonte: <https://saopauloantiga.com.br/palacete-do-carmo/>
Acesso: 28/03/2023

Há outros dois edifícios tombados pela CONPRESP (um deles foi o antigo prédio da Mitra Arquidiocesana de São Paulo – atualmente em péssimo estado de conservação (Figura 30) que compõe a quadra em que se localiza o Palacete e um grande lote vazio murado, usado por vezes como estacionamento.

Figura 29: Imagem satélite da quadra

Fonte: Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>
Acesso: 28/03/2023
Adaptado pela autora.

Figura 30: Antigo prédio da Mitra Arquidiocesana de São Paulo, em 2012

Fonte: <https://saopauloantiga.com.br/palacete-do-carmo/>
Acesso: 28/03/2023

2.4. Mapas de análise do entorno

De modo a entender as possibilidades de intervenção do edifício escolhido foram estudados os mapas de ‘cheios’ e ‘vazios’, imóveis notificados, sistema viário, gabarito de altura e lei de uso e ocupação do solo do entorno imediato do projeto, em um raio aproximado de 500 metros do lote escolhido.

2.4.1. ‘Cheios’ e ‘vazios’ e a vacância imobiliária

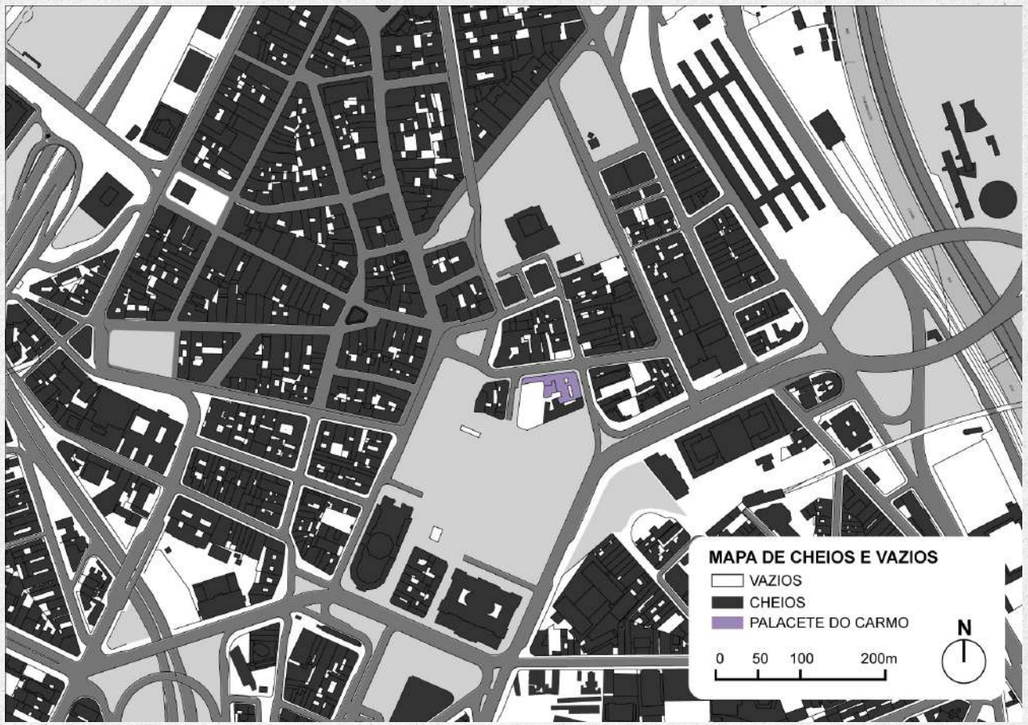
Como analisado anteriormente, a região central de São Paulo, onde a cidade foi fundada e foi considerada por várias décadas o centro urbano e econômico de uma sociedade, passou por um intenso processo de decadência, desvalorização imobiliária e esvaziamento. Dentre os motivos para isso estão as políticas e investimentos públicos que priorizaram outras áreas em detrimento da requalificação do centro, a estruturação viária por meio de vias elevadas que isolaram a região, e a mudança de demanda que popularizou o Centro.

Outro fator que influenciou no abandono do centro, principalmente pelos escritórios, foi a falta de infraestrutura para tais ocupações. No cenário de 1950, os edifícios existentes não cumpriam com a demanda das novas tecnologias exigidas, vistas nos novos polos econômicos que surgiam. Assim, as construções obsoletas, somadas a falta de garagens e estacionamentos[32] e a todas as transformações que aconteciam em São Paulo geraram o desinteresse do mercado imobiliário, resultando, assim, nos contornos que caracterizam essa região até os dias de hoje. Diante desse entendimento, retomamos a Bonfim (2004) para melhor entender o contexto dessa vacância presente hoje:

> **É fundamental entender que a vacância na área central ocorre em função de interesses que envolvem o capital imobiliário. Ou seja, os proprietários detentores dos imóveis no centro aguardam que ocorra uma mudança de cenário na área central e, consequentemente, que passem ser praticado preços e valores esperados em uma medida previsível num futuro esperado (BONFIM, 2004, p.18-19)**

Para essa análise foi feita a indicação dos ‘cheios’ (em preto - indicam as construções existentes, até a data de coleta dos dados) e os ‘vazios’ (em branco - apontam lotes e áreas sem nenhum tipo de construção coberta). Vale ressaltar que essas categorias não significam que cada lote construído está ocupado ou preservado, assim como também não significa que os lotes em branco estão realmente vazios. Muitos deles na verdade são atualmente estacionamentos, que não apresentam nenhum tipo de cobertura.

Figura 31: Mapa de 'cheios' e 'vazios'



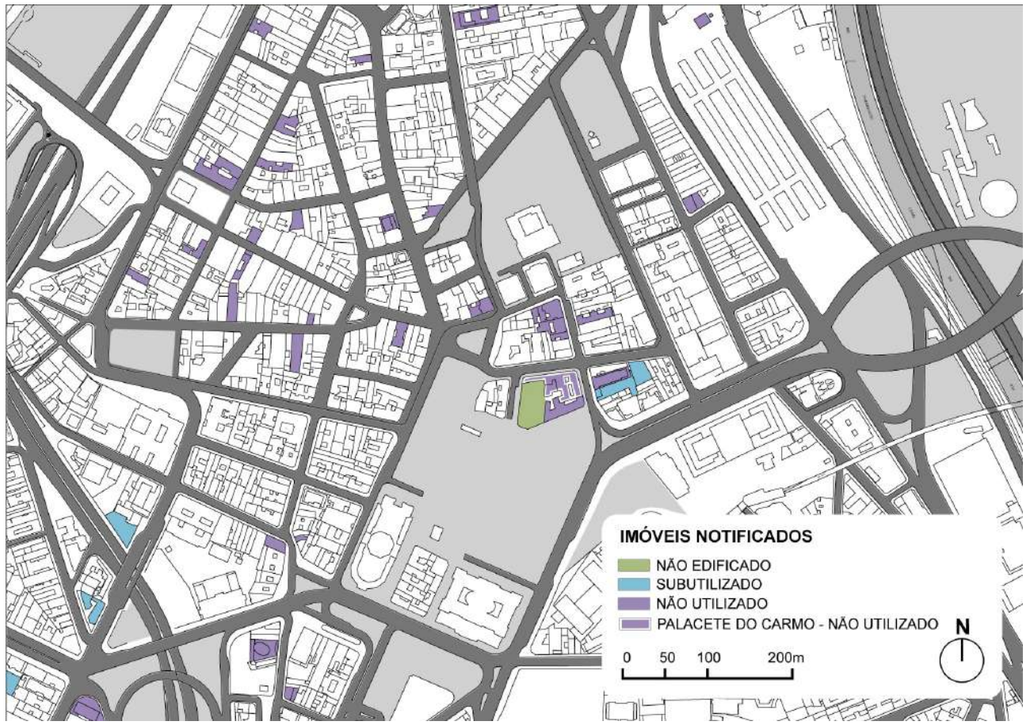
Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>
Adaptado pela autora
Acesso: 29/03/2023

Diante disso, o mapa indica quadras tradicionais densas, com lotes estreitos e profundos em sua maioria. De acordo com Figueroa (2006), as quadras tradicionais são caracterizadas por sua uniformidade de uma massa compacta e escassez de espaços livres, normalmente fragmentados, destinados apenas para ventilação das habitações. Assim, a arquitetura se restringe a fachada. Os lotes vazios disponíveis para a expansão e adensamento da área são escassos, o que pode indicar também que a desvalorização do centro de São Paulo pode estar ligada, ao esgotamento do estoque fundiário para novas edificações, que cumpram a demanda tecnológica e sustentável atual (SILVA, 2005).

Abraçando essas quadras estão grandes praças e canteiros (indicadas em cinza claro) que envolvem a malha viária. Entretanto, é notável a ocupação desses espaços pelo comércio informal e ilegal durante o dia e seu completo esvaziamento durante a noite, devido ao perfil econômico atual do local. Isso dá espaço também para a ocupação desses espaços por pessoas em situação de rua. De acordo com Bonfim (2004), existe um paralelo entre o significativo adensamento do espaço público e a expressiva desocupação dos espaços edificados.

Nesse cenário, a Constituição Federal de 1988 estabelece a função social de um bem, de maneira a nortear o direito de uma propriedade, garantindo que seu uso seja compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2022).

Figura 32: Mapa de imóveis notificados - Função Social



Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>
Adaptado pela autora
Acesso: 30/03/2023

Em análise, é perceptível que a região mesmo tendo quadras densas, tem muitas edificações notificadas (de acordo com o Geosampa, são 90 imóveis no distrito da Sé e 90 no distrito da República), sendo o palacete estudado e o terreno incorporado, respectivamente, indicados como não utilizado e não edificado.

Tabela 03: Imóveis notificados nos distritos que compõem o centro Histórico de São Paulo

Distrito	Sé	República
Não edificado	15	4
Subutilizado	18	35
Não utilizado	57	51
Total	90	90

Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>
Acesso: 30/03/2023

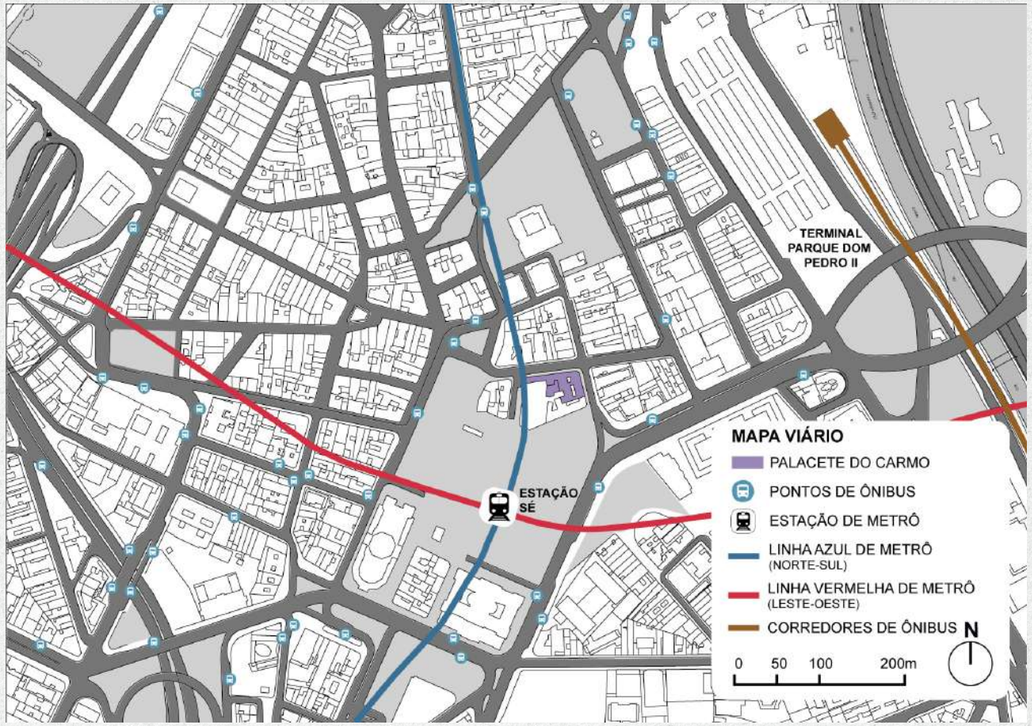
Isso indica, portanto, que mesmo com o esgotamento fundiário para novas construções, há inúmeras possibilidades para adensar a região, reintegrando o novo ao antigo de forma sustentável e cumprindo assim, as diretrizes das Subprefeituras.

2.4.2. Sistema viário e expansão perimetral

Em complemento aos mapas anteriores (Figura 31 e 32), o mapa viário indica como o transporte público marca os espaços da região. O distrito da Sé conecta as regiões Leste-Oeste da cidade, com as linhas finais destino Corinthians-Itaquera e Palmeiras-Barra Funda respectivamente, configurando 18 estações e 22 quilômetros de linha metroviária. Conecta ainda, o sentido Norte-Sul,

através dos destinos Tucuruvi e Jabaquara, 23 estações e 20,2 quilômetros de extensão.

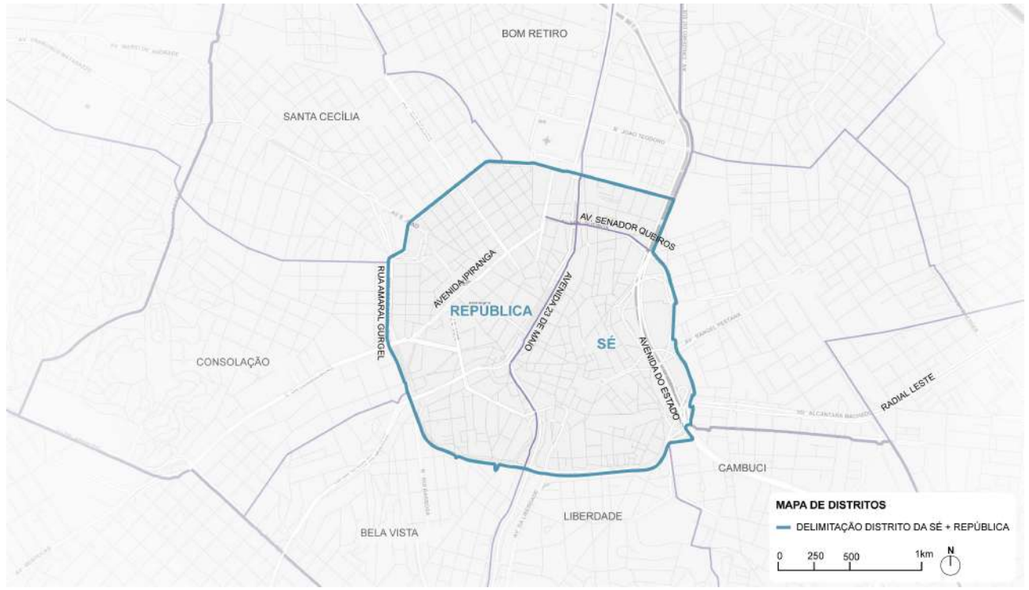
Figura 33: Mapa viário



Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>
Adaptado pela autora
Acesso: 30/03/2023

A estação da Sé é o eixo central que conecta essas linhas, por isso é uma das estações mais importantes de São Paulo. A 700 metros disso (a pé), está o terminal Parque Dom Pedro II, que de acordo com a SPTrans (2023), funciona 24 horas por dia e atende cerca de 88 linhas de ônibus. Da mesma forma, o atual Terminal Bandeira se dispõe também a 700 metros de distância, caminhando a pé, da estação da Sé, funcionando 24h para atender 19 linhas desse transporte público coletivo.

Figura 34: Mapa de distritos da Subprefeitura Sé



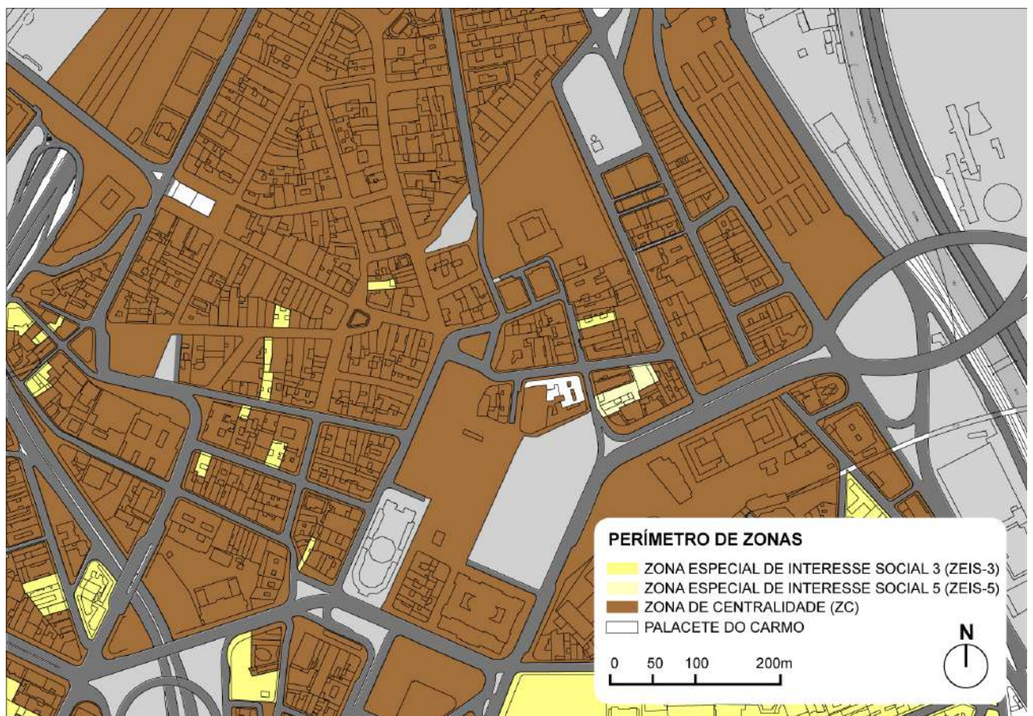
Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>
Adaptado pela autora
Acesso: 30/03/2023

Trabalhando na escala 1:15.000, nota-se que o distrito da Sé, unido ao distrito da República, formam o anel perimetral idealizado no Plano de Avenidas. Dentre as vias que se destacam estão a Avenida do Estado, a Avenida Senador Queiroz, a Avenida Radial Leste e a Avenida Tiradentes. Por sua vez, esses distritos se separam pela Avenida 23 de Maio e o Vale do Anhangabaú.

Em comparação com o mapa viário (Figura 33) que se encontra em uma escala muito menor (1:4000) é possível entender como o planejamento desse sistema viário influenciou no adensamento de outros distritos ao redor do centro histórico. Nele priorizou-se o uso dos transportes coletivos, enquanto as vias elevadas isolavam a região e ligavam a cidade a novos polos por meios do transporte particular individual.

2.4.3. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo e gabarito de altura

Figura 35: Mapa de Perímetro de Zonas



Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>
Adaptado pela autora
Acesso: 30/03/2023

Como pode ser visto no mapa (Figura 35), grande parte dessa região se encontra em uma Zona de Centralidade (ZC). Conforme a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (2023), são porções do território onde se pretende principalmente usos não residenciais com densidades construtivas e demográficas médias e projetos visando a qualificação dos espaços públicos. Para isso, os parâmetros estabelecidos foram:

Tabela 04: Parâmetros de ocupação - Quadro 3 da Lei Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
Zona de Uso	ZC-u
Coeficiente de aproveitamento[33] mínimo	0,3
Coeficiente de aproveitamento básico	1
Coeficiente de aproveitamento máximo	2
Taxa de ocupação[34] máxima - para lotes até 500 m²	0,85
Taxa de ocupação máxima - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,7
Gabarito de altura máximo[35] (metros)	28
Recuo mínimo - frente (Será dispensando conforme disposições do art. 30)	5*
Recuo mínimo - fundos e laterais (altura menor ou igual a 10 m)	N/A
Recuo mínimo - fundos e laterais (altura superior a 10 m) (Será dispensando conforme disposições do art. 29)	3*
Cota parte máxima[36] de terreno por unidade (m²)	N/A

Fonte: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/005-QUADRO_3_FINAL.pdf>
Acesso: 07/05/2023

[33] "É a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote" (SMUL, 2014).
[34] "É a divisão entre a área de projeção da edificação e a área do terreno" (SMUL, 2014).
[35] "É a altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o pavimento térreo e o nível da cobertura, excluídos o ático, as casas de máquinas e a caixa d'água" (SMUL, 2014).
[36] "Define a densidade habitacional a partir da relação entre o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas e a área total do terreno" (SMUL, 2013).

No entanto, é importante salientar que as atividades definidas pelo SMUL como “típicas de áreas centrais” podem se associar erroneamente às características ruas comerciais da região, tais quais a 25 de Março. Assim, junto à Lei de Zoneamento (2014), surge o projeto de Lei N° 17.577, aprovado em 2021, onde se dispõe sobre o Programa Requalifica Centro. Esse, por sua vez, estabelece incentivos, condições e regras, visando:

I. Contribuir para a redução da ociosidade de edificações existentes e para o cumprimento da função social da propriedade, visando ao aumento da densidade demográfica e à qualificação do espaço público, em consonância aos objetivos estratégicos estabelecidos pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014;

II. Estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos, nos termos constantes da Lei nº 16.050, de 2014;

III. Favorecer a adequação de edificações existentes aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis ao adensamento populacional;

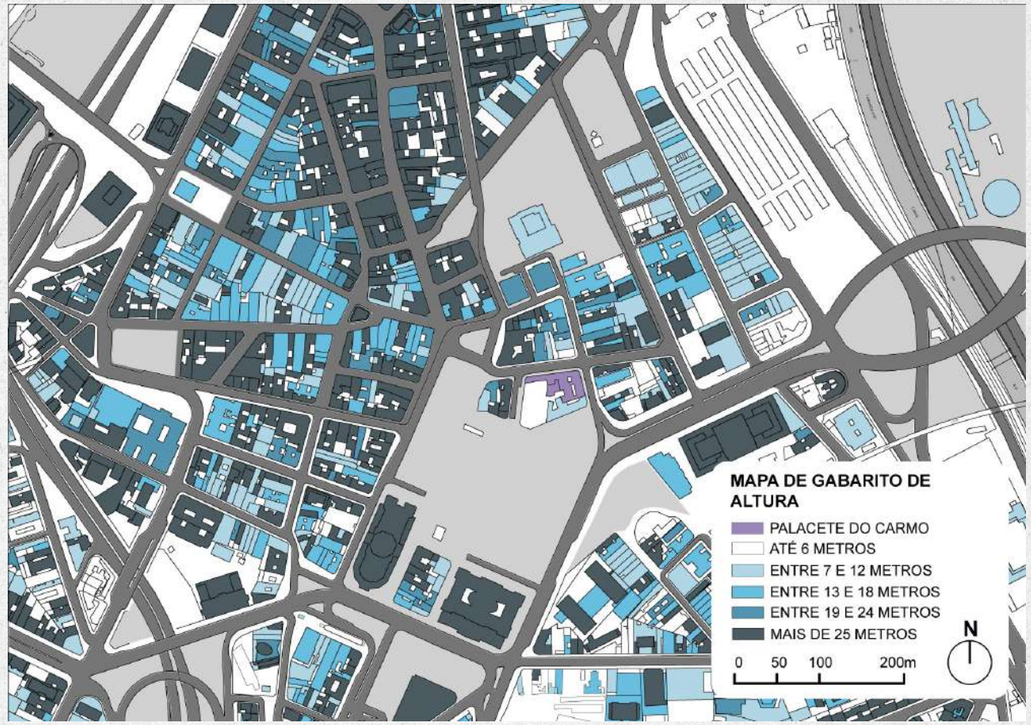
IV. Adequar os procedimentos de análise de pedidos de licenciamento de intervenções de requalificação, quando associadas a pedido de reforma com aumento de área construída;

reforma com aumento de área construída;
V. Estimular a sustentabilidade urbano-ambiental do Município, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes.

Dentre os incentivos, estão a isenção de IPTU nos 3 primeiros anos, o IPTU Progressivo por mais 5 anos, redução do ISS, isenção de ITBI e isenção das taxas municipais para pontos comerciais. Segundo a emissora Band Jornalismo (2022), em seis meses, 12 prédios se inscreveram para receber os benefícios, sendo um deles o antigo edifício da TELESP, localizado na Rua 7 de Abril (República), que por meio do investimento privado e incentivos da Prefeitura de São Paulo, será reabilitado para 272 apartamentos de médio e alto padrão.

Outro aspecto importante a ser analisado é como esses critérios podem influenciar no gabarito de altura dessa porção do território. Mesmo que grande parte das construções existente sejam datadas do século XX, e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo criada em 2016, fica evidente a intenção de se preservar a harmonia da região, estabelecendo parâmetros que limitam novas construções ao padrão já existente.

Figura 36: Mapa de gabarito de altura



Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>
Adaptado pela autora
Acesso: 30/03/2023

Além disso, esse gabarito pode sofrer a interferência de áreas envoltórias de imóveis tombados. No caso já citado do Palacete do Carmo, englobado por três áreas envoltórias de tombamento, indicadas na figura 14, as diretrizes desses tombamentos não indicam restrições específicas, além da preservação desses bens.

03

ESTUDO DE CASO E PROJETOS REFÊNCIA

Requalificação do Edifício Riskallah Jorge

Restauro e reciclagem do edifício Fenix I, por *MEI Architects and Planners*, 2019

Museu Rodin Bahia, por Brasil Arquitetura, 2002

De modo a fundamentar parâmetros e princípios para o edifício a ser proposto fez-se necessário estudar projetos de requalificação que aconteceram no cenário nacional e internacional, analisando seus pontos positivos e negativos.

O estudo de caso, analisado mais profundamente, foi do Edifício Riskallah Jorge, uma construção do século XX que foi restaurada e requalificada para comportar apartamentos de até 1 dormitório. Foi uma importante intervenção que aconteceu no centro histórico de São Paulo e, por ser uma das primeiras, apresentou questões sobre o custo e eficiência de uma requalificação como essa. Por sua vez, os projetos de referência trazem para análise questões sobre sustentabilidade, estética, materialidade e possibilidades de intervenção.

3.1. Requalificação do Edifício Riskallah Jorge

O edifício Riskallah Jorge, idealizado pelo imigrante libanês Rizkalah Jorje Tahan[37] e construído na década de 1940, está localizado na Rua Riskallah Jorge número 50 com a Avenida Prestes Maia, uma das mais importantes de São Paulo. Faz parte do distrito da República, no centro histórico da cidade.

Figura 37: Fachada Riskallah Jorge

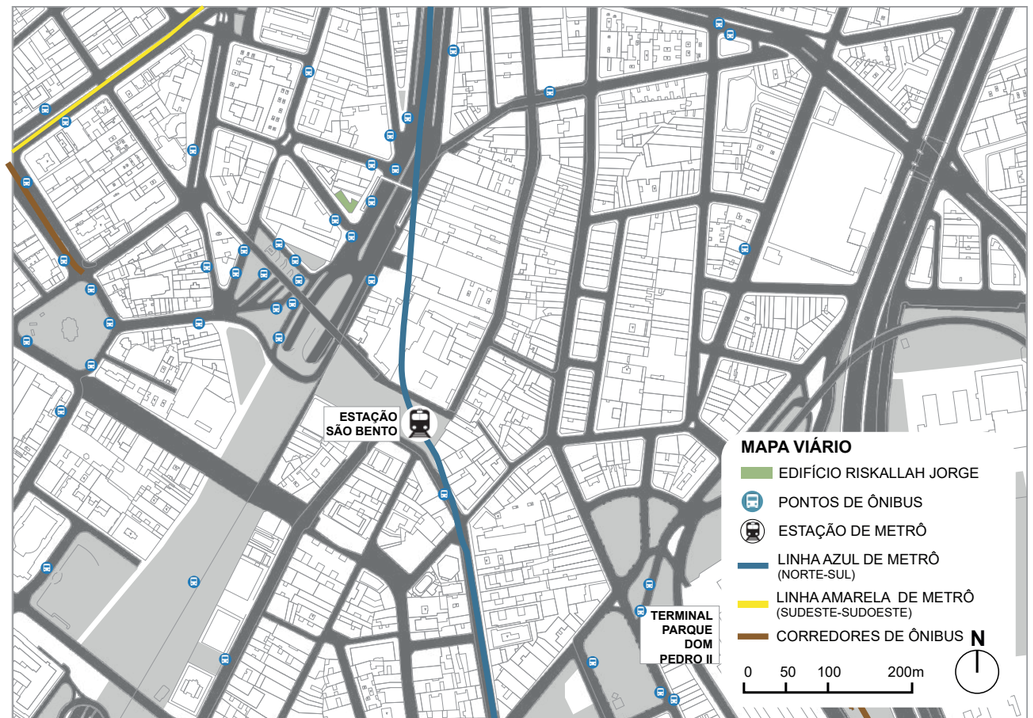
Fonte: <https://refugiosurbanos.com.br/casas-predios/riskallah-jorge/>
Acesso em: 31/03/2023

[37] Rizkalah Jorje Tahan foi um imigrante sírio-libanês nascido em 1867 que se destacou na fundição de cobre e após inaugurar seu primeiro empreendimento, conhecido como Casa da Boia, adquiriu riqueza e construiu diversos imóveis na capital (ALMEIRA, 2014).

Foi projeto de estilo eclético foi inicialmente pensado para a hotelaria, denominado como Hotel Pinguin, mas após não se consolidar com tal uso, se tornou a sede do grupo Votorantim (multinacional brasileira de controle familiar) por 20 anos, até ser vendida nos anos 70 para a Real e Benemérita Sociedade Português de Beneficência. A partir daí, o edifício começou a sofrer com os efeitos da descentralização dos endereços comerciais da cidade até ser completamente desocupado na década seguinte (BARROSO, 2022, p. 42).

Seu tombamento aconteceu pelo CONPRESP, na Resolução nº 37/92 onde indicava o edifício ao Nível de Proteção 3 (NP-3), determinado pela preservação das características externas de uma construção de interesse histórico, arquitetônico, paisagístico ou ambiental.

Figura 38: Mapa viário



Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx>
Adaptado pela autora
Acesso: 31/03/2023

Como pode ser analisado no mapa, a estrutura urbana existente na região do palacete (seu lote está indicado em verde – Figura 38) se parece muito com a do edifício de estudo proposto nessa dissertação. Isso porque ambos se encontram no considerado Centro Histórico de São Paulo e apresentaram uma formação histórica parecida: durante parte considerável do século XX foi considerado um centro urbano, principalmente para escritórios e empresas prestadoras de serviços, mas posteriormente - principalmente na década de 1970 – passou por um intenso esvaziamento e abandono (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2016).

Assim, é abastecido de um ótimo sistema de transporte público coletivo, tais quais o ônibus e metrô, e vias coletoras importantes como a Avenida Prestes Maia.

Seu abandono culminou na ocupação dos espaços pelo Movimento Moradia no Centro (MMC), mas as condições do prédio se degradaram rápido até se tornarem precárias. De acordo com Silva e Meirelles (2017), a população vivia diariamente situações de "desorganização dos usos dos espaços, inexistência de controle de acesso ao edifício, precariedade elétrica e hidro sanitárias, escassez e falta de controle de usos de energia e água", o que levou a Prefeitura de São Paulo em convênio com a Caixa Econômica Federal e o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) a expulsar o grupo do edifício e iniciar, em 2001, o restauro e requalificação dele.

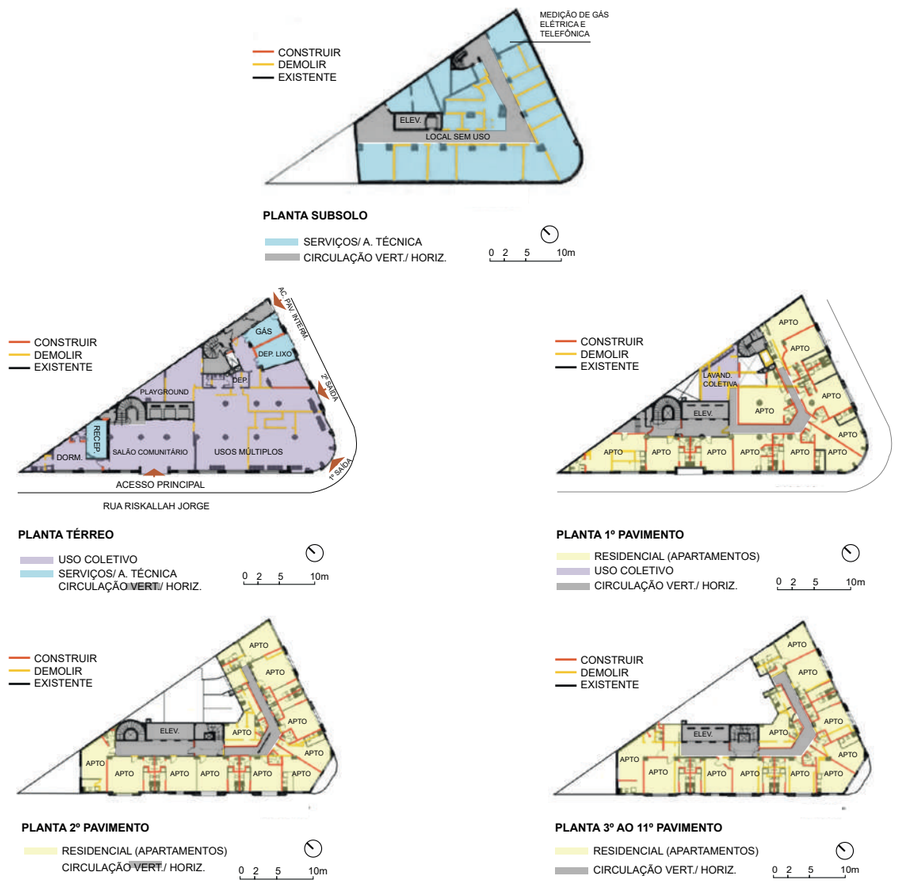
3.1.1. Restauro e requalificação do edifício

De acordo com Salcedo (2007), o terreno de 518,70 m² tem formato triangular de esquina e é ocupado por toda a construção, sem nenhum tipo de recuo. Assim, contabilizando o subsolo, térreo e seus 17 pavimentos a construção tem uma área total construída de 7.472,90 m². Isso significa um coeficiente de aproveitamento (C.A.) máximo de 15.

O projeto foi idealizado pelo escritório Helena Saia, que transformou "os 17 andares da construção em 167 unidades residenciais familiares com área entre 24,4 m² e 45 m²" (BARROSO, 2022). Sua obra foi finalizada em 2003 e custou R$ 4.117.938,38 (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-SP, 2007) - sendo R$ 2.100,00 apenas para a aquisição do prédio.

O subsolo reformado possui os reservatórios de água, elevadores e escada. Seu térreo ficou com a recepção, um apartamento e alguns espaços de uso social coletivo, tais quais o salão comunitário, banheiros e um playground. Também tem uma área de serviços e manutenção do prédio que abriga o centro de medição de gás e depósito de lixo. Os outros pavimentos abrigam 11 apartamentos conjugados – com exceção do 12º e 13º pavimentos que possuem 9 e do último que possui 3 –, escadas e elevadores (originais do edifício). O primeiro andar abriga ainda uma lavanderia coletiva que atende os 167 apartamentos (SALCEDO, 2007).

Figura 39: Plantas baixas do Edifício Riskallah Jorge



Fonte: SALCEDO, R. F. B. Documentação e análise da reciclagem e requalificação dos edifícios Maria Paula, Riskallah Jorge e Brigadeiro Tobias no centro histórico de São Paulo. Porto Alegre: Docomomo Brasil, 2007.
Adaptado pela autora

Esses apartamentos foram entregues inicialmente aos mesmos usuários que ocuparam o Riskallah Jorge pelo MMC, mas a falta de um estudo sobre as condições financeiras de cada morador acabou por gerar uma alta inadimplência no pagamento da taxa de condomínio[38], dificultando assim a manutenção e conservação preventiva da construção (SILVA e MEIRELLES, 2017), que voltou a se deteriorar rapidamente. Assim, fica claro que a intervenção em um bem patrimonial precisa de um estudo aprofundado sobre a região e as pessoas que possam habitar esses novos espaços projetados, de modo a garantir a eficiência dessas reocupações.

3.2. Fenix I – Transformação de armazém de transbordo a edifício multifuncional, por MEI Architects and planners, 2019

O Fenix I foi um projeto de reciclagem e ampliação do armazém portuário de mesmo nome, localizado em Roterdã na Holanda do Sul. Foi pensado pelo escritório neerlandês Mei Arquitetos e Urbanistas em 2013 e concluído em novembro de 2019, com uma área aproximada de 45.000 metros quadrados de terreno e 40.500 metros quadrados de área construída.

[38] Em 2016 girava entorno de R$265,00 (SILVA e MEIRELLES, 2017)

Figura 40: Edifício Fenix I

Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/955369/renovacao-do-armazem-fenix-i-mei-architects-and-planners> Acesso: 08/04/2023

De acordo com o próprio escritório, o espaço construído é distribuído em três categorias principais: instalações culturais e culinárias (aproximadamente 8.500m²), estacionamento (aproximadamente 9.000m²) e 212 apartamentos estilo loft, sendo 78 para aluguel e 134 para venda, que totalizam 23.000m². Isso inclui o edifício existente: um armazém de transbordo construído em 1922 para a empresa de cruzeiros Holland America Line, que sofreu grande degradação durante a Segunda Guerra Mundial e posteriormente por um incêndio, até ser restaurado em 1954 em dois edifícios.

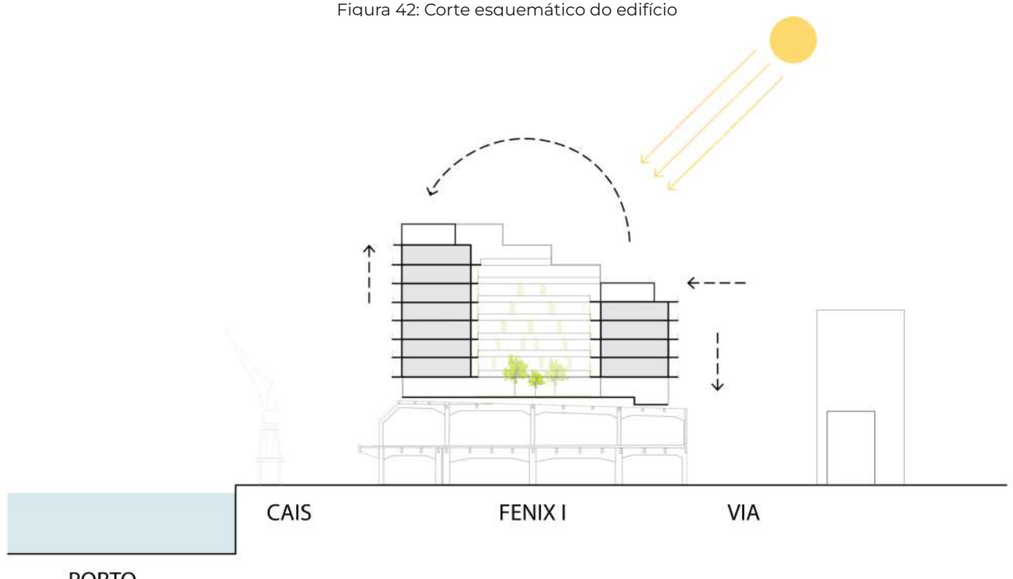
Durante a década de 1980, porém, o distrito em que está localizado, Katendrecht, sofreu uma desvalorização devido a mudança das atividades portuárias para o oeste da cidade. Nesse cenário, desde 2007 a cidade comprometeu-se a reestruturar o distrito e, hoje a região é considerada moderna e popular, com muitas empresas culinárias e culturais, sendo o próprio Fenix I, um grande exemplo disso.

Figura 41: Implantação do edifício

Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/955369/renovacao-do-armazem-fenix-i-mei-architects-and-planners>
Adaptado pela autora
Acesso: 08/04/2023

O partido do projeto era adicionar um novo volume três vezes maior que o armazém sem que ele perdesse sua aparência característica. Assim, fundir o antigo e o novo, conectando os edifícios e entorno imediato era o principal desafio do escritório. A solução encontrada foi criar um volume assimétrico: a fachada voltada para o porto foi elevada para 10 pavimentos, marcada pelo concreto bruto, tijolos aparentes e esquadrias que marcaram a década de 1950 nos primeiros pavimentos. A fachada voltada para a rua principal, por sua vez, foi reduzida para 6 pavimentos, de modo a conectar a escala e tamanho do edifício à cidade do século 19.

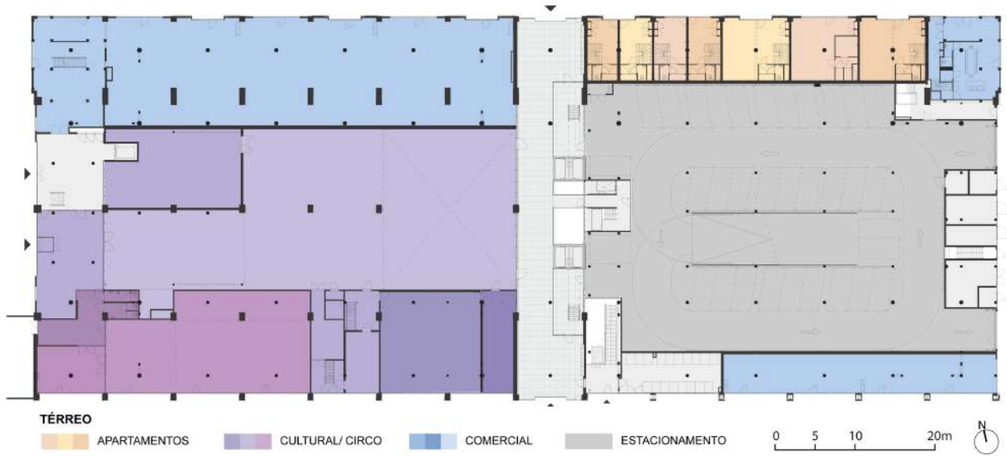
Figura 42: Corte esquemático do edifício



Fonte: < https://mei-arch.eu/en/projects/fenix-1/>
Acesso: 08/04/2023

O projeto tem essencialmente três partes: o armazém preexistente, um andar intermediário marcado pelo uso de vidro e um pátio interno e andares variados de apartamentos que faceiam o pátio.

Figura 43: Planta setorizada do pavimento térreo



Fonte: < https://mei-arch.eu/en/projects/fenix-1/>
Acesso: 08/04/2023

Os dois primeiros andares compõem o armazém, de 140 metros de comprimento e 40 metros de profundidade, intensamente remodelado para um programa misto de estacionamento, apartamentos, comércios (restaurantes) e espaços culturais.

Além disso, há uma rua interna com 40 metros de comprimento que conecta o cais com a cidade e marca a entrada dos moradores aos apartamentos por meio de quatro elevadores. As paredes que delimitam essa passagem são inteiramente de vidro, que dão visibilidade para a sala da Escola de Circo Codardos de 12 metros de altura.

Figura 44: Plantas setorizadas do pavimento intermediário, 4º pavimento e 8º pavimento

Fonte: < https://mei-arch.eu/en/projects/fenix-1/>
Acesso: 08/04/2023

Os pavimentos com apartamentos lofts tem tipologias flexíveis, entre 40 e 300m², com 1 ou 2 pavimentos, para alugar ou para comprar, de modo a atender a demanda do mercado europeu.

O pavimento intermediário, possui tipologias com pé-direito de 4 metros voltado a um pátio jardim, caracterizado pela luz, vegetação e transparência, pensado para estimular o contato entre os moradores.

Para o Mei, outro ponto importante a ser considerado foi a sustentabilidade do projeto, que começou pela total reutilização da construção preexistente. Na nova construção foram usados vidros de controle solar de alta eficiência para a otimização da entrada de luz, estores exteriores e varandas para ajudar na redução de calor, sistemas de ventilação mecânica com recuperação e armazenamento de calor e frio para o edifício, além dos telhados e paredes verdes que filtram a poeira fina do ar e coletam água da chuva para reutilização.

Esse edifício, para efeito de referência projetual, tem como fragilidade a grande diferença de contexto, uma vez que se comparado com a realidade do Brasil e do imóvel escolhido nessa pesquisa, os modais de transporte e o clima existentes divergem, o que resulta em materiais e necessidades diferentes. Por outro lado, é interessante entender como um processo de desvalorização e abandono do local devido a mudança de polo da atividade portuária foi revertido a um bairro moderno e popular por meio de projetos arquitetônicos e urbanos, unidos ao interesse público e privado.

3.3. Museu Rodin Bahia, por Brasil Arquitetura, 2002

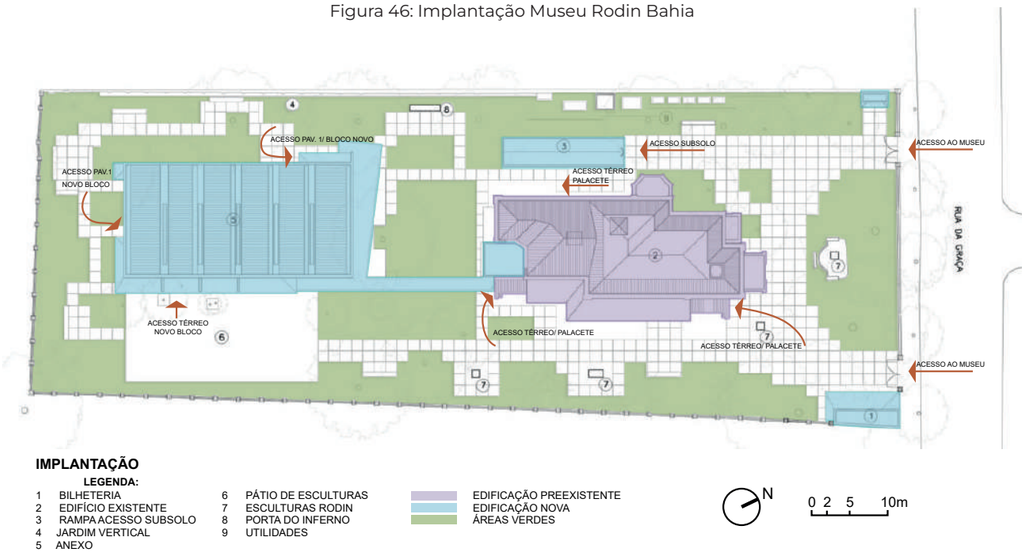
Projetado pelo escritório Brasil Arquitetura e construído em 2002, o Museu Rodin Bahia possui 3.055m² de área construída, sendo que 1.575m² dessa área total acomoda o palacete eclético francês de 1912, conhecido como Palacete Comendador Catharino.

Figura : Construção finalizada Museu Rodin Bahia

Fonte: <http://brasilarquitetura.com/#>
Acesso: 12/04/2023

O programa de necessidades constituída criar a primeira filial do Museu Rodin fora da França, em uma sede que atendesse os requisitos técnicos para acolher cerca de setenta peças originais em gesso, que faziam parte do acervo do museu em Paris.
De acordo com o próprio escritório Brasil Arquitetura (2002) “o palacete recebeu intervenções delicadas e pontuais necessárias para prepará-lo para uma nova vida”, e a nova construção foi pensada para não interferir nas árvores centenárias preexistentes, assim como não ocultar a imponência da edificação histórica existente, se somando a ela.

Figura 46: Implantação Museu Rodin Bahia

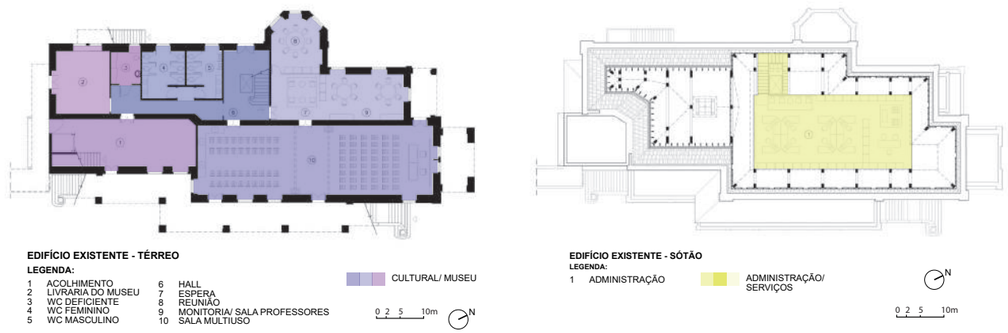


Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/910445/museu-rodin-bahia-brasil- arquitetura>
Adaptado pela autora.
Acesso: 12/04/2023

O anexo se implanta atrás do palacete, alinhado horizontal e verticalmente com ele, envolvido pelas grandes árvores centenárias do terreno. É afastado do bem histórico em aproximadamente 15 metros, tendo uma passarela como principal conector dos edifícios: ela conecta o pavimento 1 do novo bloco com o térreo palacete, próximo ao novo núcleo de circulação vertical criado.

"A necessidade de criar um novo sistema de circulação vertical ágil e eficiente no palacete nos levou a propor sua implantação na parte posterior da edificação, justamente no centro geométrico de todo o conjunto." (BRASIL ARQUITETURA, 2002) É feito de concreto aparente, envolvido pela arquitetura do preexistente, de modo que anuncia o encontro de estéticas e tempos históricos.

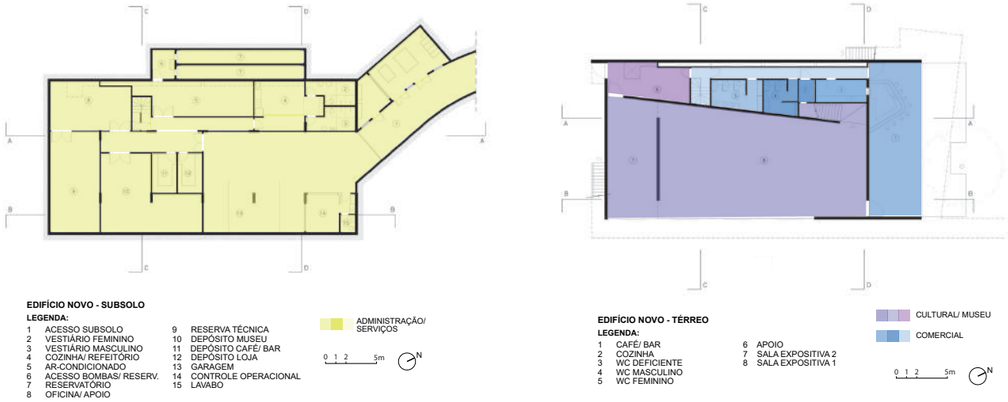
Figura 47: Plantas setorizadas do Museu - Palacete



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/910445/museu-rodin-bahia-brasil- arquitetura>
Adaptado pela autora.
Acesso: 12/04/2023

O pavimento térreo do palacete é marcado pela sala multiuso, destinada a palestras, seminários e concertos musicais, os dois pavimentos acima são marcados pelos espaços de exposição permanente da coleção Rodin. No sótão, recuperado por um novo acesso de escadas, ficaram as atividades administrativas do museu.

Figura 48: Plantas setorizadas do Museu - Novo bloco



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/910445/museu-rodin-bahia-brasil- arquitetura>
Adaptado pela autora.
Acesso: 12/04/2023

O novo bloco construído previu um subsolo para abrigar a parte técnica e administrativa do museu, por isso encontramos os espaços para funcionários, salas de máquinas e depósitos. Seu térreo abriga um salão principal com pé-direito duplo de exposições temporárias, que conversa com sua área de café-restaurante e cria um centro de encontros.

Dentre os materiais usados se destacam o concreto aparente, vidro, treliças de madeira e muxarabis de madeira (usados para controle da iluminação natural). Essas escolhas criam um edifício que se diferencia da construção histórica do palacete sem tirar seu destaque, criando assim uma ótima harmonia entre as construções.

É um projeto interessante como referência, uma vez que é uma construção implantada no Brasil, que indica as possibilidades de matérias e técnicas que estão disponíveis no país, pelo menos até a época que foi pensado, em 2002. Outro aspecto interessante abordado nesse projeto é não só a preservação da construção existente, mas também do paisagismo do local. Isso mostra uma preocupação e respeito pelo edifício, seu terreno e seu entorno também.

04

PROPOSTA PROJETUAL

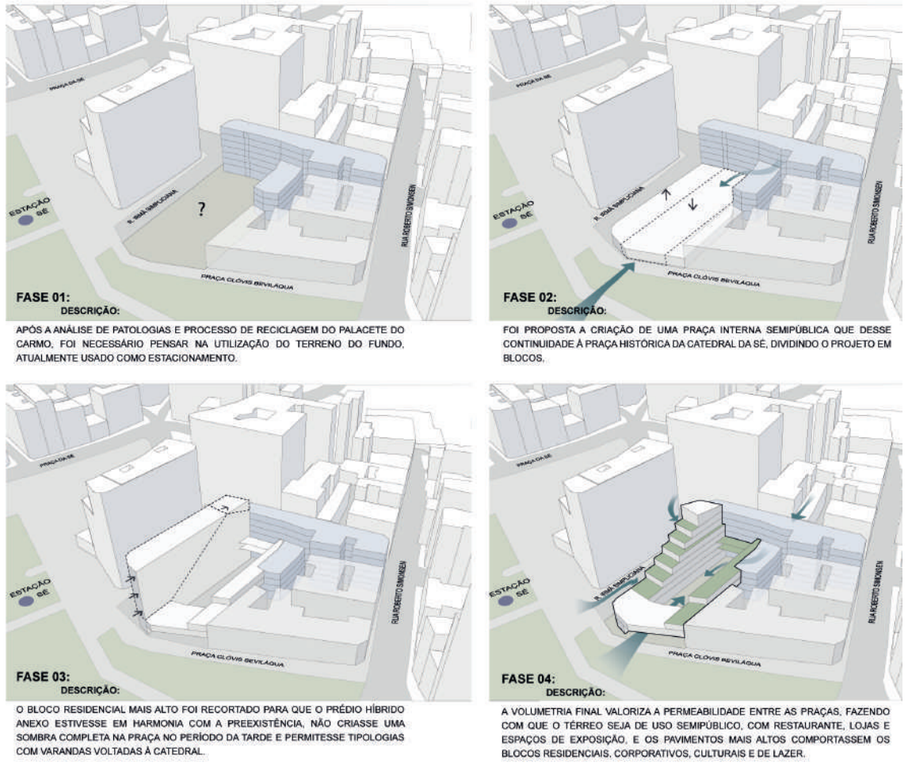
Fluxograma/ Organograma
Programa de necessidades
Implantação inicial e acessos
Volumetria
Projeto final

O conceito do projeto se divide em duas partes, sendo a primeira a reciclagem do Palacete do Carmo, aproveitando sua tipologia já existente: térreo com lojas diversas e seis pavimentos com salas de escritório. Nele, o objetivo é modernizar sua infraestrutura e adaptar as salas para maior flexibilidade e adaptabilidade.

A segunda envolve o anexo multifuncional que será incorporado ao Palacete e funcionará de modo a garantir a contínua conservação da preexistência. Nesse caso, o conceito é a integração de usos diversos, como moradia, trabalho e lazer, conectados a um pátio semi-público que visa a democratização e acessibilidade dos espaços. Para isso, o térreo do edifício é dedicado ao uso semipúblico a partir da fachada ativa, com lojas, restaurante e espaço de exposições culturais, com uma grande abertura para a praça interna, que funciona como uma extensão da praça histórica. Os outros equipamentos culturais ficam no primeiro pavimento, em um espaço livre envolto de janelas que valorizam o entorno.

A ideia de valorizar a vista continua nas tipologias residenciais, com apartamentos com vista ao pátio interno, que recebem a iluminação da manhã (Leste). Os corredores que levam aos apartamentos ficam voltados para a rua, recebendo principalmente a iluminação da tarde (Oeste), uma vez que essa tende a gerar um calor excessivo nos ambientes. Por fim, o bloco com os equipamentos de lazer e recreação se divide em dois pavimentos, colados a fachada interna do palacete, a fim de possibilitar a integração deles com os escritórios corporativos e aos apartamentos – sendo esse por meio de uma passarela interna acima do pátio. Dessa forma, apesar dos diferentes blocos, o conceito de permeabilidade se traduz no projeto como um todo, uma vez que as circulações e áreas verdes se relacionam e se conectam.

Figura 49: Evolução da forma

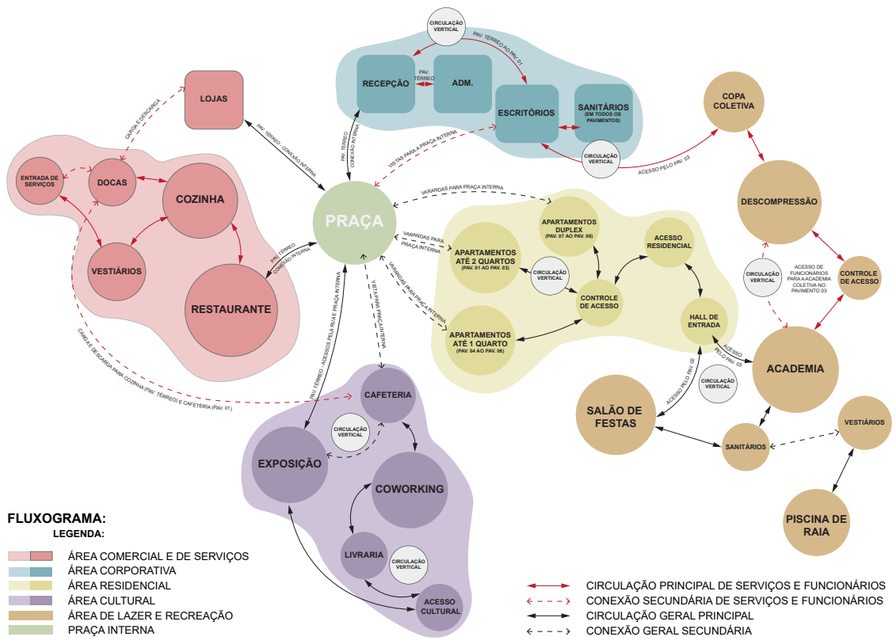


Fonte: Autora, 2023.

A implementação desse projeto se justifica a partir da necessidade de se adensar e ocupar, durante todos os períodos do dia, essa região central que passou por décadas de decadência mesmo tendo uma grande infraestrutura de transporte e equipamentos, por meio do conceito de cidade compacta, ou seja, um lugar onde a pessoa pode morar, trabalhar e se divertir.

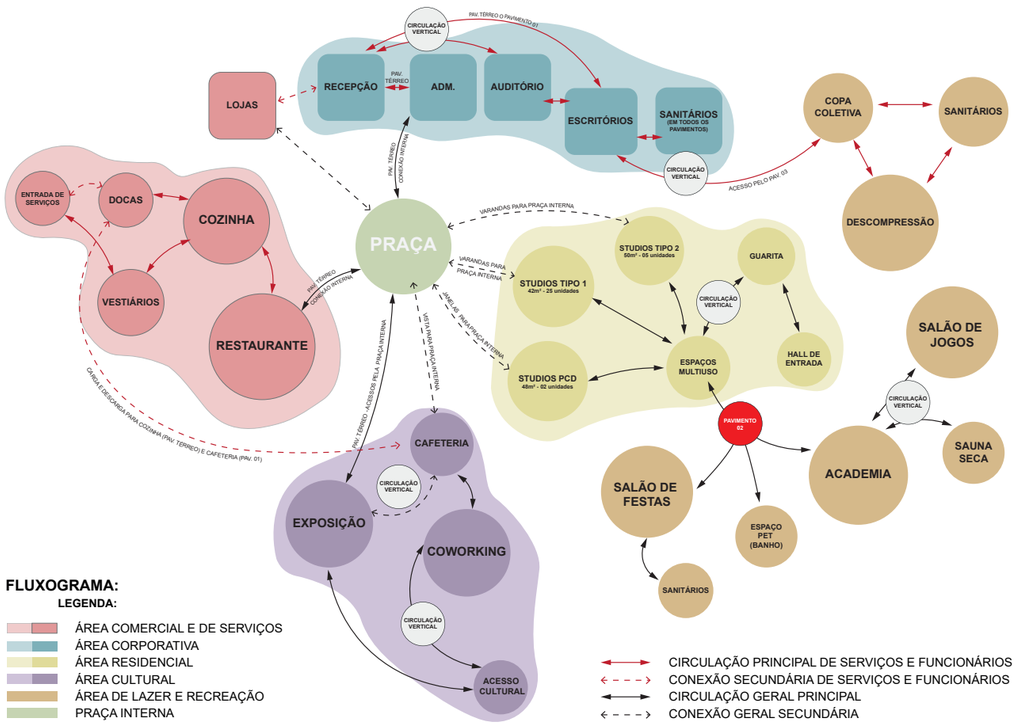
4.1. Fluxograma/ Organograma

Figura 50: Fluxograma inicial do edifício proposto



Fonte: Autora, 2023.

Figura 51: Fluxograma final do edifício proposto



Fonte: Autora, 2023.

Os fluxogramas incorporam os programas já existentes no Palacete (indicados nos quadrados vermelho e azuis) e os propostos no terreno ao fundo. É notável que houveram mudanças entre o fluxograma inicial e final, principalmente relacionadas aos ambientes que o projeto englobaria, por exemplo: os apartamentos de 1 ou 2 quartos deram espaço para estúdios de diferentes tipologias. Apesar disso, os fluxos principais se mantiveram os mesmos, mantendo assim a lógica inicial de conexão.

4.2. Programa de necessidades

O programa de necessidades surge a partir da necessidade inicial de se ocupar construções históricas abandonadas, reciclando-as para que sua anterior estrutura obsoleta deixe de ser um entrave para a reocupação do Centro como um polo econômico. Assim, como muitos edifícios preexistentes, o Palacete do Carmo tem como estrutura principal as lojas populares no térreo e escritórios nos outros pavimentos. Essa forma será mantida, mas restaurada e atualizada para uma melhor infraestrutura e maior flexibilidade de tipologias de escritórios e lojas para aluguel.

Ademais, a análise feita nessa monografia indicou a necessidade de se incorporar o terreno usado atualmente como estacionamento para incentivar não só o adensamento da região, mas também democratizar os espaços a serem usados e atuar na conservação do entorno. Isso porque não se pode ignorar os moradores de rua, os ambulantes e os trabalhadores informais que têm esse espaço como meio de sobrevivência, mas também não é prudente excluir casos como do edifício Riskallah Jorge, reabilitado para acolher as famílias que ocupavam os espaços de forma ilegal, mas que pela falta de estudo sobre o perfil dos moradores, resultou em apenas um pequeno grupo conseguindo fazer parte da demanda de faixa de renda.

Nesse sentido, o programa no edifício anexo incorpora 32 estúdios (2 deles sendo acessível para pessoas com deficiência) um espaço para restaurante e seus espaços de serviço necessário (a fim de trazer o uso da região no período noturno), um espaço cultural que complemente os programas da região, como cafeteria,

área de exposição e coworking, e por fim um espaço de lazer que atende as demandas dos moradores e trabalhadores da construção.

Figura 52: Programa de necessidades inicial

1043 m² COMÉRCIO E SERVIÇOS

LOJAS	06	721 m²
RESTAURANTE	01	155 m²
COZINHA (30% do total do restaurante)	01	67 m²
DOCA	01	50 m²
VESTIÁRIOS (feminino e masculino)	02	50 m²

1000 m² ESPAÇO LIVRE

PRAÇA	01	1000 m²

1652 m² RESIDENCIAL

HALL DE ENTRADA	06	100 m²
PORTARIA	01	20 m²
APARTAMENTOS DE 45 m² (ATÉ 2 QUARTOS)	14	630 m²
APARTAMENTOS DE 30 m² (ATÉ 1 QUARTO)	09	270 m²
APARTAMENTO DUPLEX DE 75 m² (ATÉ 2 QUARTOS)	01	75 m²
CIRCULAÇÃO (horizontal e vertical)	01	557 m²

534 m² CULTURAL

EXPOSIÇÕES	01	100 m²
COWORKING	01	184 m²
LIVRARIA	01	150 m²
CAFETERIA	01	50 m²
SANITÁRIOS	02	50 m²

476 m² LAZER E RECREAÇÃO

DESCOMPRESSÃO	06	70 m²
COPA COMPARTILHADA	01	30 m²
ACADEMIA	01	91 m²
VESTIÁRIOS/ SANITÁRIOS	01	85 m²
SALÃO DE FESTAS	01	100 m²
PISCINA	01	100 m²

4426 m² CORPORATIVO

RECEPÇÃO	01	100 m²
ESCRITÓRIOS (tipologias variadas - cada um com 1 conj. santário)	70	3246 m²
CIRCULAÇÃO (horizontal e vertical)	01	1080 m²

Fonte: Autora, 2023.

Figura 53: Programa de necessidades final

710m² COMÉRCIO E SERVIÇOS

LOJAS	420m²
COMEDORIA	85m²
COZINHA	100m²
DOCA	50m²
VESTIÁRIO	20m²

750m² LIVRE

PRAÇA	750m²

2032m² RESIDENCIAL

HALL DE ENTRADA	25m²
GUARITA	15m²
STUDIOS PCD 48m² - 02 UNIDADES	96m²
STUDIOS TIPO 01 42m² - 25 UNIDADES	1050m²
STUDIOS TIPO 02 50m² - 05 UNIDADES	250m²
CIRCULAÇÃO	450m²
ESPAÇOS MULTIUSO	90m²

395m² CULTURAL

EXPOSIÇÕES	60m²
COWORKING	200m²
CAFETERIA	80m²
SANITÁRIOS	20m²

455 m² LAZER E RECREAÇÃO

DESCOMPRESSÃO	60m²
COPA COMPARTILHADA	20m²
SANITÁRIOS	40m²
ACADEMIA	80m²
ESPAÇO PET (BANHO)	25m²
SALÃO DE FESTAS	100m²
SALÃO DE JOGOS	65m²
SAUNA SECA	25m²

2915m² CORPORATIVO

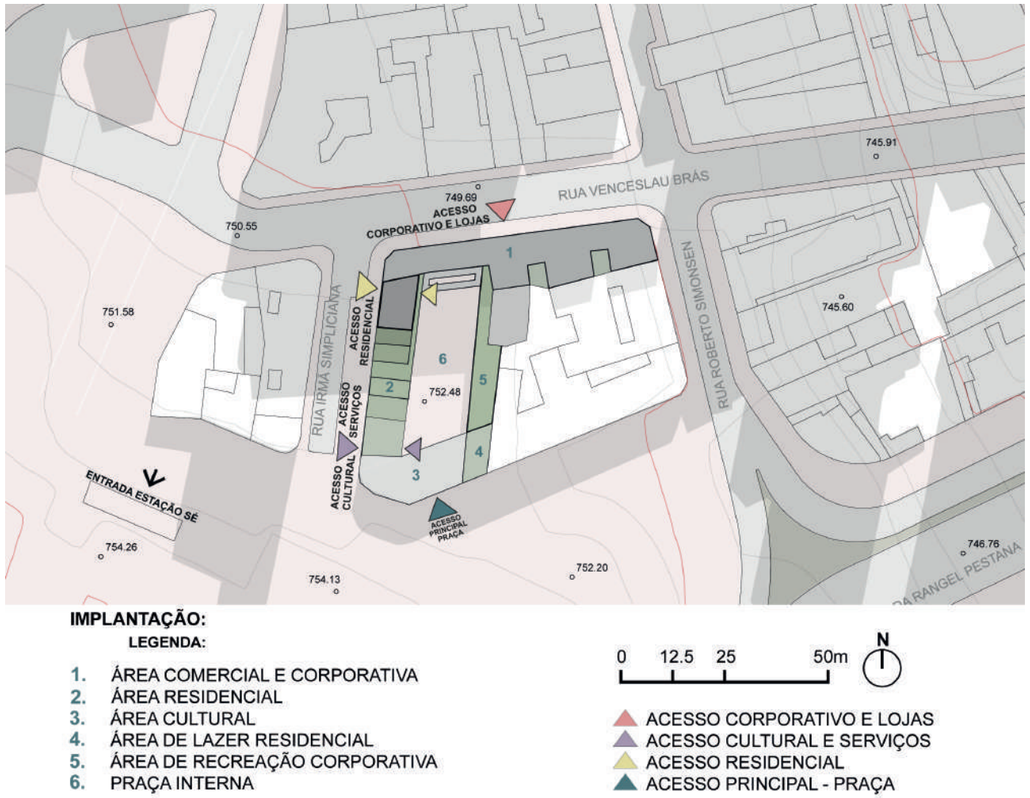
RECEPÇÃO	65m²
ESCRITÓRIOS (TIPOLOGIAS VARIADAS)	1930m²
SANITÁRIOS	105m²
AUDITÓRIO	120m²
ADMINISTRAÇÃO	120m²
CIRCULAÇÃO	575m²

Fonte: Autora, 2023.

Quando comparamos os dois programas de necessidade, fica mais evidente ainda que as principais mudanças entre o projeto final e inicial foram os ambientes que os edifícios trariam e suas áreas. Nos espaços culturais foi removido a livraria, para dar espaço a um coworking maior; no lazer a piscina deu lugar a um espaço pet de banho, um salão de jogos e uma sauna seca; na parte residencial os apartamentos foram substituídos por um número maior de estúdios. E por fim, o bloco corporativo ganhou espaço para um núcleo administrativo, bem como um auditório simples de uso compartilhado pelos escritórios.

4.3. Implantação inicial e acessos

Figura 54: Implantação proposta



Fonte: Autora, 2023.

A partir da análise de entorno e seus fluxos diários, os acessos foram determinados a fim de conectar as vias e principalmente, a Praça da Sé a uma praça interna proposta. Nesse cenário, o projeto integra o conceito de permeabilidade e classifica os acessos: o acesso as lojas do térreo e espaços de escritórios foram mantidas como o palacete original; o acesso para moradores, assim como para os funcionários e serviços, como carga e descarga, ficaram na rua lateral sem saída; e o acesso para os espaços culturais tem acesso pela praça que envolve os setores.

Foi pensando também no alinhamento aos prédios do entorno, de modo a seguir a tipologia que essas construções datadas do século XX tinham, uma vez que foram essas edificações que formaram a identidade e memória social dessas quadras históricas.

A implantação esquemática inicial com os acessos não se alterou no projeto final, assim como os diagramas de estudo indicados nas páginas 118 e 119.

4.4. Volumetria

Figura 55: Diagramas de setorização e estudo de insolação e ventilação

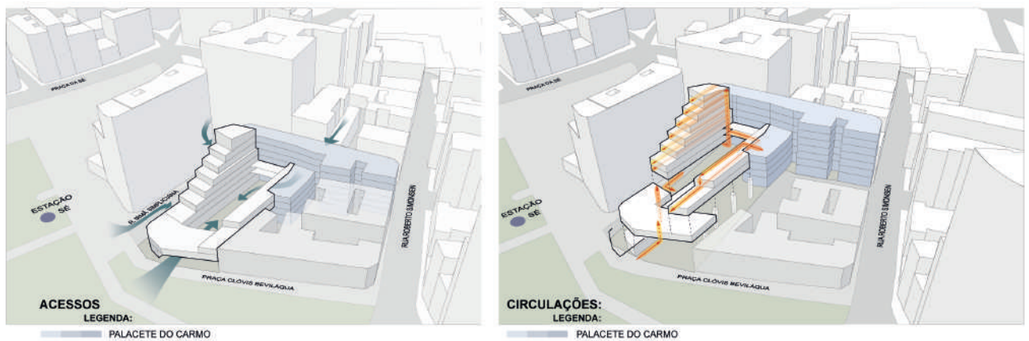
Fonte: Autora, 2023.

Analisando o diagrama de setorização (à esquerda) é possível entender como os usos estão organizados e conectados pela praça interna. A maior parte dos equipamentos culturais estão localizados no pavimento 01, deixando assim o térreo livre e permeável ao pedestre, vindo da Praça da Sé ou da rua lateral Irmã Simpliciana.

Já o outro diagrama, de insolação e ventilação, mostra que os blocos devem receber majoritariamente a iluminação do sentido Leste - que possui o maior período de insolação durante a manhã - e Norte nos espaços corporativos do palacete. A fachada do sentido Oeste, por sua vez, tem sua iluminação muitas vezes barrada pelas construções altas preexistentes.

Assim, colocando o bloco mais alto voltado para a rua a Oeste, garante-se a iluminação do espaço livre interno pelo maior tempo possível.

Figura 56: Diagramas de acessos e circulações internas



Fonte: Autora, 2023.

O diagrama de acessos reforça o conceito de permeabilidade do projeto, que conecta os espaços públicos e privados principalmente pelo térreo livre que está abaixo do setor cultural. Os outros blocos de circulação e acesso permitem a entrada aos blocos pelas ruas ou pátio interno, e por isso atraem as pessoas a usar os espaços do térreo como uma extensão da principal praça de São Paulo.

Para obter uma compreensão mais aprofundada do funcionamento da circulação no edifício multifuncional, foi elaborado um diagrama em perspectiva explodida, que apresenta setas indicando as circulações verticais (linhas tracejadas) e horizontais. Conforme observado, cada edifício possui um núcleo de circulação vertical. No caso do edifício residencial, a circulação vertical ocorre levando os moradores às diferentes tipologias de unidades. No pavimento 02 há uma passarela que liga o bloco às áreas comuns de lazer. No térreo, há outra circulação vertical que proporciona acesso aos espaços culturais. Além disso, as circulações horizontais são responsáveis pela conexão entre os diferentes usos no edifício.

4.5. Projeto final

Partindo do conceito e parâmetros anteriormente apresentados, o capítulo presente buscará pontuar as principais decisões que resultaram no produto do projeto em anexo (página 145) .

Nesse contexto, as lojas se mantiveram no térreo do Palacete (anexo C, folha 02), assim como era na proposta inicial desse bem histórico. Porém, suas divisórias internas foram modificadas a fim de gerar uma maior difersidade de ambientes e incorporar neles banheiros acessíveis e espaços de copa para funcionários, tendo a maior parte deles janelas voltadas aos núcleos de poço, garantindo ventilação e iluminação natural. Outra modificação necessária foi aumentar o espaço de recepção para os escritórios corporativos para garantir acessibilidade e controle geral das pessoas. A parte anexada após a década de 1960 tornou-se um bloco administrativo de todo o complexo nesse pavimento.

Nas construções anexas novas, o bloco de circulação vertical se funde ao Palacete do Carmo. As circulações gerais levam as pessoas ao pátio, como acontece na entrada para o restaurante, no bloco cultural, administrativo e até residencial, por meio de grandes passagens. Se destaca também a escadaria principal do bloco cultural que leva aos principais programas desse bloco: espaço de coworking e cafeteria.

A ideia inicial do projeto já indicava a vontade de elevar os espaços culturais ao primeiro pavimento por dois motivos: deixar uma grande passagem que conectasse a Praça da Sé com a praça interna proposta, e incentivar as pessoas a observarem a Catedral da Sé por um ângulo diferente. Para suportar esse grande vão do térreo foi adotado a viga vierendeel em concreto, compatilizando esse bloco com as outras estruturas do complexo.

O edifício tem três tipologias de estúdio de 42 m² (25 unidades), estúdios de 50m² (05 unidades) e estúdios PcD de 48 m² (02 unidades), distribuídas em 07 pavimentos de modo que a volumentria simule o formato de uma escada, com espaços de área verde que darão vida ao projeto. Ademais, a ideia de conexão se mantém ao longo dos pavimentos por meio de duas decisões: a primeira foi separar o bloco de lazer do edifício princial e conectá-los por meio de uma passarela, acessível pelos moradores pelo pavimento 02; e o segundo foi criar espaços de uso coletivo para cada pavimento (os pavimentos 01 e 04 são espaços de convivência, o pavimento 02 tem um espaço de copa e refeição; os pavimentos 03 e 06 tem lavanderia e os pavimentos 05 e 07 tem espaços de coworking), a fim de estimular a ocupação dos moradores por todos os andares.

Já o Palacete do Carmo tem tipologias variadas de 19m² a 270m², que podem se transformar de acordo com a necessidade dos escritórios corporativos a se instalarem no prédio. O apartamento do zelador se manteve, assim como os núcleos de banheiro e circulação vertical existentes. O anexo da construção, porém, foi fundido ao novo bloco de lazer residencial de maneira a criar também espaços de sanitários, descompressão e conexão interpessoal para o edifício corporativo (como é visto na folha 05, do anexo C).

No corte BB, folha 13, se destaca a decisão de afastar o corredor da parede envidraçada, bem como criar uma abertura da laje no nível de casa

de máquinas de modo a forçar a ventilação desses corredores por convecção (o ar quente sobe e o ar frio desce). Ademais, todos os estúdios tem janelas altas voltadas para os corredores, que associados às janelas de correr (dessa fachada Oeste) presentes nos pavimentos 01, 03 e 05, ajudam na ventilação cruzada entre os corredores e os estúdios.

As outras fachadas que possuem parede envidraçada, vistas nos cortes CC e EE, têm o vidro colado a estrutura da viga vierendeel. Assim, a proposta é aberturas maxim-air altas e espaços de assento e contemplação na viga.

A partir da folha 16, é indicado os desenhos de elevação. A ideia na escolha de materiais e cores foi baseada no Palacete do Carmo, o qual é revestido de argamassa raspada imitando bossagem. Seu tom acinzentado me permitiu pensar em uma paleta de cores que se comunicasse com ele sem tentar imitá-lo, ou seja, uma vez que seu tom princial é o cinza, as outras cores escolhidas foram o preto (em concreto pigmentado e acabamentos metálicos), o cinza em concreto aparente natural e o branco (argamassa pintada de tinta branca).

O material de destaque no complexo anexo é o vidro insulado translúcido, usado não só pelo maior conforto acústico e térmico dos espaços internos (que também são pintados de branco), mas também a fim de gerar uma transparência contida e esbranquiçada em todo o prédio. Assim, a transição entre a luz natural e a luz artificial transforma a forma que o prédio se traduz na rua e se relaciona com as pessoas que transitam ao redor.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente monografia buscou cumprir os requisitos para conclusão do curso de arquitetura e urbanismo, a partir da análise não só das teorias que envolvem a interferência em um edifício tombado de valor histórico - Palacete do Carmo -, como também a necessidade de se reocupar as regiões centrais de modo a estimular a democratização dos espaços.

Com relação ao projeto desenvolvido, sua forma, função e técnica foram pensados visando melhorar a relação entre palacete existente e seu entorno. Para isso, o projeto incorporou um edifício multifuncional anexo à preexistência e aproveitou o máximo as duas edificações, buscando a sustentabilidade ambiental e sua adequação às demandas socioeconômicas da região central de São Paulo.

Conclui-se, portanto, a necessidade de se considerar o espaço existente e suas possibilidades de intervenção consciente. A reciclagem arquitetônica pode se revelar um recurso valioso para lidar com ambiente construído existente, uma vez que diferentes formas de reciclagem ou requalificação podem transformar uma construção abandonada em uma estrutura útil para a sociedade e sua memória. É importante compreender que, assim como o químico francês Lavoisier dizia que na natureza “nada se perde, tudo se transforma”, a arquitetura pode ser reaproveitada.

REFERÊNCIAS CONSULTADAS

XI ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL - ANPUR, 2005, Salvador, BA: **A reabilitação do centro de São Paulo** [...]. ENANPUR, Disponível em: http://www.xienanpur.ufba.br/412.pdf. Acesso em: 18 mar. 2023.

ALMEIDA, R. G. C. D. A experiência migratória: trajetória de Rizkallah Jorge Tahan em São Paulo (1895- 1949). In: XXII ENCONTRO ESTADUAL DE HISTÓRIA, São Paulo. **Anais eletrônicos** [...]. Santos, SP: ANPUH-SP, 2014. Disponível em: http://www.encontro2014.sp.anpuh.org/resources/anais/29/1399920164_ARQUIVO_Aexperienciamigratoria.pdf. Acesso em: 31 mar. 2023.

BANDEIRANTES. **Jornal da Band**. Revitalização do centro de São Paulo começam a ter efeito. [S.l.]. Bandeirantes, 2022. Disponível em: https://www.band.uol.com.br/noticias/jornal-da-band/videos/revitalizacao-do-centro-de-sp-comecam-a-ter-efeito-17119435. Acesso em: 7 mai. 2023.

BARROSO, G. D. O. **Habitar o Centro:** Um ensaio sobre o uso funcional de edificações subutilizadas no Centro de Florianópolis. 2022. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e urbanismo, Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina, 2022.

BONFIM, V. C. Os **Espaços Edificados Vazios na Área Central da Cidade de São Paulo e a Dinâmica Urbana**. 2004. v. 1, Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

BONFIM, V. C. Cadernos Metrópole. **Desigualdade e Governança**, São Paulo, ano 2004, n. 12, p. 27-48.

BRASIL ARQUITETURA. **Brasil Arquitetura**. Museu Rodin Bahia. [S.l.]. Brasil Arquitetura, 2002. Disponível em: http://brasilarquitetura.com/#. Acesso em: 12 abr. 2023.

BRASIL. [Constituição (1934)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. Disponível em: https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/92083/constituicao-da-republica-dos-estados-unidos-do-brasil-34#art-10. Acesso em: 10 mai. 2023.

COMAS, C. E. Ruminações recentes: reforma, reciclagem, restauro. **Summa + (Brasil)**, v. 35, p. 50-56, 2022. Disponível em: https://revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/629. Acesso: 15 mai. 2023.

CRONOLOGIA DO PENSAMENTO URBANÍSTICO. **Cronologia do Pensamento Urbanístico**. Kevin Lynch publica "The Image of the City". [S.l.]. Cronologia do Pensamento Urbanístico. Disponível em: http://cronologiadourbanismo.ufba.br/apresentacao.php?idVerbete=1336#:~:text=Atrav%C3%A9s%20desses%20estudos%2C%20Lynch%20indica,pontos%20nodais%20e%20os%20marcos. Acesso em: 22 abr. 2023.

Cúria. Disponível em: <https://arquisp.org.br/curia>. Acesso em: 28 mar. 2023.

Desenvolvimento Urbano - Prefeitura de São Paulo. **Quadro 3: Parâmetros de ocupação dos lotes, exceto de Quota Ambiental**. São Paulo: Prefeitura de São Paulo. 2016. 1 p. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/005-QUADRO_3_FINAL.pdf. Acesso em: 7 mai. 2023.

FERRAZ, M. Reconstrução ou reconstrução? Minha Cidade, São Paulo, ano 10, n. 118.01, **Vitruvius**, maio 2010. Disponível em: https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/10.118/3367. Acesso: 15 mai. 2023.

FIGUEROA, M. Habitação coletiva e a evolução da quadra (1). **Vitruvius**. São Paulo, 6 fev. 2006. Disponível em: https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.069/385. Acesso em: 29 mar. 2023.

FROTA, J. A. D. Re-arquiteturas. **Arqtexto**, [Porto Alegre], v. 5, p. 110-141, 2004. Disponível em: https://lume.ufrgs.br/handle/10183/22199. Acesso: 15 mai. 2023.

PORTAL VITRUVIUS. Museu Rodin Bahia. Projetos, São Paulo, ano 06, n. 070.01, **Vitruvius**, out. 2006. Disponível em: https://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/06.070/2721. Acesso: 12 abr. 2023.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **História**. Disponível em: https://www.saopaulo.sp.gov.br/conhecasp/historia/. Acesso em: 18 mar. 2023.

Guia das Artes. **Alexandre Albuquerque**. Disponível em: <https://www.guiadasartes.com.br/alexandre-albuquerque/biografia>. Acesso em: 28 mar. 2023.

HABITASAMPA. **Governo do Estado de São Paulo**. São Paulo: Prefeitura de São Paulo. Disponível em: http://www.habitasampa.inf.br/habitacao/. Acesso em: 18 mar. 2023.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. **Portal IPHAN**. Brasília/ DF: Ministério da Cultura do Governo Federal, 2014. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/126. Acesso em: 22 abr. 2023.

KAZEDANI, K. São Paulo recebeu status de cidade no século XVIII. In: Câmara Municipal de São Paulo. **Notícias**. [S.l.]. 24 jan. 2018. Disponível em: https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/sao-paulo-recebeu-status-de-cidade-no-seculo-xviii/#:~:text=A%20cidade%20de%20S%C3%A3o%20Paulo,utilizado%20para%20catequese%20dos%20%C3%ADndios. Acesso em: 8 mai. 2023.

KÜHL, B. M. **Cesare Brandi e a teoria da restauração**. Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, v. 21, p. 198-211, 2007. Disponível em: https://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/43516. Acesso em 24 abr. 2023.

LAZARINI, K. **O plano de avenidas e os rumos do urbanismo paulistano**. 2008. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e urbanismo, UNICAMP, Campinas, SP, 2008. Disponível em: https://www.prp.unicamp.br/pibic/congressos/xvicongresso/paineis/024236.pdf. acesso em: 20 mar. 2023.

MATOS, O. N. de. **A cidade de São Paulo no século XIX**. Revista de História, [S. l.], v. 10, n. 21-22, p. 89-125, 1955. DOI: 10.11606/issn.2316-9141.v10i21-22p89-125. Disponível em: https://www.revistas.usp.br/revhistoria/article/view/36444. Acesso em: 18 mar. 2023.

MEDEIROS, M. C. de; SURYA, L. A Importância da educação patrimonial para a preservação do patrimônio. **ANPUH – XXV Simpósio Nacional de História**, Fortaleza, CE, 2009. Disponível em: http://www.snh2011.anpuh.org/resources/anais/anpuhnacional/S.25/ANPUH.S25.0135.pdf. Acesso em: 23 abr. 2023.

MENEGUZZI, C. R. **Construir no Construído:** O caso da Fábrica Fiat Lingotto. 2015. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, RS, 2015. Disponível em: https://lume.ufrgs.br/handle/10183/134144. Acesso em: 24 abr. 2023.

MOTTA, Lia. **Patrimônio Urbano e Memória Social:** Práticas discursivas e seletivas de preservação cultural 1975 a 1990. 2000. TCC (Especialização) - Curso de Arquitetura e urbanismo, Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000. Disponível em: https://l1nq.com/YMYxj. Acesso em: 22 abr. 2023.

Museu Rodin Bahia / Brasil Arquitetura, 17 ago. 2020. **ArchDaily Brasil**. ISSN 0719-8906. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/910445/museu-rodin-bahia-brasil-arquitetura. Acesso: 12 abr. 2023.

NAÇÕES, ESCRITÓRIO INTERNACIONAL DOS MUSEUS SOCIEDADE DAS. Carta de atenas. In: IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Portal IPHAN**. [S.l.]. out. 1931. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201931.pdf. Acesso em: 22 abr. 2023.

NAKANO, K.; CAMPOS, C. M.; ROLNIK, R. Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo. **CEBRAP**, São Paulo, 2017. Disponível em: https://cebrap.org.br/wp-content/uploads/2017/03/11Nakano_Malta_Rolnik.pdf. Acesso em: 20 mar 2023.

NASCIMENTO, D. Palacete do Carmo. In: Douglas Nascimento. **São Paulo Antiga**. São Paulo, 12 dez. 2012. Disponível em: https://saopauloantiga.com.br/palacete-do-carmo/. Acesso em: 28 mar. 2023.

OLIVEIRA, R. P. D. de. O idealismo de Viollet-le-Duc. Resenhas Online, São Paulo, ano 08, n. 087.04, **Vitruvius**, mar. 2009. Disponível em: https://vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/08.087/3045. Acesso 26 abr. 2023.

OLIVEIRA, R. P. D. de. O equilíbrio em Camillo Boito. Resenhas Online, São Paulo, ano 08, n. 086.01, **Vitruvius**, fev. 2009 Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/08.086/3049>. Acesso 26 abr. 2023.

OLIVEIRA, R. P. D. de. O pensamento de John Ruskin. Resenhas Online, São Paulo, ano 07, n. 074.03, **Vitruvius**, fev. 2008 2009. Disponível em: https://vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/07.074/3087. Acesso 26 abr. 2023.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras** – Quadro Analítico, Sé. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/02/QA-SE.pdf. Acesso: 1 abr. 2023.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **População** – Dados. Disponível em: https://l1nk.dev/U2T3m. Acesso 1 abr. 2023.

RADIO 9 DE JULHO – AM 1600KHz. **História**. Disponível em: https://radio9dejulho.com.br/historia/. Acesso em: 28 mar. 2023.

Retrofit: Requalificação de edifícios e espaços construídos. In: Conselho Brasileiro de Construção Sustentável. **CBCS**. [S.l.]. ago. 2023. Disponível em: https://l1nq.com/6YB6j. Acesso em: 25 abr. 2023.

RUBINO, S. O Mapa do Brasil Passado. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**, Rio de Janeiro, 1996. Disponível em: https://www.academia.edu/27682079/O_mapa_do_Brasil_passado. Acesso em: 22 abr. 2023.

RUSKIN, J. **A lâmpada da memória**. São Paulo: Artes & Ofícios Ateliê Editorial, 2008.

SALCEDO, R. F. B. Documentação e Análise da Reciclagem e Requalificação dos Edifícios Maria Paula, Riskallah Jorge e Brigadeiro Tobias no Centro Histórico de São Paulo. In: O Moderno Já Passado, 2007, Porto Alegre. **Anais do 7º seminário** [...]. Porto Alegre: Docomomo Brasil, 2007. Disponível em: https://docomomobrasil.com/wp-content/uploads/2016/01/073.pdf. Acesso em: 30 mar. 2023.

SALCEDO, R. F. B.; SILVA, T. T. da. Avaliação Pós-ocupação do Edifício Riskallah Jorge, Programa de Arrendamento Residência (PAR), Centro Histórico de São Paulo-. **ENTAC**, Florianópolis - SC, Trabalho apresentado no XI Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, Florianópolis, 2006. Disponível em: http://www.infohab.org.br/entac2014/2006/artigos/ENTAC2006_1318_1329.pdf. Acesso em: 31 mar. 2023.

SANA, J. **Entre o Novo e o Velho:** Diálogos da intervenção contemporânea no patrimônio industrial da I.R.F. Matarazzo em Presidente Prudente. 2021. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e urbanismo, UNESP, Bauru, SP, 2022. Disponível em: https://repositorio.unesp.br/handle/11449/234877. Acesso em: 24 abr. 2023.

SANTOS, C. R. A noção de patrimônio e a origem das ideias e das práticas da preservação no Brasil. **Arquitextos**, São Paulo, ano 13, n. 149.01, Vitruvius, out. 2012. Disponível em: https://l1nq.com/yHgQy. Acesso em: 26 abr. 2023.

SÃO PAULO. nº 17.577, **LEI Nº 17.577 DE 20 DE JULHO DE 2021**. São Paulo, 20 jul. 2021. Disponível em: https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17577-de-20-de-julho-de-2021. Acesso em: 07 mai. 2023.

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA. **SPTrans**. Terminal Bandeira. São Paulo: Cidade de São Paulo, 2023. Disponível em: https://www.sptrans.com.br/terminais/bandeira. Acesso em: 21 mar. 2023.

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA. **SPTrans**. Terminal Dom Pedro II. São Paulo: Cidade de São Paulo, 2023. Disponível em: https://www.sptrans.com.br/terminais/parque-dom-pedro-ii. Acesso em: 21 mar. 2023.

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL). **Gestão Urbana SP**. Coeficiente de Aproveitamento. [S.l.]. Prefeitura de São Paulo, 2014. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/coeficiente-de-aproveitamento-ca/. Acesso em: 07 mai. 2023.

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL). **Gestão Urbana SP**. Cota Parte Máxima. [S.l.]. Prefeitura de São Paulo, 2013. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-cota-parte-maxima/. Acesso em: 07 mai. 2023.

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL). **Gestão Urbana SP**. Gabarito de altura máxima. [S.l.]. Prefeitura de São Paulo, 2014. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/gabarito-de-altura-maxima/. Acesso em: 07 mai. 2023.

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL). G**estão Urbana SP**. Taxa de Ocupação (TO). [S.l.]. Prefeitura de São Paulo, 2014. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/taxa-de-ocupacao-to/. Acesso em: 07 mai. 2023.

SILVA, L. F. de A.; MEIRELLES, C. R. M. Reabilitação do edifício Rizkallah Jorge. **Vitruvius**. São Paulo, 18 nov. 2017. Disponível em: https://vitruvius.com.br/revistas/read/drops/18.122/6752. Acesso em: 31 mar. 2023.

SOMEKH, N. A. **(Des)Verticalização de São Paulo e o Plano Diretor da Cidade**. PosFAUUSP, [S. l.], v. 1, n. 2, p. 77-84, 1992. DOI: 10.11606/issn.2317-2762.v1i2p77-84. Disponível em: https://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/136183. Acesso em: 20 mar. 2023.

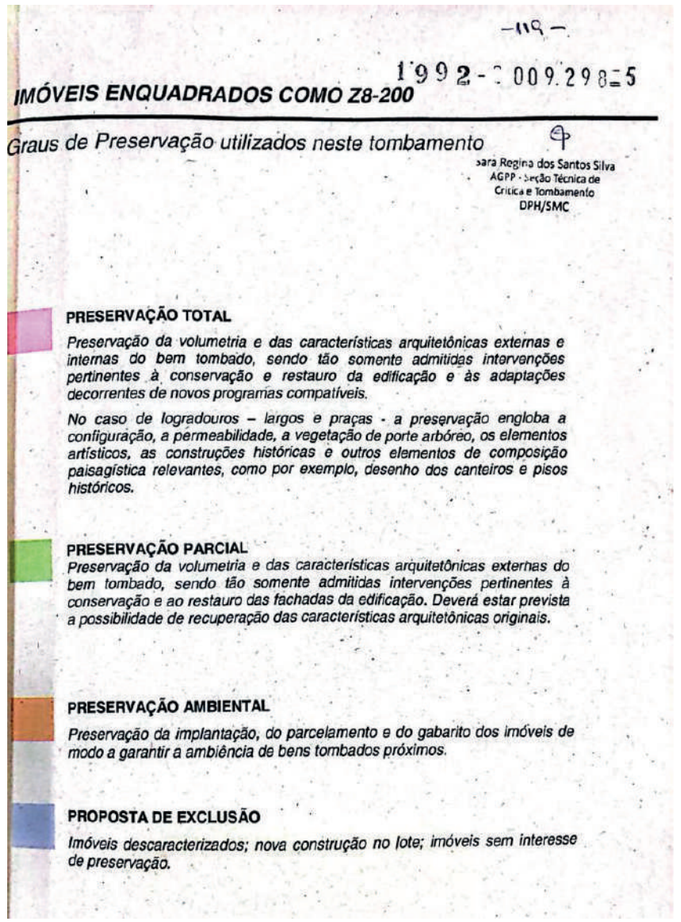
TOMAZ, P. C. **A preservação do cultural e sua trajetória no Brasil**. Revista de História e Estudos Culturais, v. 7, n. 2, 2010. Disponível em: https://www.revistafenix.pro.br/revistafenix/article/view/260. Acesso em: 26 abr. 2023.

TONASSO, M. C. P. Z8-200 em decurso: caminhos e impasses da preservação cultural por zoneamento em São Paulo nos anos 1980. **Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material**, [S. l.], v. 28, p. 1-28, 2020. DOI: 10.1590/1982-02672020v28d2e56. Disponível em: https://www.revistas.usp.br/anaismp/article/view/165517. Acesso em: 28 mar. 2023.

VIEIRA, S. G. **Revalorização do centro de São Paulo**: a preservação da memória dos vencedores. In: Lúcia H. O. Gerardi. (Org.). Ambientes - estudos tem a seguinte. Rio Claro: 2003, v., p. 151-169. Disponível em: http://www1.rc.unesp.br/igce/newpos/new_geo/downloads/2003/revalorizacao.pdf. Acesso em 22 abr. 2023.

VIOLLET-LE-DUC, E. E. **Restauração**. Cotia/ SP: Ateliê Editorial, 2000.

ANEXO A - DADOS DO PROCESSO DE TOMBAMENTO DO PALACETE DO CARMO EM 1992



-119-

1992-0009298-5

IMÓVEIS ENQUADRADOS COMO Z8-200

Graus de Preservação utilizados neste tombamento

para Regina dos Santos Silva
AGPP - Seção Técnica de
Crítica e Tombamento
DPH/SMC

PRESERVAÇÃO TOTAL

Preservação da volumetria e das características arquitetônicas externas e internas do bem tombado, sendo tão somente admitidas intervenções pertinentes à conservação e restauro da edificação e às adaptações decorrentes de novos programas compatíveis.

No caso de logradouros – largos e praças - a preservação engloba a configuração, a permeabilidade, a vegetação de porte arbóreo, os elementos artísticos, as construções históricas e outros elementos de composição paisagística relevantes, como por exemplo, desenho dos canteiros e pisos históricos.

PRESERVAÇÃO PARCIAL

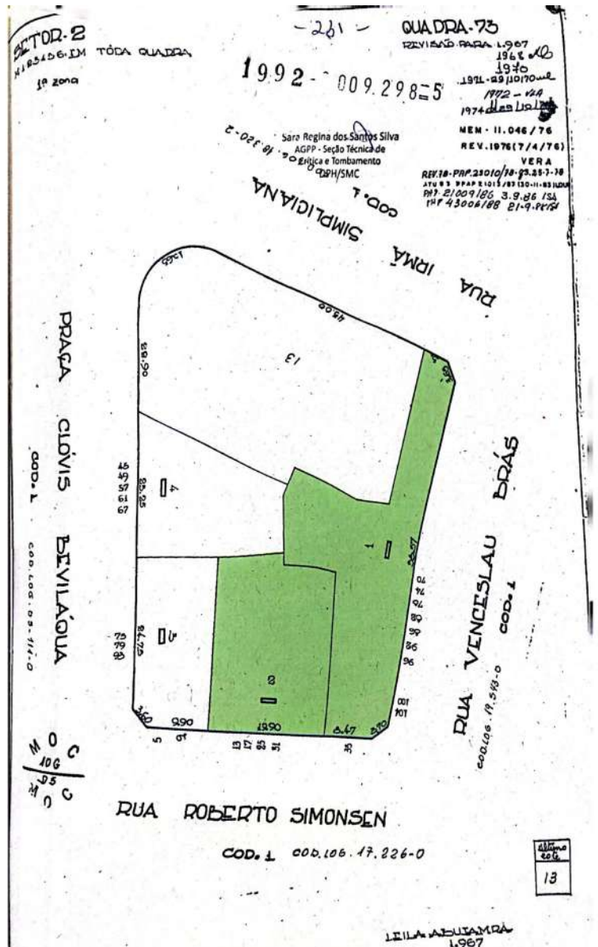
Preservação da volumetria e das características arquitetônicas externas do bem tombado, sendo tão somente admitidas intervenções pertinentes à conservação e ao restauro das fachadas da edificação. Deverá estar prevista a possibilidade de recuperação das características arquitetônicas originais.

PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Preservação da implantação, do parcelamento e do gabarito dos imóveis de modo a garantir a ambiência de bens tombados próximos.

PROPOSTA DE EXCLUSÃO

Imóveis descaracterizados; nova construção no lote; imóveis sem interesse de preservação.



Scanned with CamScanner

1992-0009.298-5

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
DEPARTAMENTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Sara Regina dos Santos Silva
AGPP - Seção Técnica de Crítica e Tombamento
DPH/SMC

SUBPREFEITURA SÉ **SETOR** 002 **QUADRA** 073. **LOTE** 0001

BAIRRO

PROTEÇÃO EXISTENTE

Resolução nº 44/CONPRESP/92 - Abertura de processo de tombamento dos imóveis enquadrados como ZB-200; Resolução nº 17/07 - Tombamento da Área do Centro Velho (listado como área envoltória, vide Artigo 4º); imóvel integrante da área envoltória do Solar da Marquesa de Santos (tombada *ex-ofício* através da Resolução nº 05/CONPRESP/91).

PROPOSTA DE TOMBAMENTO: Preservação Parcial

IDENTIFICAÇÃO: Palacete do Carmo

ENDEREÇO: Rua Venceslau Brás, 50 a 104 c/ Rua Roberto Simonsen, 35 c/ Rua Irmã Simpliciana, s/nº

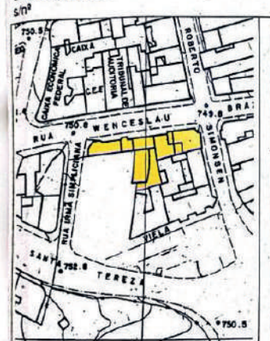


Foto: IGEPAC – Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano da cidade de São Paulo (Banco de Dados) / SMC/DPH (2012).

GEGRAN fl. 331423

Período de Construção: Década de 1920

Nº de pavimentos: T + 6

Uso atual: Misto (Comercial / Serviços)

Uso original: Misto (Comercial / Serviços)

Autor do projeto: eng. arq. Alexandre Albuquerque

Técnica construtiva: estrutura de concreto armado

Estado de conservação: Regular

Grau de alteração: Inalterado

1992-0.009.298-5

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA
DEPARTAMENTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

...ra Regina dos Santos Silva
Seção Técnica de
... e Tombamento
DPH/SMC

DADOS HISTÓRICOS *

A Rua Roberto Simonsen, antiga Rua do Carmo, onde se situa a edificação, é uma das mais antigas vias do centro da cidade de São Paulo. Ligava originalmente a várzea do rio Tamanduateí à região do Palácio do Governo e correspondia à entrada da cidade para aqueles que chegavam do Rio de Janeiro. Essa denominação fazia referência à Igreja do Carmo localizada no extremo da rua.

O edifício em questão foi construído pela Mitra Arquidiocesana de São Paulo no início da década de 1920 em parte do terreno que outrora sediou o antigo Recolhimento de Santa Tereza, dedicado à educação de meninas órfãs. De uso original misto, abrigou em suas dependências salas de escritórios e prestação de serviços desde a sua construção até julho de 1986, quando então o prédio foi parcialmente desocupado.

* Fonte de dados: IGEPAC – Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano da cidade de São Paulo (Banco de Dados) / SMC/DPH (2012).

DADOS DE AMBIÊNCIA

O imóvel está situado no alinhamento, sem recuos laterais, em lote de grandes proporções, no meio da quadra, em região de grande valor urbanístico e histórico para a cidade de São Paulo, próxima ao Pátio do Colégio e à Praça da Sé. No entorno imediato da edificação comparecem exemplares arquitetônicos de grande valor arquitetônico e ambiental, representativos de diferentes momentos de ocupação da área, com os quais se relaciona paisagisticamente. À sua direita, em lote contíguo, destaca-se o Palacete do Carmo, edificação contemporânea e com características arquitetônicas semelhantes às suas.

DADOS ARQUITETÔNICOS

Edifício de feição eclética possui revestimento de argamassa raspada imitando bossagem e discreta decoração parietal. A composição arquitetônica da fachada é simétrica a partir do eixo vertical central, porém, se desenvolve distintamente em três planos horizontais: a base da edificação composta pelas entradas laterais e lojas comerciais do térreo; a porção central abrangendo o primeiro, segundo e terceiro pavimentos; e, a última, que inclui os dois andares finais. A divisão horizontal entre os planos é feita através de dois balcões corridos; o primeiro com guarda-corpo vazado e o segundo com balaustrada. Outro elemento de destaque são os grandes arcos falsos apoiados em pilastras que caracterizam a porção central do frontispício. O edifício é encimado por platibanda com frontão central ornamentado por volutas e guirlandas.

Ficha elaborada por:
arq. Clara C. d'Alambert (2015)

ANEXO B - RELATÓRIO DE BENS PROTEGIDOS DO PALACETE DO CARMO

Departamento do Patrimônio Histórico — PREFEITURA DE SÃO PAULO CULTURA

RELATÓRIO DE BENS PROTEGIDOS

Palacete do Carmo

DATA DA FICHA	17/12/2012 21:04
DENOMINAÇÃO	Palacete do Carmo
SETOR	002
QUADRA	073
LOTE	0001
TIPO DO LOGRADOURO	Rua
ENDEREÇO	Venceslau Brás
NÚMERO	50
COMPLEMENTO	Rua Roberto Simonsen, 35; Rua Irmã Simpliciana, s/n
REGIÃO	Centro
DISTRITO	Sé
CEP	01016-000
SUBPREFEITURA	Sé
PERÍODO DE CONSTRUÇÃO	Década de 1920
AUTOR DO PROJETO	Engenheiro arquiteto Alexandre Albuquerque
CONSTRUTOR	Não identificado
TÉCNICA CONSTRUTIVA	Concreto e vedação em alvenaria
CARACTERIZAÇÃO	Edifício isolado
NÚMERO DE PAVIMENTOS	Térreo + 6 Pavimentos + Pavimentos recuados e centralizados
COORDENADAS GPS	23°32'58"S / 46°37'56"O
USO ORIGINAL	Térreo: Comercial / Pavimentos superiores: Serviços (escritórios)
RECUO FRONTAL	0,00
RECUO LATERAL DIREITO	0,00

RECUO LATERAL ESQUERDO	0,00
RECUO DE FUNDO	0,00
ÁREA DO LOTE	741,50
ÁREA DO PAVIMENTO TÉRREO	718,40
PROTEÇÃO EXISTENTE	Tombado pela Resolução nº 22/CONPRESP/2016
DADOS HISTÓRICOS	O edifício, localizado na antiga Rua do Carmo, encontra-se em área pertencente à Cúria Metropolitana de São Paulo, onde foram edificadas, ainda no final do século XVII, as primeiras construções do Recolhimento de Santa Tereza, que ali funcionou até pelo menos 1918. Este espaço, além de servir como local de formação espiritual e religiosa, também oferecia aulas de leitura, escrita e noções de matemática às recolhidas, sendo os estabelecimentos religiosos a única forma de educação institucional permitida ao sexo feminino na época. A construção atual data do início do século XX e o projeto é atribuído ao engenheiro e arquiteto Alexandre Albuquerque. Apresenta estrutura de concreto armado, técnica construtiva que se popularizava na capital paulista nos anos 1920 e 1930. Também em consonância com os princípios estéticos de então, sua fachada tem um ritmo marcado por saliências e recortes, com vãos retilíneos e janelas ornamentadas ora por balaústres, ora finalizadas por pequenas varandas de ferro. De uso comercial e de serviços, o edifício abrigou diversos escritórios e empresas. Destaca-se a Rádio 9 de Julho, de caráter religioso e dirigida pela Cúria Metropolitana, que funcionou no local entre 1956 e 1973, quando foi alvo da censura imposta aos meios de comunicação pelo regime militar, tendo seus transmissores lacrados pelo Departamento Nacional de Telecomunicações (Dentel), órgão vinculado ao então Ministério das Comunicações.
DADOS ARQUITETÔNICOS	Edifício eclético de matriz neoclássica, com sete pavimentos, edificado em estrutura de concreto armado, com extensas fachadas voltadas para as ruas Roberto Simonsen, Venceslau Brás e Simpliciana, cuja composição é ditada pelo jogo de avanços e recuos de planos e pela simetria dos módulos a partir do eixo central da fachada principal. Apresenta sobriedade e simplicidade na distribuição dos ornamentos e elementos arquitetônicos. Nos pavimentos superiores, ostentam-se elementos como balcões com guarda-corpos metálicos em detalhada serralheria, festões, cártulas, óvalos, cunhais, capitéis, frontões, cimalhas, etc. O plano central da fachada principal é reforçado pela cobertura de mansarda com lucarnas. Outro elemento de destaque é a cimalha sobre o quarto pavimento, de maior projeção e sustentada por modilhões. O pavimento térreo, com atual acabamento em pintura látex, é composto basicamente de vãos comerciais e pilastras com base, fuste acanelado e capitel simplificado. Sob a atual pintura do pavimento térreo, aparentemente encontra-se o acabamento anterior de panos rusticados com bordas lisas. Neste nível, o eixo central é reforçado pelo acesso ao edifício com uma pequena marquise. No térreo, os estabelecimentos comerciais possuem portas metálicas de enrolar com bandeira de caixilhos metálicos e vidro; e no acesso aos pavimentos superiores, porta metálica de duas folhas, com serralheria detalhada e bandeira de mesma tipologia. Nos pavimentos superiores as esquadrias são de madeira e vidro, com duas folhas, exceto as alteradas. As fachadas voltadas para o interior da quadra apresentam-se livres de detalhes ornamentais, em empenas cegas ou com esquadrias.
DOCUMENTAÇÃO EXISTENTE	DAMP/Processo 2012-0.077.655-7: ano do documento: 1935 (processo 30.548/35); endereço da época: Rua Wenceslau Braz, 32, esquina com Rua do Carmo (atual Rua Roberto Simonsen); interessada: Cúria Metropolitana; assunto: licença para a construção de uma divisão de madeira em armazém. Contém auto de infração revela que a construção foi iniciada antes da expedição da licença. DAMP/Processo 1983-0.022.365-7: ano do documento: 1950; endereço da época: Rua Wenceslau Braz, 78; interessado: Mosteiro de Santa Tereza; assunto: aprovação do projeto de reforma e ampliação do prédio; engenheiro/arquiteto: Amador Cintra do Prado. Contém memorial descritivo das obras de acréscimo e diversas plantas. Documento possui carimbo da Cúria Metropolitana de São Paulo. DAMP/Processo 1983-0.022.366-5: ano do documento: 1951; engenheiro/arquiteto: Amador Cintra do Prado; assunto: interessado requer habite-se. No documento, Amador se refere a modificações no edifício (reforma de lojas) que são anteriores à reforma que ele empreendeu. Assim, ele se exime da responsabilidade perante essas alterações. DAMP/Processo 2012-0.077.662-0: ano do documento: 1951; endereço da época: Rua Wenceslau Braz, 92; interessado: Mosteiro de Santa Tereza; assunto: aprovação de projeto de reforma e ampliação; encarregada da obra: Construtécnica Ltda.; engenheiro responsável: Clóvis Felippe Olga. Contém memorial descritivo da reforma e plantas com alterações desejadas. DAMP/Processo 2012-0.077.681-6: ano do documento: 1955; endereço da época: Rua Wenceslau Braz, 78; interessado: Mosteiro de Santa Tereza; assunto: aprovação de projeto de reforma e alvará de licença; firma construtora: Sociedade Construtora Colombo Ltda. Contém breve memorial descritivo e plantas. DAMP/Processo 2012-0.077.692-1: ano do documento: 1956 (processo 254.587/56); interessado: Mosteiro de Santa Tereza; assunto: aprovação de projeto de ampliação da Rádio 9 de Julho, sediada na dita propriedade; firma construtora: Sociedade Construtora Colombo Ltda., que também é sediada no edifício. Contém breve memorial descritivo e plantas.

BIBLIOGRAFIA	São Paulo. (SNM) Secretaria dos Negócios Metropolitanos. (EMPLASA) Empresa Metropolitana do Planejamento da Grande São Paulo S/A. (SEMPLA) Secretaria Municipal de Planejamento. Bens Culturais Arquitetônicos no Município e na Região Metropolitana de São Paulo. São Paulo, 1984. PORTO, Antônio Rodrigues. História da cidade de São Paulo (através de suas ruas). 2 ed. São Paulo: Carthago Editorial, 1992.
OBSERVAÇÃO	números: 50, 70, 74, 78, 82, 86, 92, 96, 100, 104;
IMAGEM	

Capa

Escala:

Arquiteto:

Fase de projeto: ANTEPROJETO

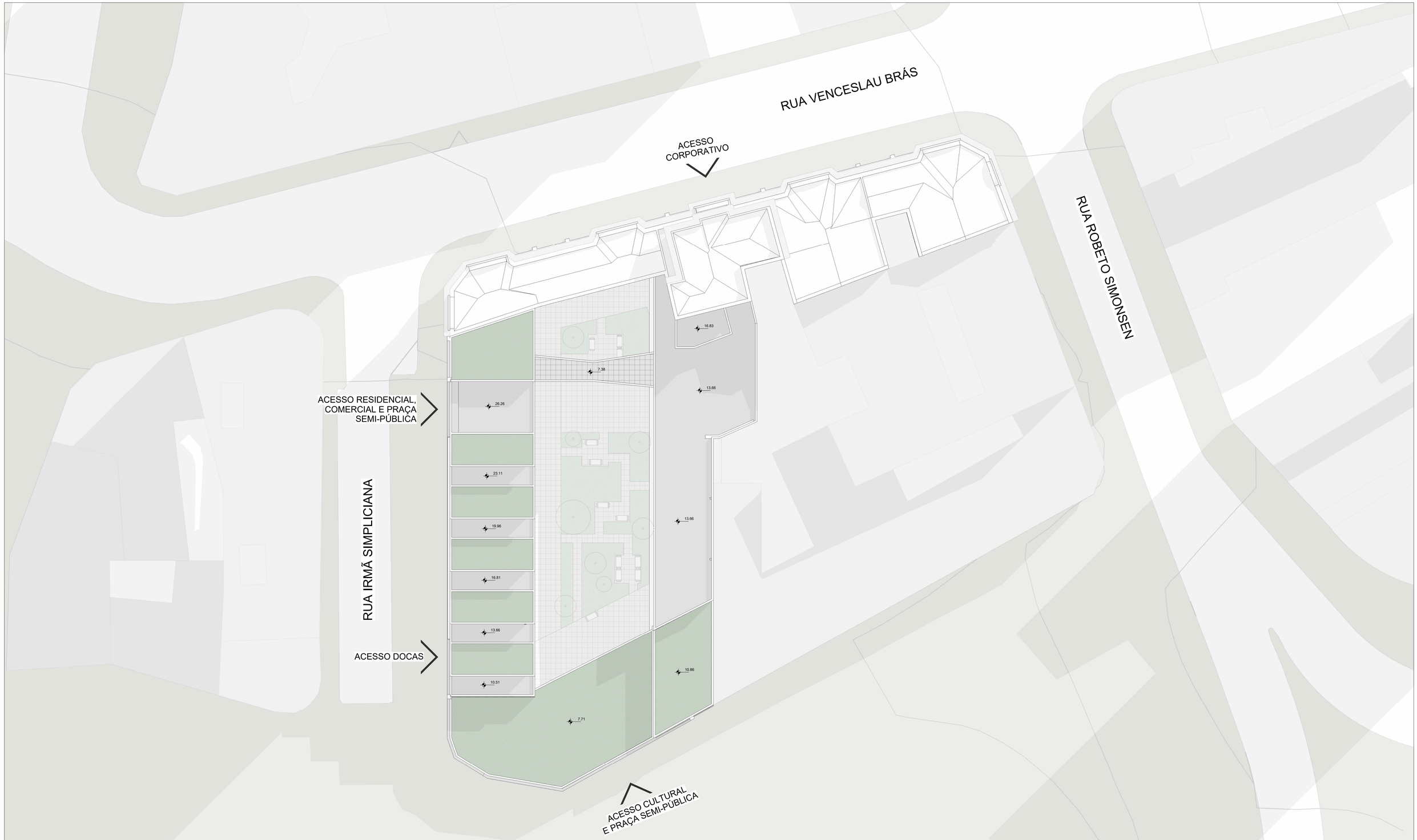
Data: 18/10/2022

Julia Dias Lemes

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: Rua Venceslau Brás, 78

Orientador: CAIO MILAN



IMPLANTAÇÃO
ESC: 1:200

ÁREA TOTAL DOS TERRENOS: 3.010m² | ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 1,91 – 2.875m² | T.O.: 0,63 – 948,6m²

PALACETE DO CARMO:
. Foi construído na década de 1920 na tipologia mista: térreo pensado para pequenas lojas e escritórios nos demais 6 pavimentos.
. Apresenta um estilo arquitetônico eclético em 3 das 4 fachadas, feito principalmente por concreto e alvenaria de tijolos.
. Foi tombado em 1992 com a resolução nº 44/CONPRESP/92 de tombamento parcial. Não apresenta nenhuma diretriz que limita os parâmetros estabelecidos pela zona de centralidade.

Implantação

Escala: **1 : 200**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN

PAVIMENTO TÉRREO
ESC: 1:175

1. ESCADA:
DESNÍVEL: 1,81 m
10 espelhos de 18cm | 09 pisos de 28cm.

2. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,50 m
19 espelhos de 18cm | 18 pisos de 26cm.

3. ESCADA:
DESNÍVEL: 4,21 m
27 espelhos de 16cm | 26 pisos de 26cm.

4. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,21 m
22 espelhos de 16cm | 21 pisos de 26cm.

5. ESCADA:
DESNÍVEL: 0,38 m
03 espelhos de 16cm | 02 pisos de 28cm.

6. ESCADA:
DESNÍVEL: 2,80 m
16 espelhos de 18cm | 15 pisos de 26cm.

Pavimento Térreo

Escala: 1 : 175
Data: 18/10/2022
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: ANTEPROJETO

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: Rua Venceslau Brás, 78
Orientador: CAIO MILAN

PAVIMENTO 01
ESC: 1:175

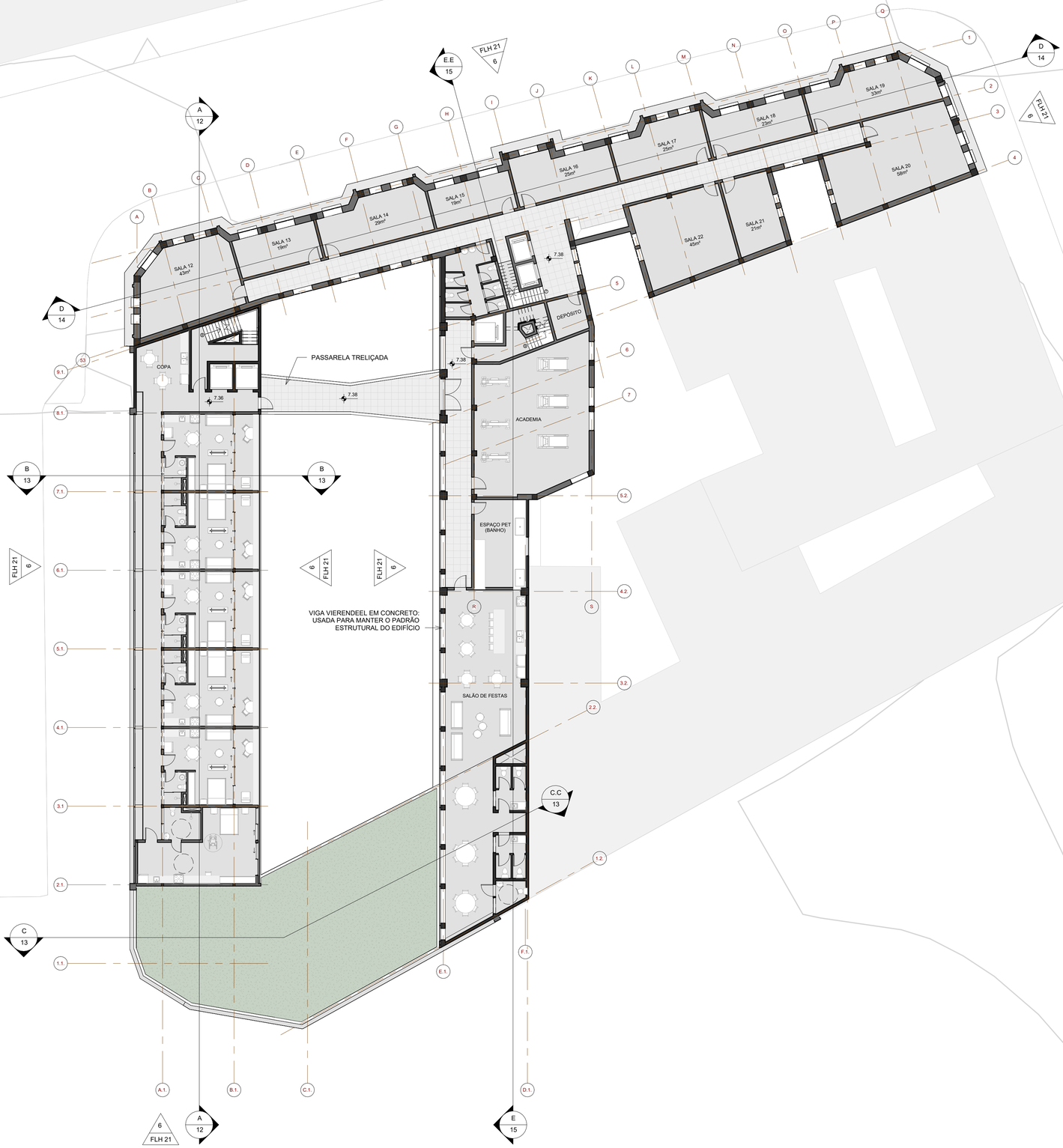
7. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

8. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

Pavimento 01

Escala: **1 : 175**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Data: **18/10/2022**
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO
Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



PAVIMENTO 02
ESC: 1:175

7. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

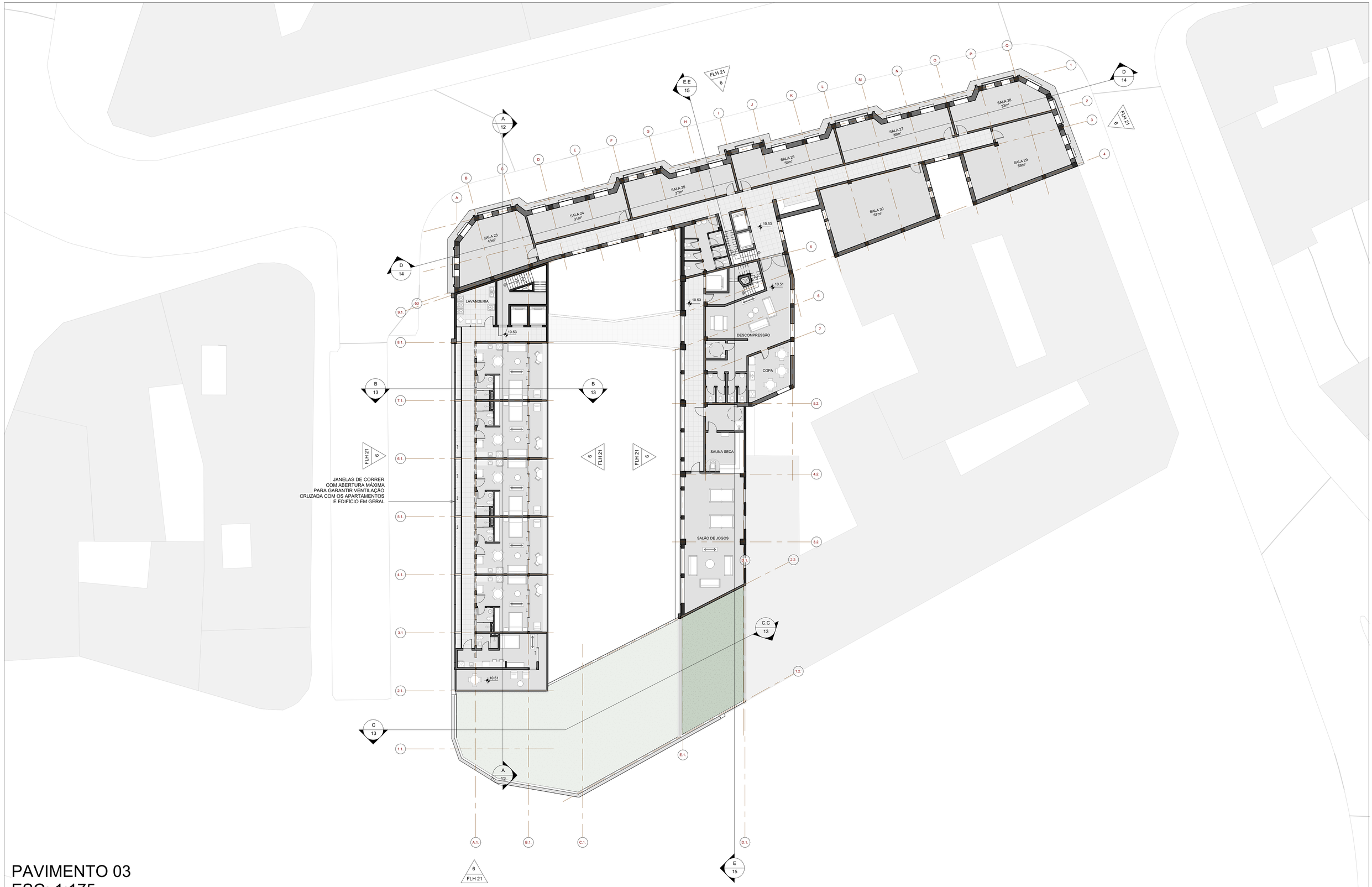
8. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

9. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

Pavimento 02

Escala: **1 : 175**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Data: **18/10/2022**
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO
Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



PAVIMENTO 03
ESC: 1:175

7. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

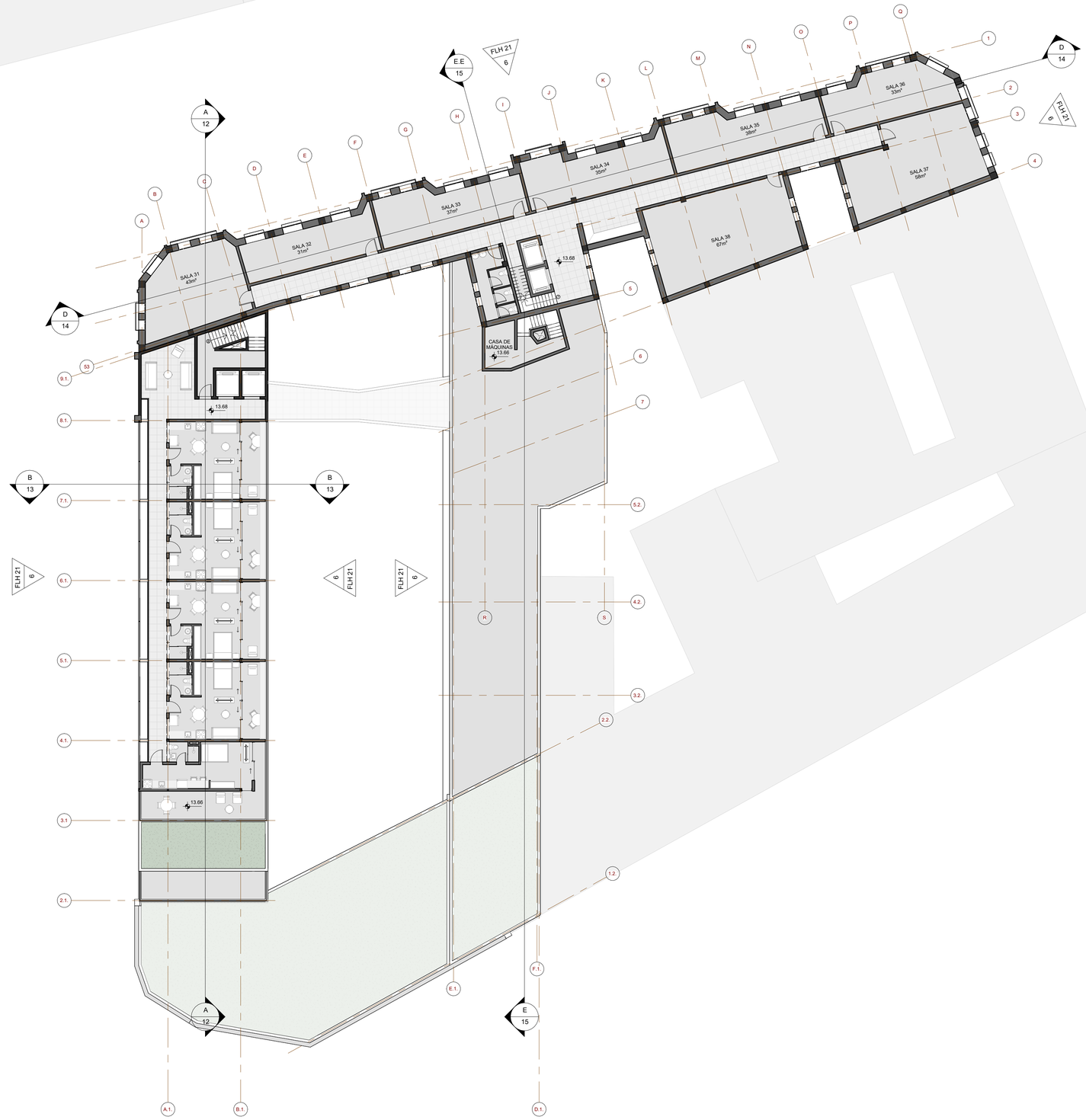
8. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

9. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

Pavimento 03

Escala: **1 : 175**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO
Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



PAVIMENTO 04
ESC: 1:175

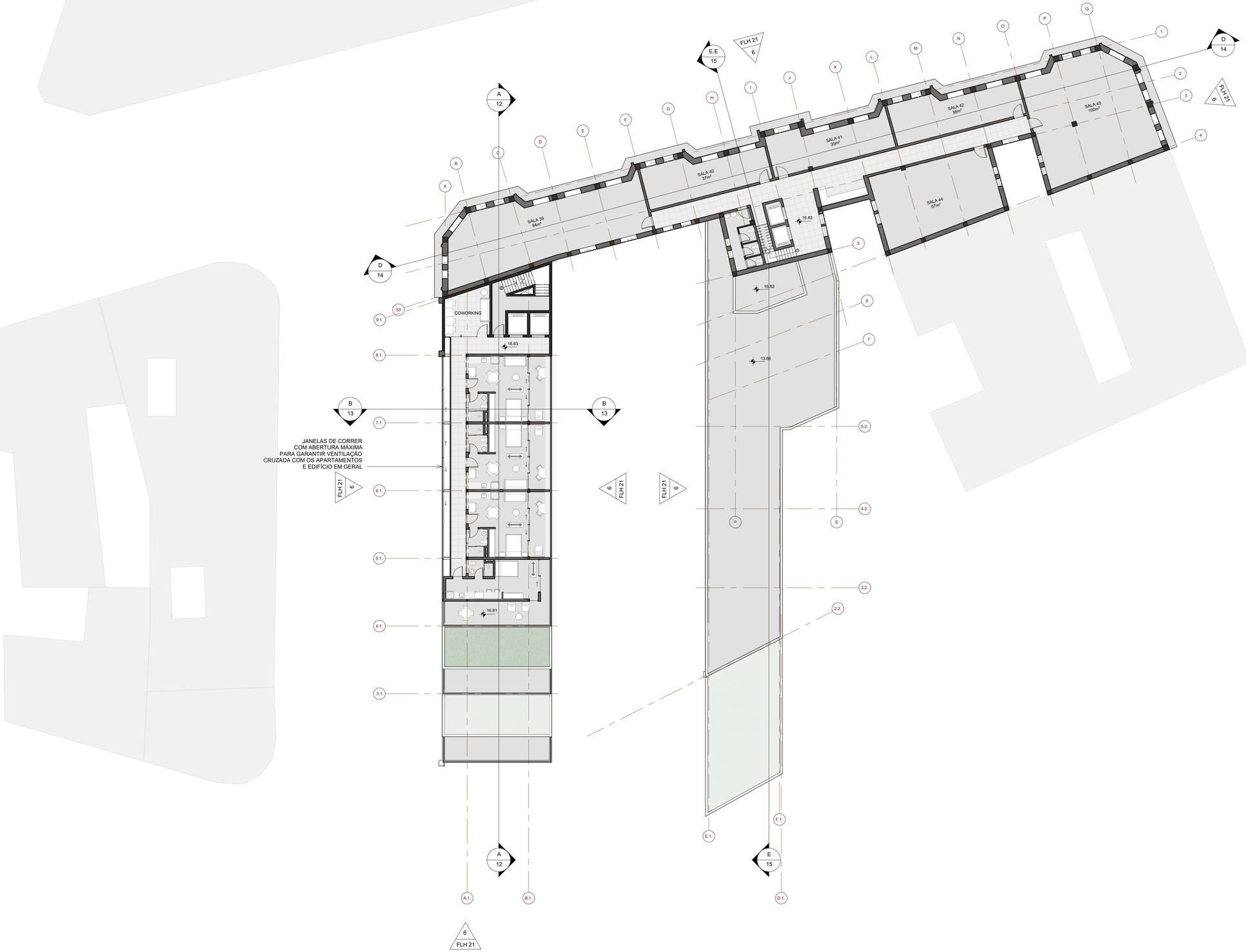
7. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

8. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

Pavimento 04

Escala: **1 : 175**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO
Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



PAVIMENTO 05
ESC: 1:175

7. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

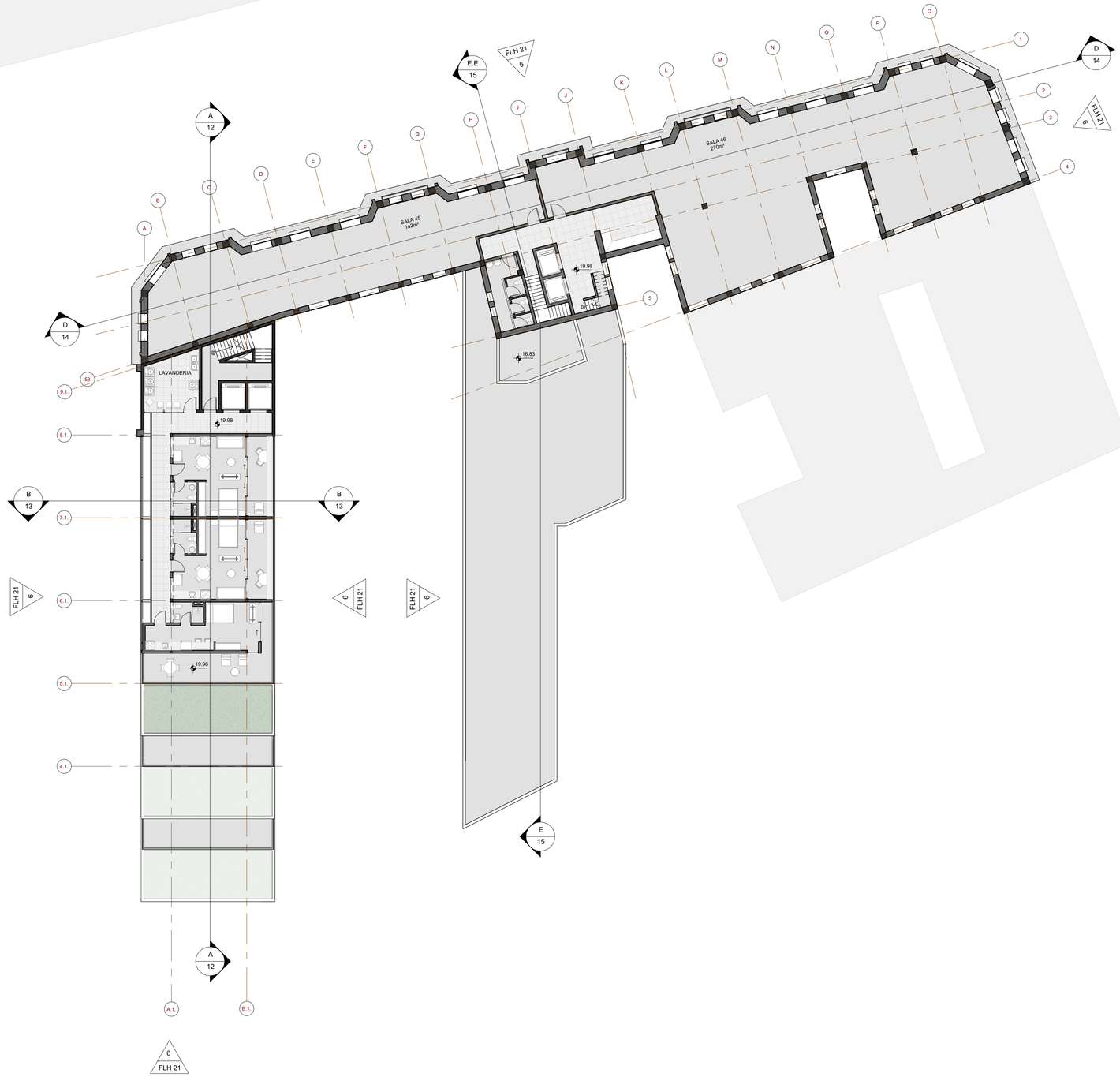
8. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

Pavimento 05

Escala: **1 : 175**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



PAVIMENTO 06
ESC: 1:175

8. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

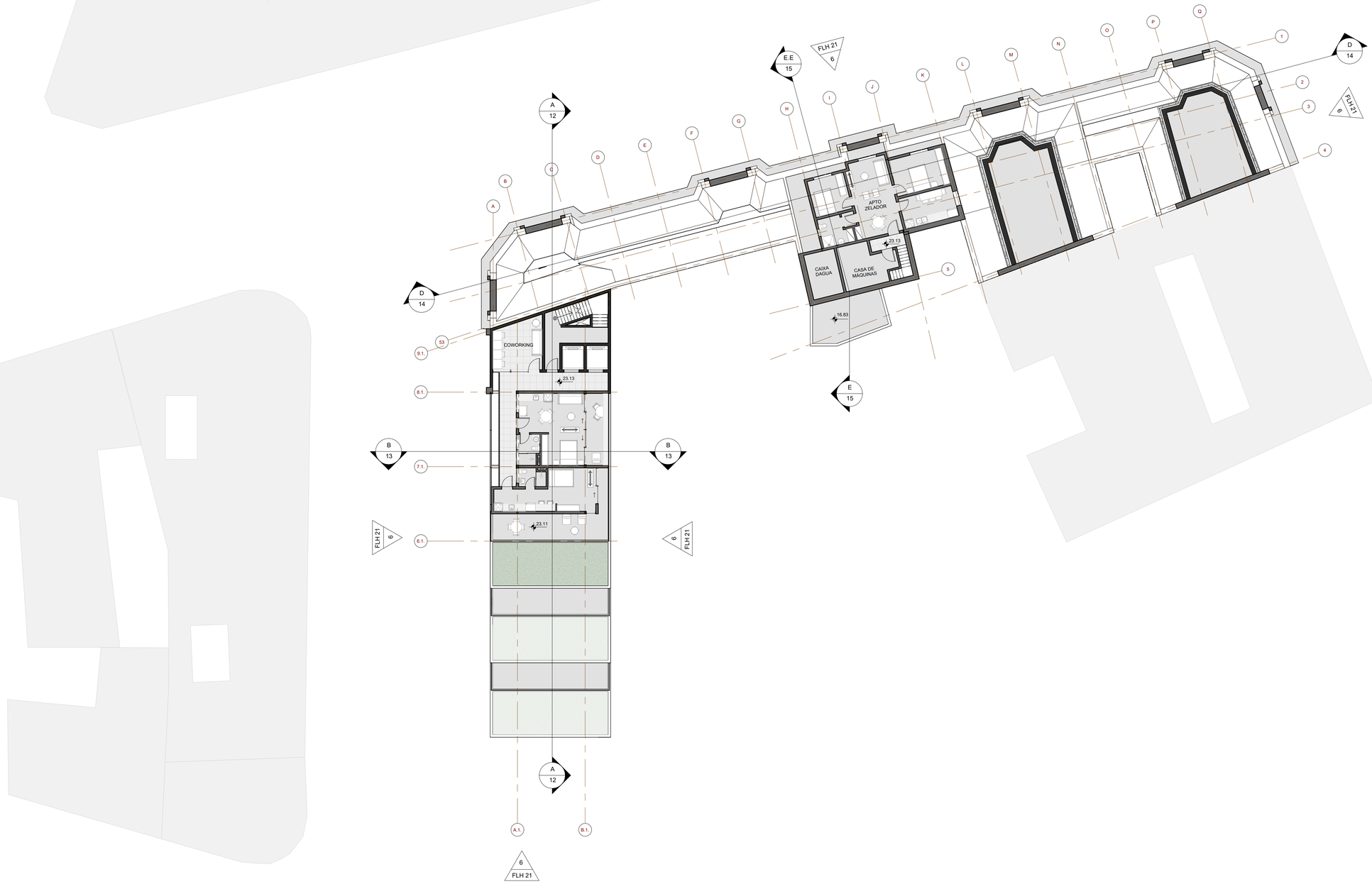
9. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
17 espelhos de 18cm | 16 pisos de 26cm.

Pavimento 06

Escala: **1 : 175**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Data: **18/10/2022**
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



PAVIMENTO 07
ESC: 1:175

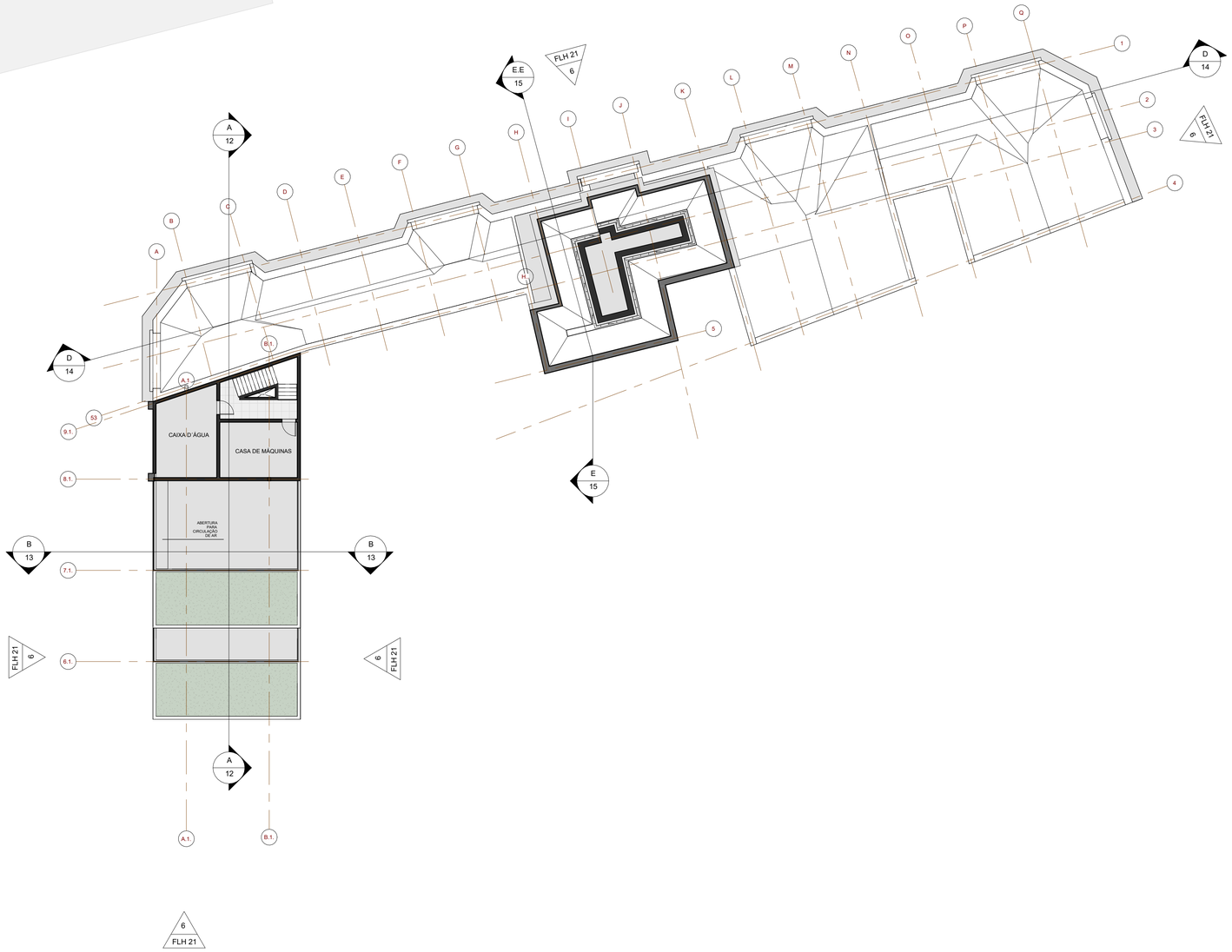
7. ESCADA:
DESNÍVEL: 3,15 m
19 espelhos de 17cm | 18 pisos de 26cm.

Pavimento 07

Escala: **1 : 175**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN

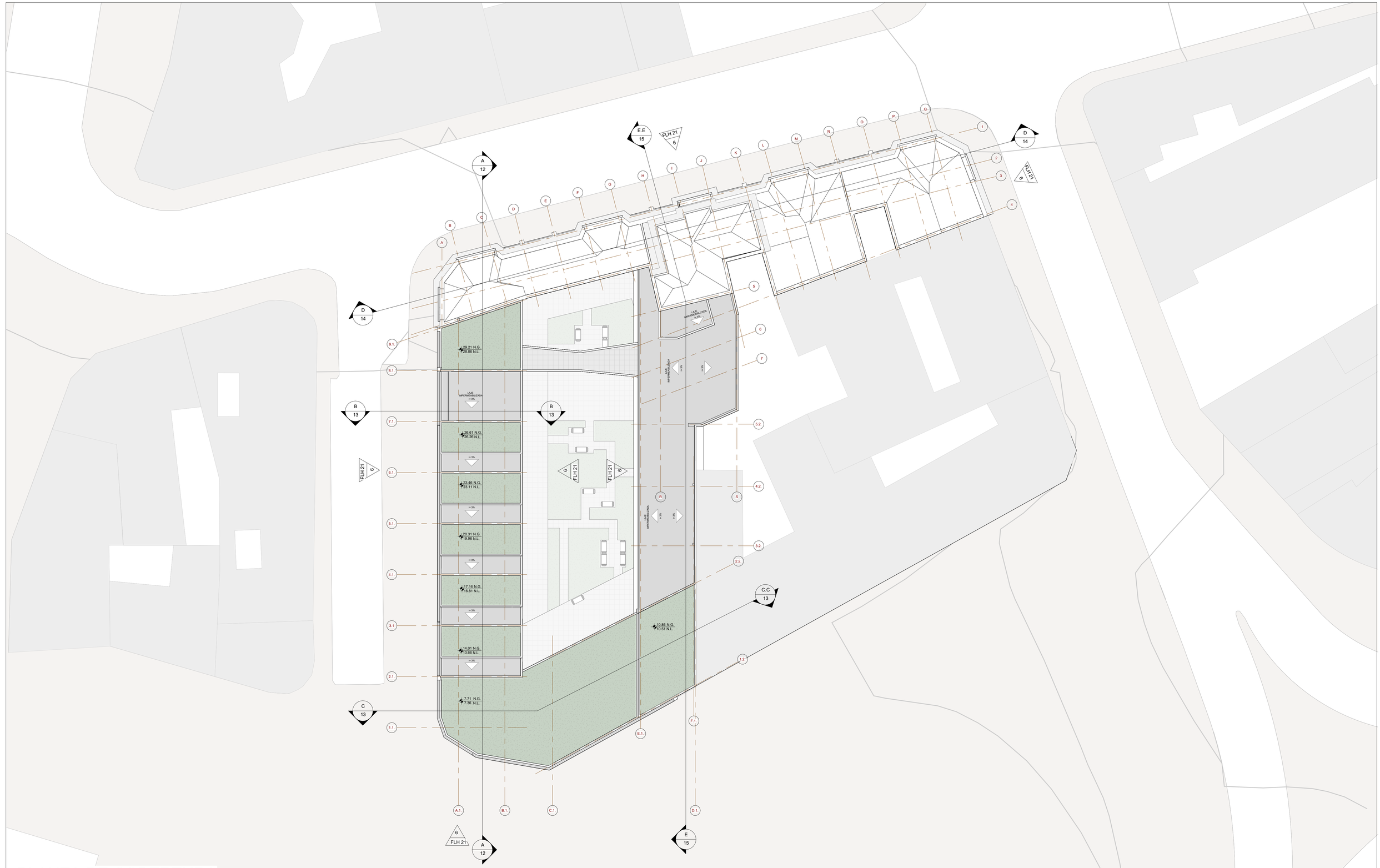


PAVIMENTO 08
ESC: 1:175

Pavimento 08

Escala: **1 : 175**
Arquiteto:
Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**
Data: **18/10/2022**

PALACETE DO CARMO E ANEXO
Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



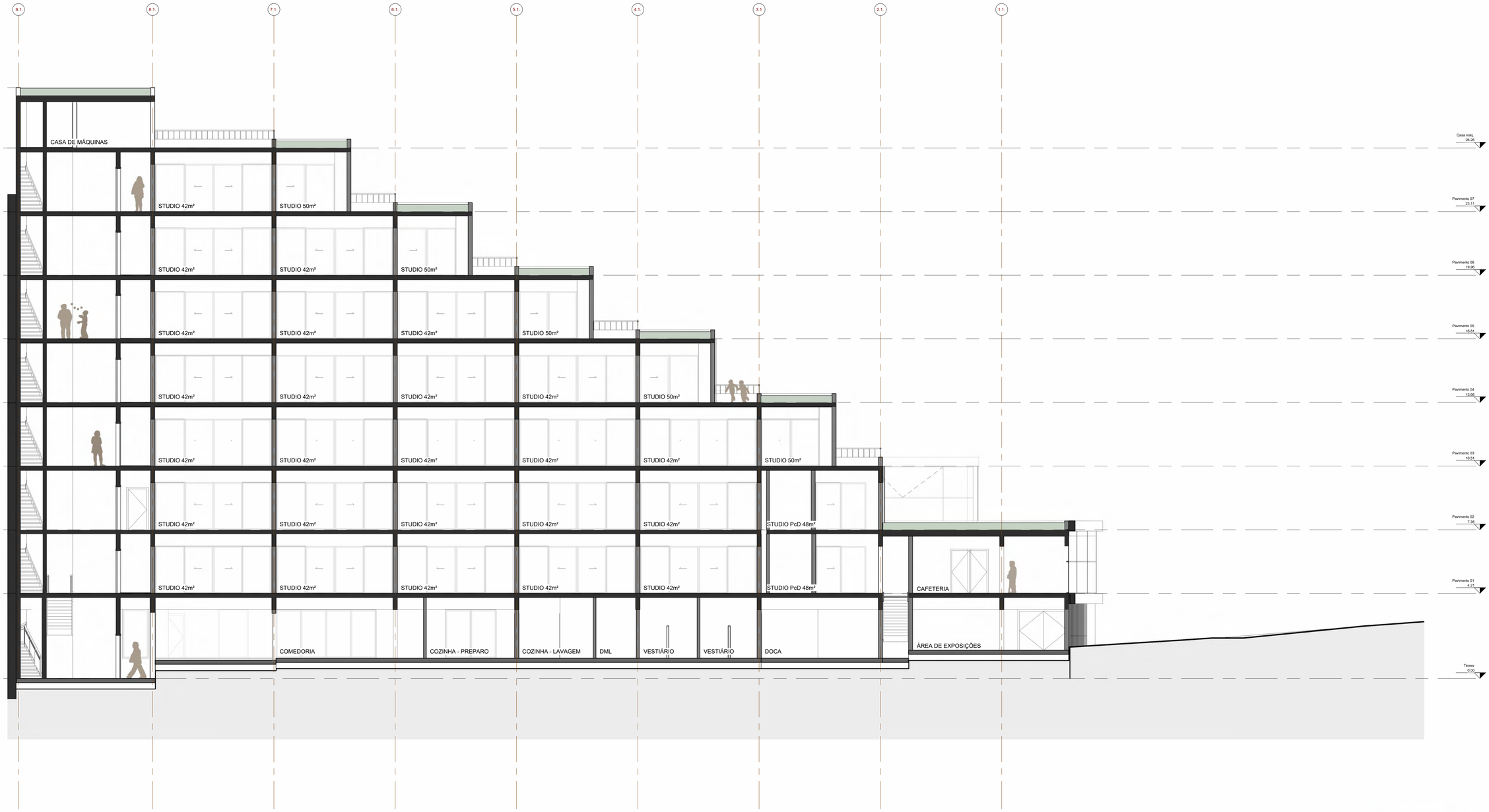
PLANTA DE COBERTURA
ESC: 1:200

Planta de cobertura

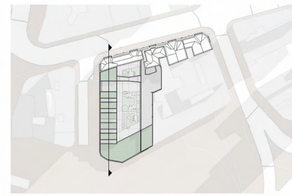
Escala: **1 : 200**
Arquiteto:
Data: **18/10/2022**
Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



CORTE AA
ESC: 1:100

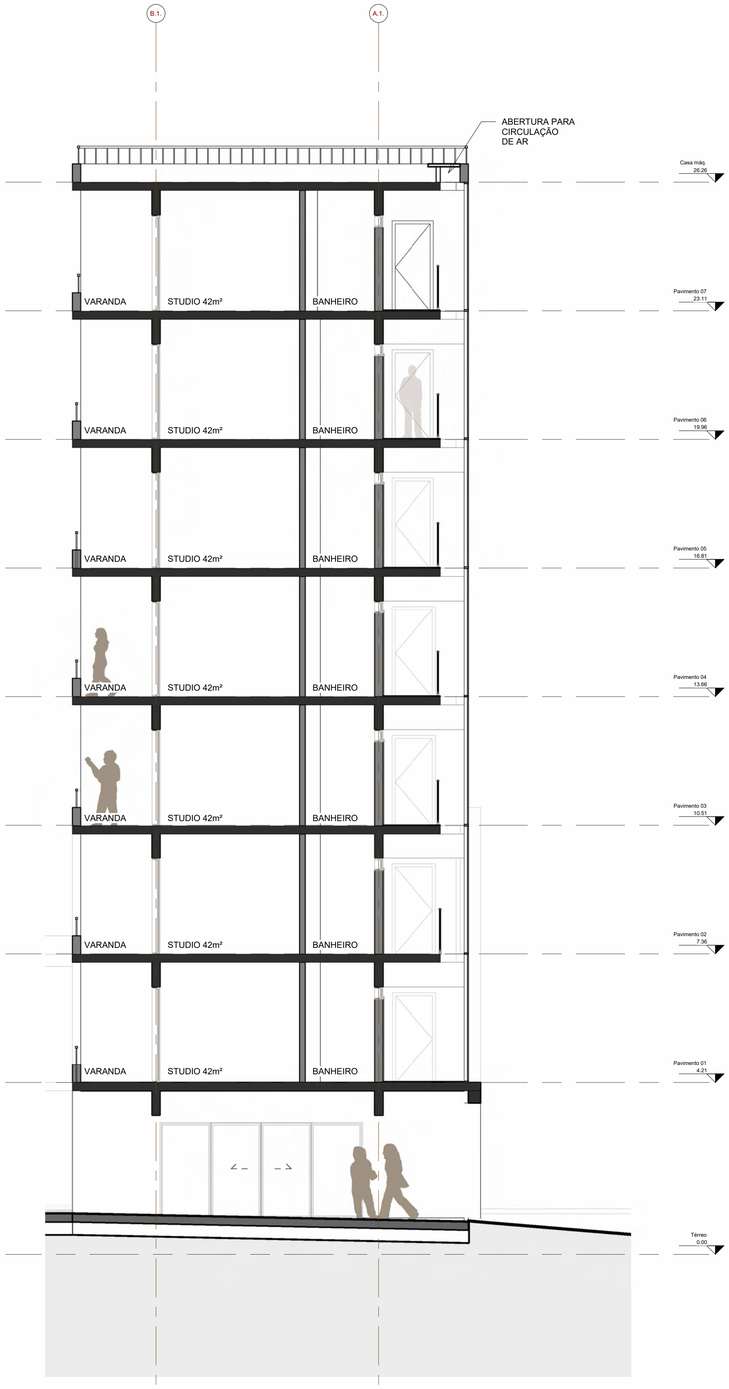


Corte AA

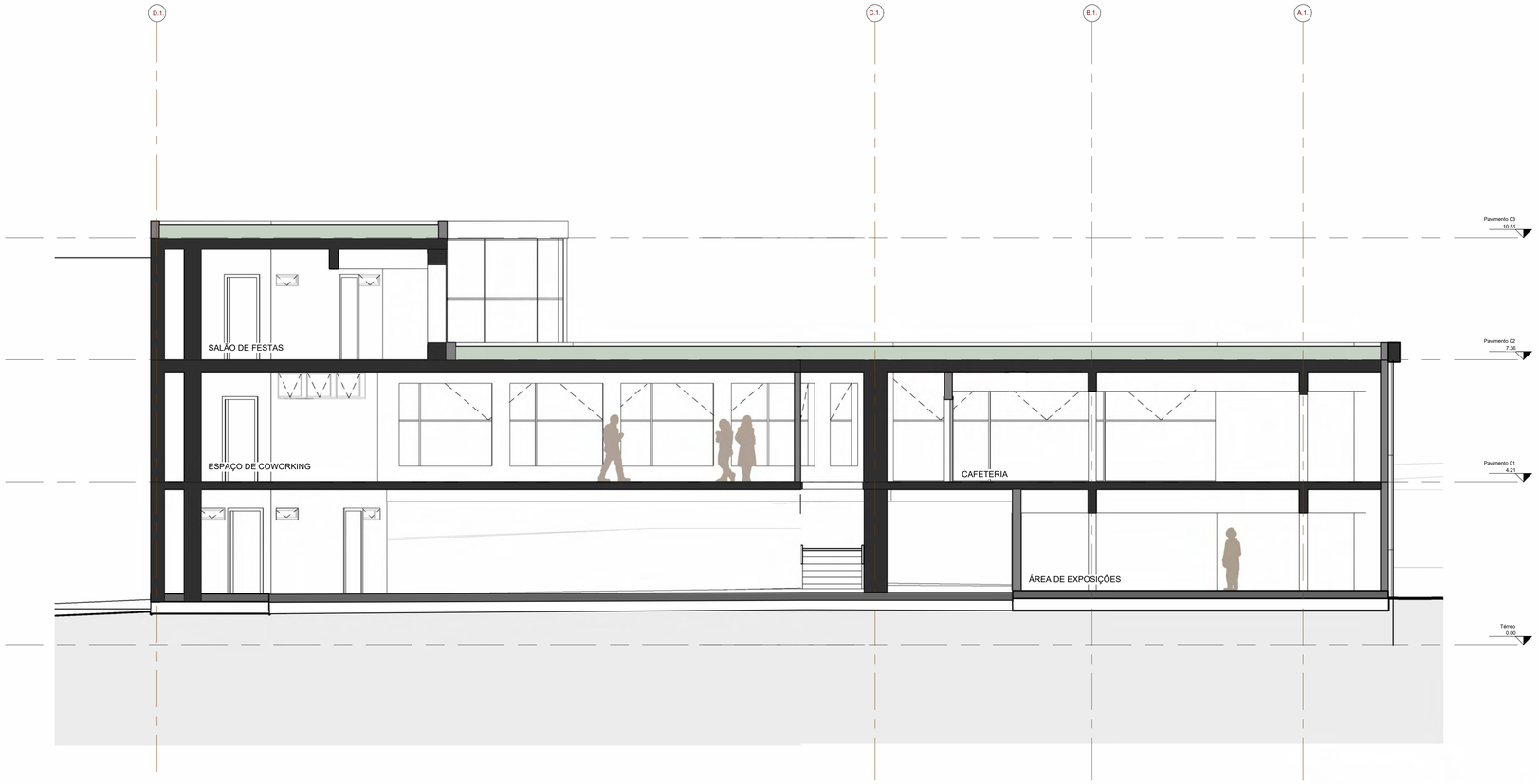
Escala: **Como indicado**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

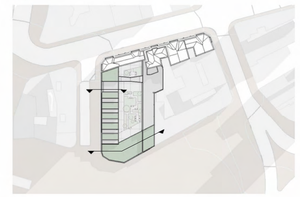
Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



CORTE BB
ESC: 1:75



CORTE CC
ESC: 1:75

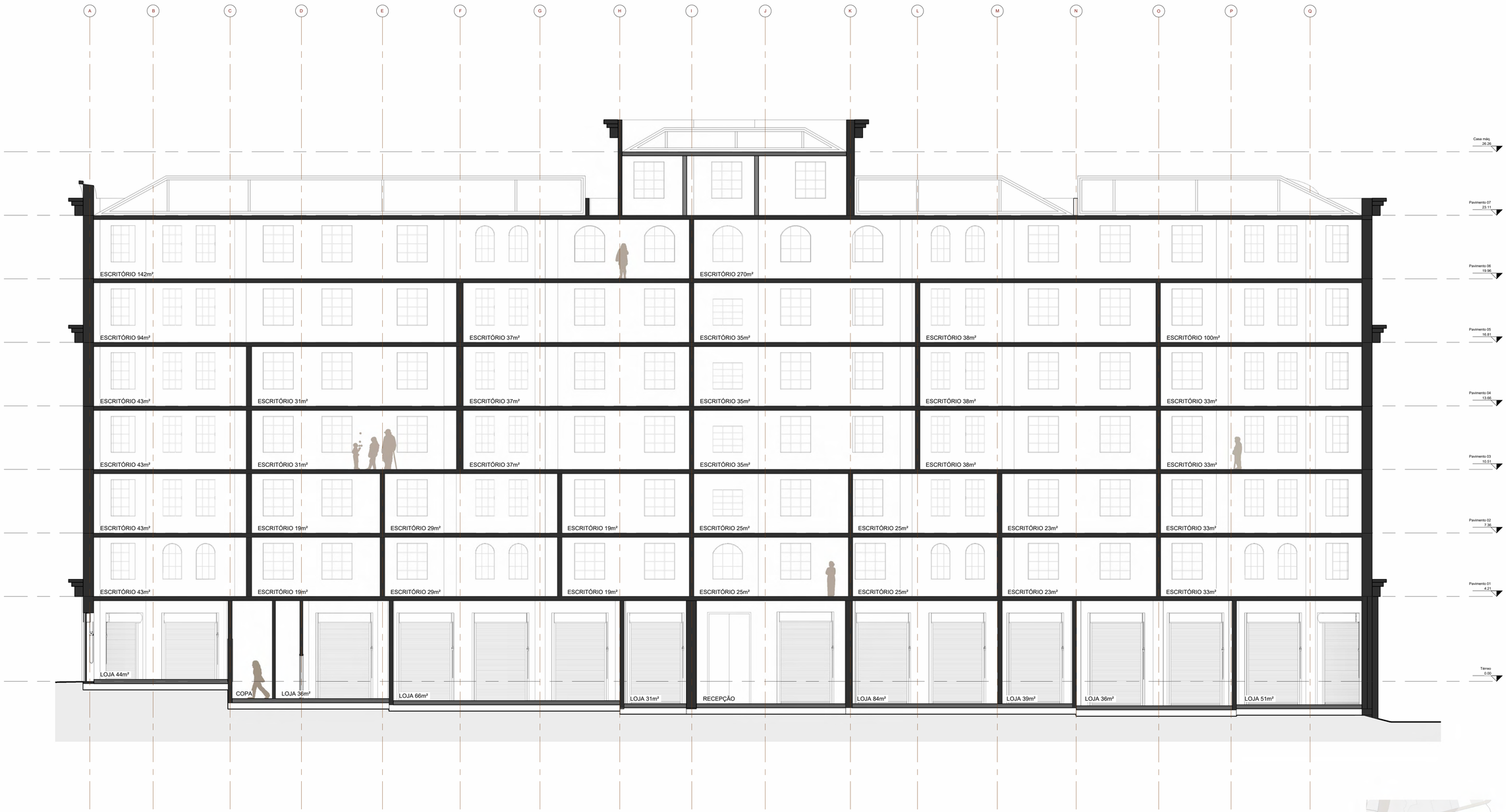


Cortes BB e CC

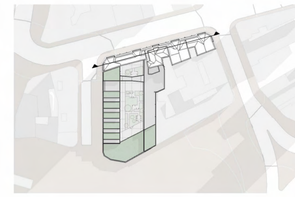
Escala: **Como indicado**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



CORTE DD
ESC: 1:100

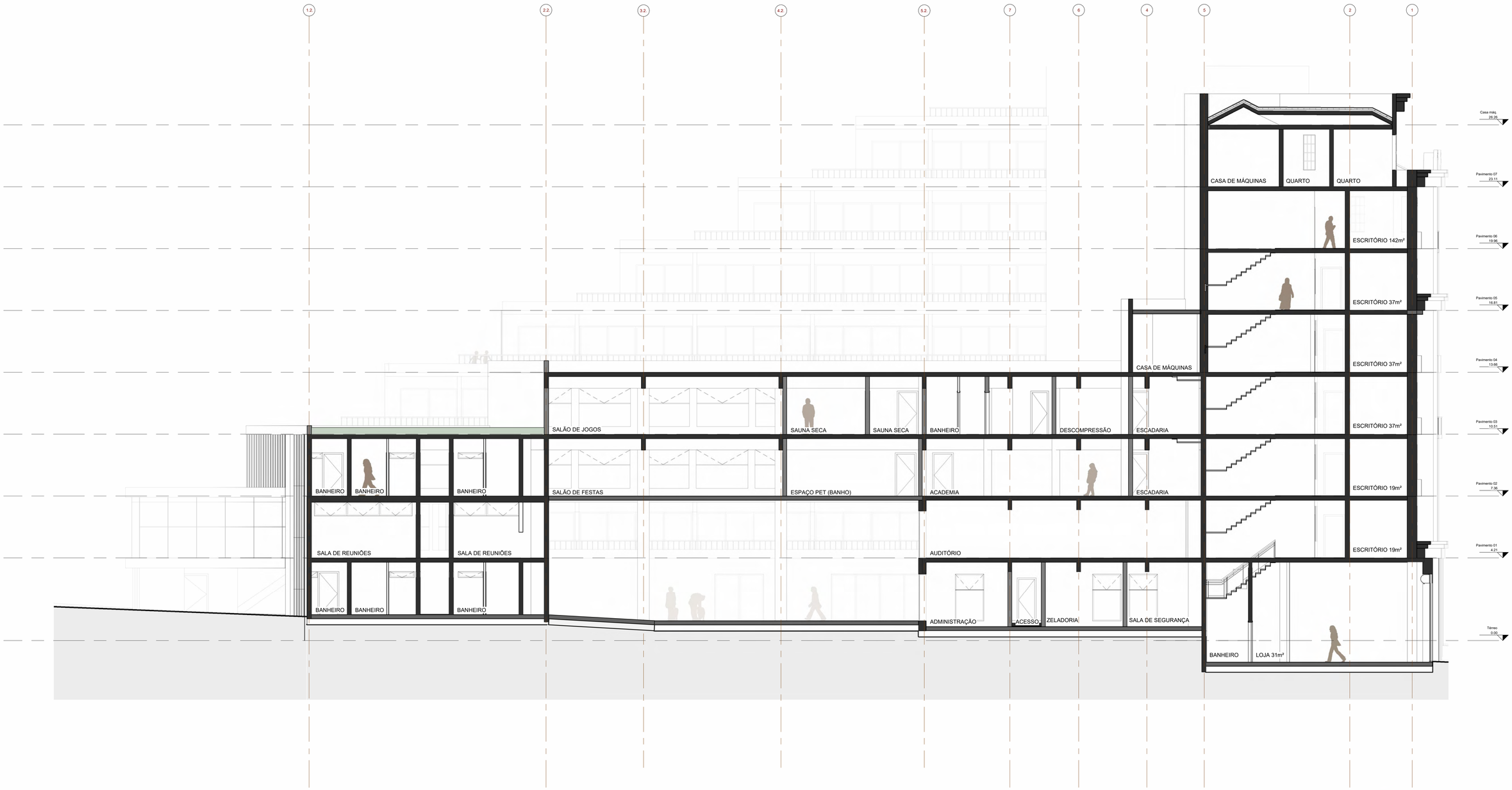


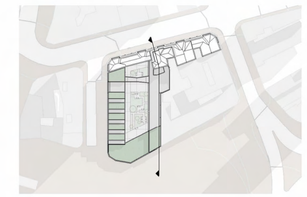
Corte DD

Escala: **Como indicado**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN





CORTE EE
ESC: 1:100

Corte EE

Escala: **Como indicado**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

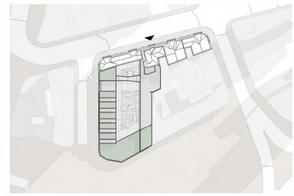
PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN

RESTAURAR PALACETE DO CARMO
A PARTIR DOS MAPAS DE DANOS E FICHAS DE
IDENTIFICAÇÃO FEITAS NA DISSERTAÇÃO (CAPÍTULO 02):
OS PRINCIPAIS DANOS INDICADOS FORAM O ACÚMULO DE SUJIDADES,
JANELAS E ESQUADRIAS DANIFICADAS E PINTURA
INADEQUADA NA FACHADA ORIGINAL DE CONCRETO

A FACHADA DE ARGAMASSA RASPADA IMITANDO
BOSSAGEM, INDICADA POR DOCUMENTOS
DISPONIBILIZADOS PELA PREFEITURA,
SERÁ MANTIDA E RESTAURADA

ELEVAÇÃO 01
ESC: 1:100

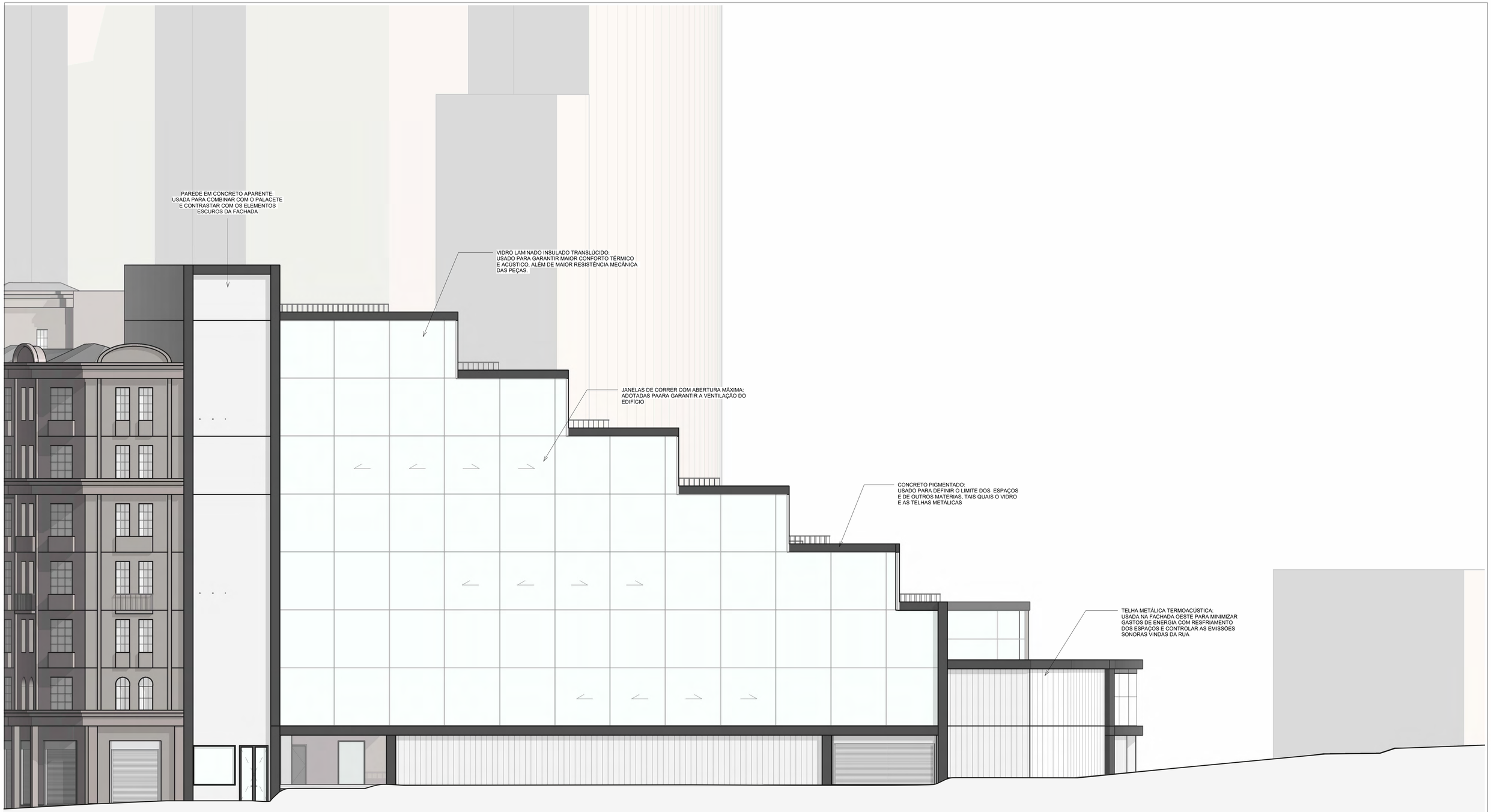


Elevação 01

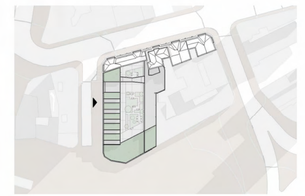
Escala: **Como indicado**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



ELEVAÇÃO 02
ESC: 1:100

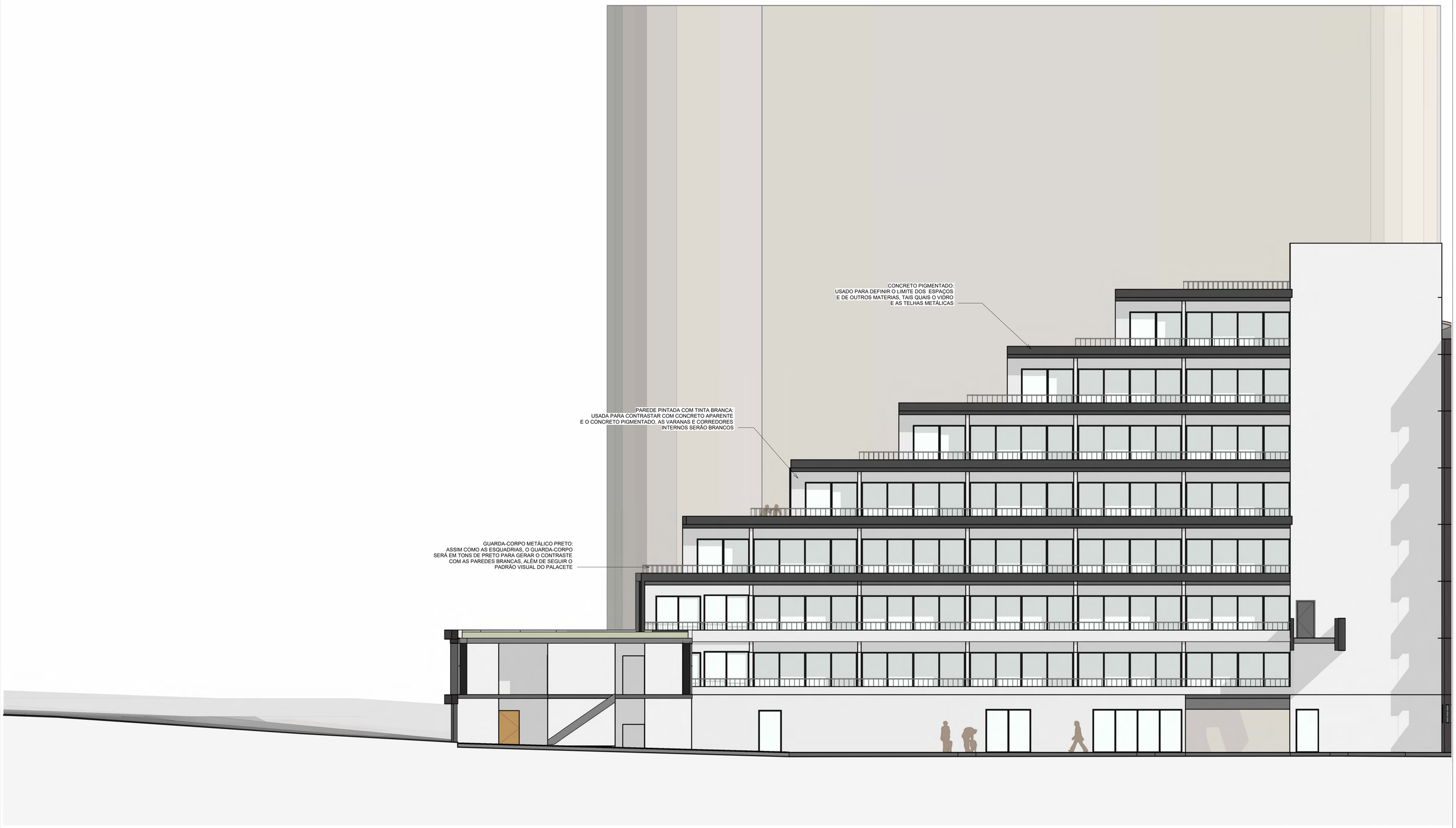


Elevação 02

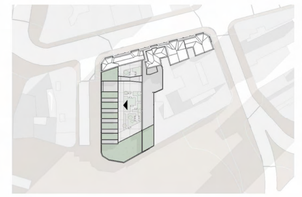
Escala: **Como indicado**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



ELEVAÇÃO 03
ESC: 1:100

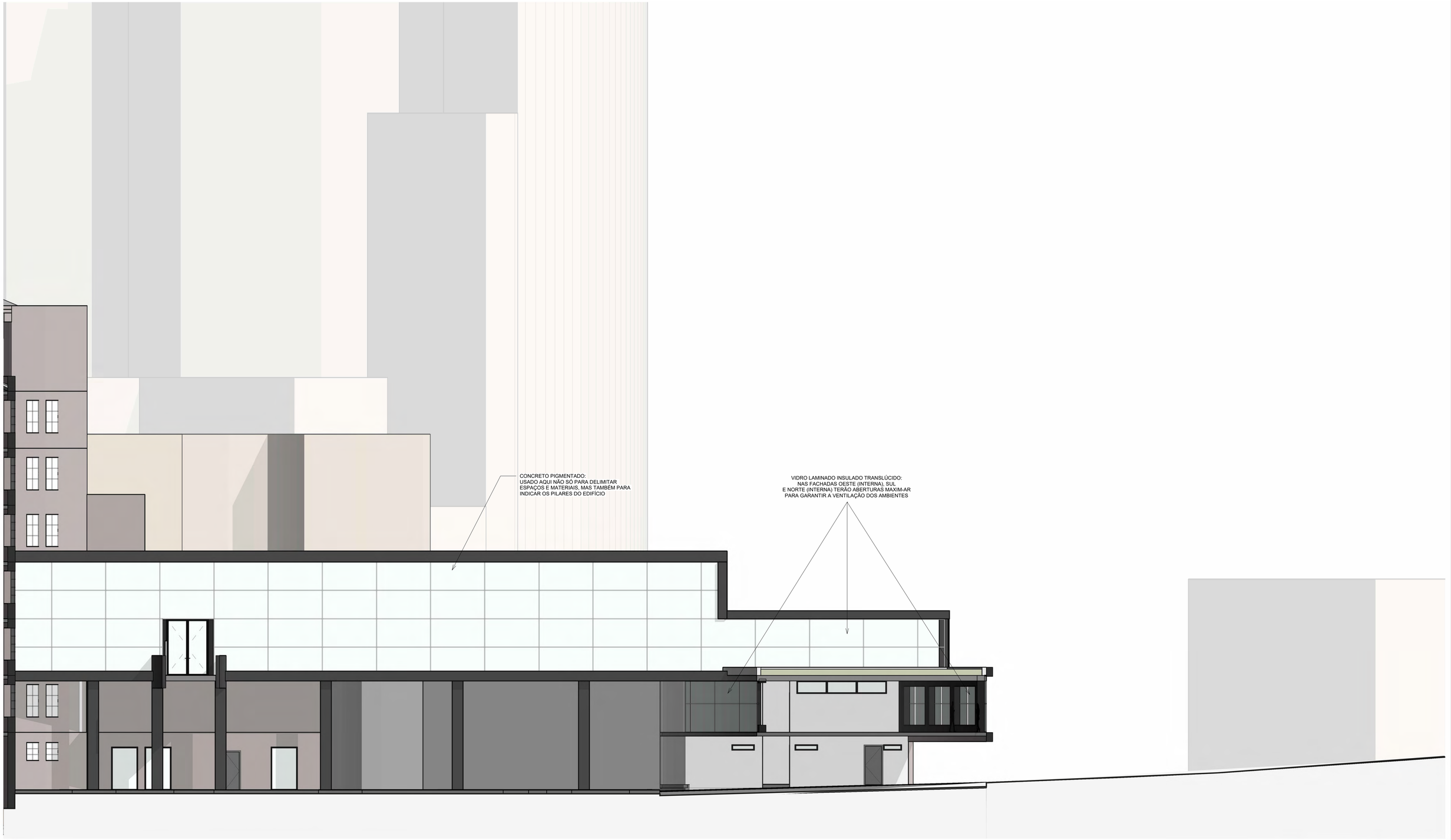


Elevação 03

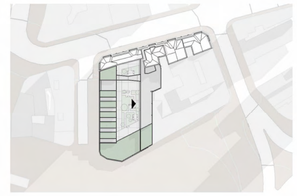
Escala: **Como indicado**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN



ELEVAÇÃO 04
ESC: 1:100



Elevação 04

Escala: **Como indicado**
Data: **18/10/2022**
Arquitetos: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

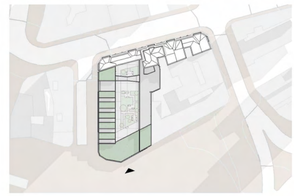
PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN

TELHA METÁLICA TERMOACÚSTICA:
USADA NA FACHADA SUL PARA DAR
CONTINUIDADE VISUAL À FACHADA,
ASSIM COMO DAR CONFORTO TÉRMICO
E ACÚSTICO NESSAS ÁREAS SEM ABERTURA

VIDRO LAMINADO INSULADO TRANSLÚCIDO:
NAS FACHADAS OESTE (INTERNA), SUL
E NORTE (INTERNA) TERÃO ABERTURAS MAXIM-AR
PARA GARANTIR A VENTILAÇÃO DOS AMBIENTES

ELEVAÇÃO 05
ESC: 1:100



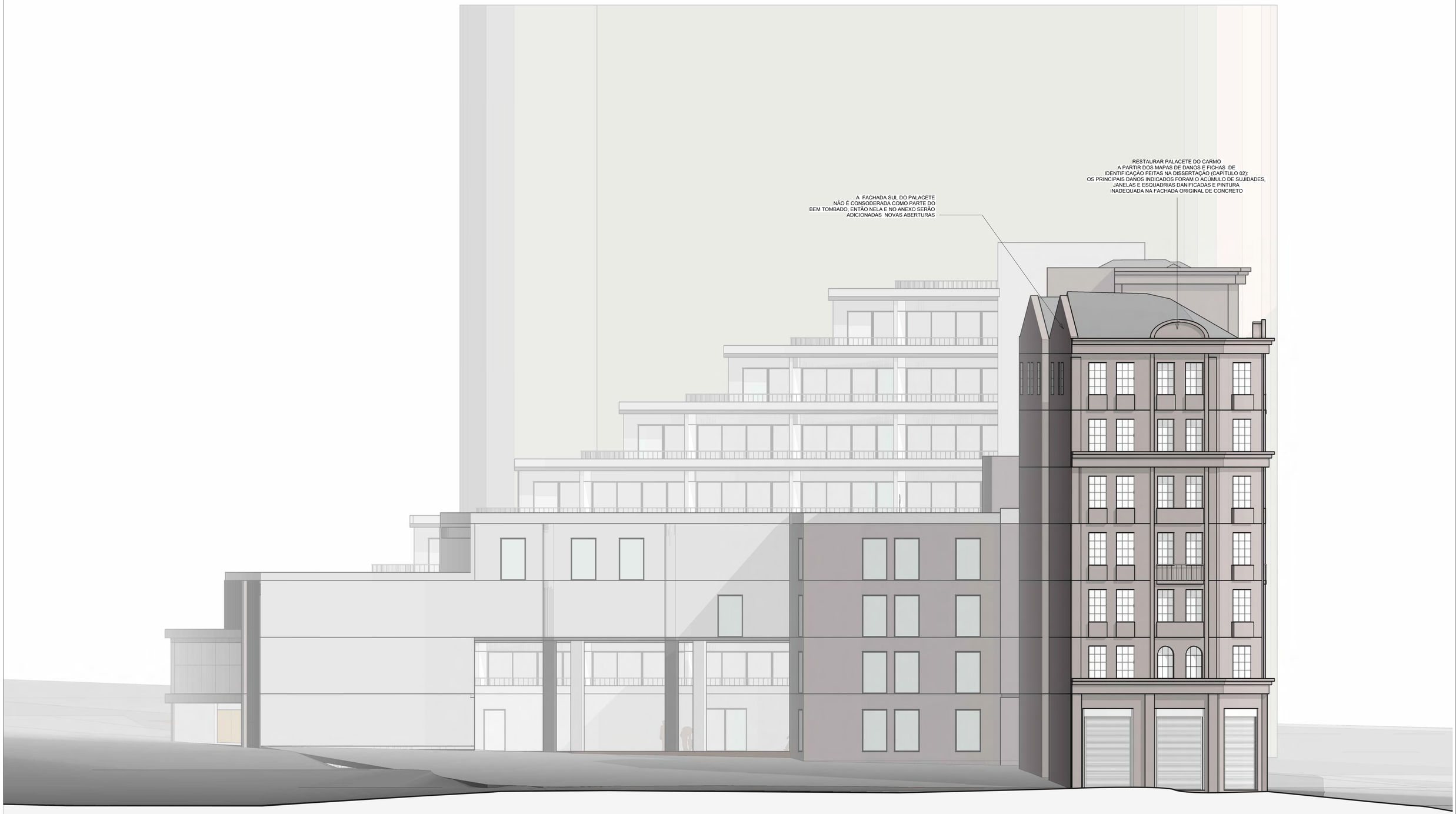
Elevação 05

Escala: **Como indicado**
Arquiteto: Julia Dias Lemes
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**
Data: **18/10/2022**

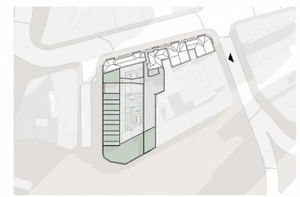
PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN

20|24



ELEVAÇÃO 06
ESC: 1:100



Elevação 06

Escala: **Como indicado**
Data: **18/10/2022**
Arquiteto: **Julia Dias Lemes**
Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**
Orientador: CAIO MILAN

Renders

Escala:

Arquiteto: Julia Dias Lemes

Data: 18/10/2022

Fase de projeto: ANTEPROJETO

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: Rua Venceslau Brás, 78

Orientador: CAIO MILAN

Renders

Escala:

Data: **18/10/2022**

Arquiteto: Julia Dias Lemes

Fase de projeto: **ANTEPROJETO**

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**

Orientador: CAIO MILAN

Renders

Escala:

Arquiteto: Julia Dias Lemes

Fase de projeto: ANTEPROJETO

Data: 18/10/2022

PALACETE DO CARMO E ANEXO

Endereço: **Rua Venceslau Brás, 78**

Orientador: CAIO MILAN