

**THAYONE PERES DA SILVA**  
**FACULDADE DOCTUM DE JUIZ DE FORA**

**UM EDIFÍCIO MULTIFUNCIONAL PARA ALÉM PARAÍBA A PARTIR DA  
REABILITAÇÃO DO SHOPPING PORTO FINNO**

**Trabalho de Curso apresentado ao  
Curso de Arquitetura e Urbanismo da  
Faculdade Doctum de Juiz de Fora,  
como requisito parcial à obtenção do  
título de Bacharel em Arquitetura e  
Urbanismo.**

**Área de Concentração: Arquitetura  
Contemporânea - Tecnologias e  
Arquitetura**

**Orientador: Prof. Dr. Bruno Fernandes.  
Coorientadora: Janércia Alves.**

**JUIZ DE FORA  
2020**

## FACULDADE DOCTUM DE JUIZ DE FORA

### FOLHA DE APROVAÇÃO

O Trabalho de Curso intitulado: **UM EDÍFICIO MULTIFUNCIONAL PARA ALÉM PARAÍBA A PARTIR DA REABILITAÇÃO DO SHOPPING PORTO FINNO**, elaborado pelo aluno **THAYONE PERES DA SILVA** foi aprovado por todos os membros da Banca Examinadora e aceita pelo curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Doctum de Juiz de Fora, como requisito parcial da obtenção do título de **BACHAREL EM ARQUITETURA E URBANISMO**.

Juiz de Fora, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2020

---

Prof. Dr. Bruno Fernandes – Orientador  
Docente da Faculdade de Engenharias e Arquitetura Doctum de Juiz de Fora

---

Janécia Aparecida Alves – Coorientador  
Arquiteta e Urbanista Graduada pela Faculdade Doctum de Juiz de Fora

---

Prof. Me. Bruna Farhat de Castro Matos – Examinador  
Docente da Faculdade de Engenharias e Arquitetura Doctum de Juiz de Fora

## DEDICATÓRIA.

Dedico este trabalho, bem como todas as minhas demais conquistas, aos meus pais Dilmar Ferreira e Ana Cristina, pelo vasto e incansável incentivo, e pelo apoio constante. E aos meus amigos de caminhada pelas alegrias, tristezas e dores compartilhadas nesta permanente busca pelo conhecimento.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente a Deus, por ser essencial em minha vida, autor de meu destino, meu guia, socorro presente na hora da angústia. A mim, por ter seguido e persistido nesta caminhada. Ao meu pai Dilmar Ferreira, minha mãe Ana Cristina, com muito carinho e apoio não mediram esforços para que eu chegasse até esta etapa de minha vida.

Ao meu avô materno, Manoel Clemente, “In Memoriam”, pela existência e exemplo de conduta, um nobre analfabeto com diploma de vivência.

Deixo um agradecimento especial ao meu orientador Bruno Fernandes, à minha coorientadora Janércia Alves, pelo incentivo e pela dedicação do seu escasso tempo ao meu projeto de pesquisa.

E aos amigos dessa jornada com quem convivi ao longo desses anos, em especial ao Rodrigo, pelo convívio além da classe, e pela cooperação mútua durante estes anos. A experiência de uma produção compartilhada na comunhão com amigos nesses espaços foram a melhor experiência da minha formação acadêmica.

E a todas as pessoas que de uma alguma forma me ajudaram a acreditar em mim, eu quero deixar um agradecimento eterno, porque sem elas não teria sido possível.



“Se você quer uma vida fácil, não  
seja um arquiteto.”

Zaha Hadid

## **ABREVIATURAS E SIGLAS**

SESC – Serviço Social do Comércio

BDMG – Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

PMAP – Prefeitura Municipal de Além Paraíba

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01- Fachada frontal da edificação. ....	01
Figura 02 – Localização do município de Além Paraíba, MG no mapa do Brasil .....	07
Figura 03 – Mapa indicativo das edificações abandonadas em Além Paraíba/MG..	08
Figura 04 – Fabrica Dona Isabel, anos após sua implantação.....	09
Figura 05 – Fabrica Dona Isabel, no ano de 2020 .....	09
Figura 06 – Torreões da Ferroviária Além Paraíba .....	10
Figura 07 – Torreões da Ferroviária Além Paraíba em estado de degradação.....	11
Figura 08 – Torreões da Ferroviária Além Paraíba com escoramento.....	11
Figura 09 – Reabilitação dos edifícios no contexto da construção civil.....	13
Figura 10 – Proposta de edificação multifuncional.....	15
Figura 11 – Moinho Vera Cruz, 1961 .....	19
Figura 12 – Moinho center, 2020.....	20
Figura 13 – Projeto arquitetônico do empreendimento.....	20
Figura 14 – Projeto arquitetônico do empreendimento.....	21
Figura 15 – Construção da Estação da Luz .....	22
Figura 16 – Estação da Luz.....	23
Figura 17 – Estação da Luz após o incêndio de 1946.....	23
Figura 18 – Estação da Luz em 1903, antes do acréscimo do 3º pavimento .....	24
Figura 19 – Estação da Luz em 2014, depois do acréscimo do 3º pavimento .....	24
Figura 20 – Museu da Língua Portuguesa durante a reforma .....	25
Figura 21 – Volumetria do Museu da Língua Portuguesa .....	26
Figura 22 – Planta baixa do pavimento térreo.....	26
Figura 23 – Planta baixa primeiro pavimento .....	27
Figura 24 – Sala de exposições temporárias .....	27
Figura 25 – Planta baixa segundo pavimento .....	28
Figura 26 – Fechamento das aberturas da fachada.....	28
Figura 27 – Galeria de Influências.....	29
Figura 28 – Imagem interna do Museu em processo de reconstrução.....	29
Figura 29 – Implantação do Museu da Língua Portuguesa.....	30
Figura 30 – Museu durante o incêndio em 2015 .....	31
Figura 31 – Reconstrução do museu após o incêndio, 2019.....	31

Figura 32 – Antiga fábrica de tambores, onde hoje atua o SESC Pompéia .....	32
Figura 33 – Antiga fábrica de tambores, onde hoje atua o SESC Pompéia .....	32
Figura 34 – Parte interna da antiga fábrica de tambores, atual SESC Pompéia .....	32
Figura 35 – Projeto da nova edificação .....	33
Figura 36 – Imagem interna do SESC Pompéia.....	35
Figura 37 – Implantação do SESC Pompéia .....	36
Figura 38 – Bloco esportivo.....	37
Figura 39 – Centro Esportivo do SESC Pompéia .....	37
Figura 40 – Detalhes das passarelas do Centro Esportivo .....	38
Figura 41 – Tipologias das quadras .....	38
Figura 42 – Corte do Centro Esportivo, SESC Pompéia .....	39
Figura 43 – Área de recreação, SESC Pompéia .....	40
Figura 44 – Área de recreação, SESC Pompéia .....	40
Figura 45 – Edifício Hing Park.....	41
Figura 46 – Localização do edifício Hing Park .....	41
Figura 47 – Área de integração do edifício Hing Park .....	42
Figura 48 – Área de integração do edifício Hing Park .....	42
Figura 49 – Corte do edifício Hing Park .....	43
Figura 50 – Implantação do edifício Hing Park.....	43
Figura 51 – Planta baixa 1º pavimento do edifício Hing Park.....	44
Figura 52 – Planta baixa 2º pavimento do edifício Hing Park.....	44
Figura 53 – Planta baixa do 3º ao 9º pavimento do edifício Hing Park.....	45
Figura 54 – Planta baixa do 10º pavimento do edifício Hing Park.....	45
Figura 55 – Imagens internas do edifício Hing Park .....	46
Figura 56 – Vegetação que compõe o edifício Hing Park .....	46
Figura 57 – Vegetação que compõe o edifício Hing Park .....	46
Figura 58 – Sistema estrutural do edifício Hing Park .....	47
Figura 59 – Sistema estrutural do edifício Hing Park .....	47
Figura 60 – Materiais da fachada do edifício Hing Park .....	47
Figura 61 – Paredes verdes que compõe o edifício Hing Park.....	48
Figura 62 – Equipamentos urbanos .....	49
Figura 63 – Acesso principal à edificação .....	50
Figura 64 – Acessos laterais à edificação .....	50
Figura 65 – Ocupação do solo. ....	52

Figura 66 – Áreas verdes .....	53
Figura 67 – Sistema viário.....	54
Figura 68 – Usos e ocupação.....	55
Figura 69 – Mapa topográfico.....	56
Figura 70 – Gabaritos das edificações .....	56
Figura 71 – Análise do entorno imediato .....	57
Figura 72 – Placa de divulgação fixada na fachada do shopping.....	59
Figura 73 – Detalhe da placa de divulgação do espetáculo .....	60
Figura 74 – Imagens do espetáculo .....	60
Figura 75 – Imagens do espetáculo .....	60
Figura 76 – Croqui do levantamento .....	62
Figura 77 – Croqui do levantamento da fachada frontal.....	63
Figura 78 – Degradação das placas de gesso que faz forração da fachada.....	64
Figura 79 – Degradação das placas de gesso que faz forração da fachada.....	64
Figura 80 – Encanamento aparente na fachada frontal .....	64
Figura 81 – Isolamento ao acesso da edificação .....	65
Figura 82 – Retirada do letreiro da fachada da edificação .....	65
Figura 83 – Letreiro da edificação Porto Finno.....	66
Figura 84 – Poluição da fachada .....	66
Figura 85 – Implantação da edificação.....	70
Figura 86 – Plano de massas.....	70
Figura 87 – Organograma e setorização dos pavimentos da edificação .....	71
Figura 88 – Imagem superior da edificação .....	72
Figura 89 – Fachada frontal .....	72
Figura 90 – Fachada frontal/fachada lateral direita .....	72
Figura 91 – Fachada lateral direita com implantação dos mototaxistas .....	73
Figura 92 – Imagem interna da edificação .....	73
Figura 93 – Projeto da edificação atual .....	74
Figura 94 – Projeto da edificação atual .....	74
Figura 95 – Partido Arquitetônico .....	75
Figura 96 – Partido Arquitetônico .....	75
Figura 97 – Partido Arquitetônico .....	76
Figura 98 – Partido Arquitetônico .....	76

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01- 1º pergunta da entrevista feita com a população além-paraibana .....	03
Gráfico 02 - 2º pergunta da entrevista feita com a população além-paraibana .....	03
Gráfico 03 - 3º pergunta da entrevista feita com a população além-paraibana .....	04

## LISTA DE TABELAS

Tabela 01 – Programa de necessidades .....	62
--	----

## RESUMO

O presente trabalho consiste na realização de pesquisas que contribuam no desenvolvimento do Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo. O objeto de estudo ampara-se na proposta de um edifício multifuncional para a cidade de Além Paraíba (MG) a partir da reabilitação do Shopping Porto Finno. A edificação em questão hoje se encontra em completo estado de desuso, ocasionando uma área ociosa e sem utilização ao município. O imóvel se encontra situado em privilegiada área central da cidade, vislumbrando-se a criação de variados usos para o mesmo, possibilitando o atendimento de diversificadas carências da população, além de promover a interação interpessoal, social, cultural e econômica. Serão pesquisadas intervenções adequadas para o tipo de projeto que se pretende oferecer. Para tal, os conceitos explorados foram: reforma, renovação, restauro, *retrofit* e reabilitação. Para fundamentação e embasamento da pesquisa foram realizados diversos estudos na área abordada no projeto buscando referências projetuais, a fim compor o repertório teórico que dê suporte ao desenvolvimento de proposta arquitetônica de um edifício multifuncional a partir de reabilitação da edificação. A partir dos estudos do referencial teórico referente a edifícios multifuncionais com temática cultural, comercial e social, juntamente com a análise do espaço construído e o potencial dentro dos conceitos de recuperação e reabilitação, e também buscando sanar as carências populacionais foi desenvolvido um programa de necessidades, no qual o imóvel fosse capaz de suportar e receber estes usos e funções de edificação multifuncional, de forma que este espaço que estava obsoleto terá por proposta final do trabalho pós-intervenção a contribuição de um espaço urbano para a população, alinhado ao desenvolvimento humano.

**Palavra-chave:** Abandono; Reabilitação; Edifício multifuncional; Desuso; Qualificação.



## ABSTRACT

The present work consists of conducting research that contributes to the development of the Course Conclusion Work in Architecture and Urbanism. The object of study is based on the proposal of a multifunctional building for the city of Além Paraíba (MG) from the rehabilitation of Shopping Porto Finno. The building in question today is in a complete state of disuse, causing an idle and unused area to the municipality. The property is located in a privileged central area of the city, envisioning the creation of various uses for it, making it possible to meet the diverse needs of the population, in addition to promoting interpersonal, social, cultural and economic interaction. Appropriate interventions for the type of project that will be offered will be researched. To this end, the concepts explored were: renovation, renovation, restoration, retrofit and rehabilitation. To support the research, several studies were carried out in the area addressed in the project, seeking project references, in order to compose the theoretical repertoire that supports the development of the architectural proposal of a multifunctional building based on the rehabilitation of the building. From the studies of the theoretical framework referring to multifunctional buildings with cultural, commercial and social themes, together with the analysis of the built space and the potential within the concepts of recovery and rehabilitation, and also seeking to remedy population deficiencies, a program of needs was developed , in which the property was able to support and receive these uses and functions of multifunctional building, so that this space that was obsolete will have as a final proposal of post-intervention work the contribution of an urban space for the population, aligned with human development .

**Keyword:** Abandonment; Rehabilitation; Multifunctional building; Disuse; Qualification.

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	<b>01</b>
<b>1.1. Introdução</b> .....	<b>01</b>
<b>1.2. Objetivos</b> .....	<b>02</b>
1.2.1. Objetivos Gerais .....	02
1.2.2. Objetivos Específicos .....	02
<b>1.3. JUSTIFICATIVA</b> .....	<b>02</b>
<b>1.4. METODOLOGIA</b> .....	<b>05</b>
<b>2. REFERENCIAL TEÓRICO</b> .....	<b>05</b>
<b>2.1. Edificações abandonadas: Decadência urbana</b> .....	<b>06</b>
<b>2.2. Cidade de Além Paraíba</b> .....	<b>07</b>
2.2.1. Edificações em situação de abandono na cidade de Além Paraíba em Minas Gerais .....	08
2.2.1.1. <i>Fábrica Dona Isabel</i> .....	08
2.2.1.2. <i>Estação Ferroviária</i> .....	10
<b>2.3. Conceitos de Reforma, Renovação, Restauro, <i>Retrofit</i> e Reabilitação</b> ...	<b>11</b>
<b>2.4. Tipologia de edifício multifuncional</b> .....	<b>14</b>
<b>2.5. Arquitetura aliada ao COVID-19</b> .....	<b>15</b>
2.5.1. Projetar, para o bem-estar.....	16
<b>3. ESTUDO DE CASOS</b> .....	<b>18</b>
<b>3.1. Moinho Vera Cruz</b> .....	<b>18</b>
3.1.1. Análise .....	21
<b>3.2. Museu da Língua Portuguesa</b> .....	<b>21</b>
3.2.1. Análise.....	31

<b>3.3.</b>	<b>SESC Pompéia .....</b>	<b>32</b>
3.3.1.	Análise .....	40
<b>3.4.</b>	<b>Hing Park.....</b>	<b>41</b>
3.4.1.	Análise.....	48
<b>4.</b>	<b>DIAGNOSTICO.....</b>	<b>48</b>
4.1.	Localização e Acessos .....	48
<b>5.</b>	<b>ANÁLISE URBANA .....</b>	<b>50</b>
5.1.	Ocupação do Solo .....	51
5.2.	Áreas Verdes .....	52
5.3.	Sistema Viário .....	53
5.4.	Uso e Ocupação do Solo .....	54
5.5.	Morfologia .....	55
<b>6.</b>	<b>ENTORNO IMEDIATO .....</b>	<b>57</b>
<b>7.</b>	<b>EDIFICAÇÃO PORTO FINNO.....</b>	<b>57</b>
7.1.	Da Polemica: Público, não público, cai ou não cai? O Real Motivo do não Funcionamento.....	57
7.2.	Da Esperança: A Tentativa de Funcionamento.....	58
7.3.	Uso Temporário: Alice Através do Espelho.....	59
7.4.	Caracterização da Edificação .....	60
7.5.	Levantamento Arquitetônico .....	61
<b>8.</b>	<b>CONSEQUÊNCIAS DO DESUSO: MAPEAMENTO DE DANOS.....</b>	<b>63</b>

<b>9.</b>	<b>DIRETRIZES PROJETUAIS .....</b>	<b>67</b>
<b>10.</b>	<b>PROGRAMA DE NECESSIDADES.....</b>	<b>67</b>
<b>10.1.</b>	<b>Organograma.....</b>	<b>69</b>
<b>10.2.</b>	<b>Vistas da Edificação .....</b>	<b>71</b>
<b>11.</b>	<b>PARTIDO ARQUITETÔNICO.....</b>	<b>73</b>
<b>12.</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>76</b>
<b>13.</b>	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS.....</b>	<b>78</b>
<b>13.1.</b>	<b>Referências de Sites .....</b>	<b>79</b>
<b>14.</b>	<b>APÊNDICES.....</b>	<b>81</b>
<b>14.1.</b>	<b>Apêndice A.....</b>	<b>81</b>
<b>15.</b>	<b>ANEXOS.....</b>	<b>92</b>
<b>15.1.</b>	<b>Anexo A.....</b>	<b>92</b>
<b>15.2.</b>	<b>Anexo B.....</b>	<b>93</b>
<b>15.3.</b>	<b>Anexo C.....</b>	<b>94</b>
<b>15.4.</b>	<b>Anexo D.....</b>	<b>95</b>
<b>15.5.</b>	<b>Anexo E.....</b>	<b>96</b>
<b>15.6.</b>	<b>Anexo F.....</b>	<b>97</b>
<b>15.7.</b>	<b>Anexo G.....</b>	<b>98</b>
<b>15.8.</b>	<b>Anexo H.....</b>	<b>99</b>
<b>15.9.</b>	<b>Anexo I.....</b>	<b>100</b>

<b>15.10. Anexo J.....</b>	<b>101</b>
<b>15.11. Anexo K.....</b>	<b>102</b>
<b>15.12. Anexo L.....</b>	<b>103</b>
<b>15.13. Anexo M.....</b>	<b>104</b>

**INSTITUTO ENSINAR BRASIL  
FACULDADE DOCTUM DE JUIZ DE FORA**

**UM EDIFÍCIO MULTIFUNCIONAL PARA ALÉM PARAÍBA A PARTIR DA  
REABILITAÇÃO DO SHOPPING PORTO FINNO**

**THAYONE PERES DA SILVA**

**Juiz de Fora, 2020**

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. INTRODUÇÃO

Essa pesquisa tem a finalidade de desenvolver o embasamento necessário para o projeto de revitalização de um edifício central na cidade de Além Paraíba, edificação essa que seria destinada à implantação do primeiro shopping da cidade.

Sendo este, nomeado como Porto Finno (Figura 01), que se encontra abandonado e sem nenhuma manutenção, ocasionando a degradação e deterioração da construção. Entende-se, portanto, ter-se uma definição adequada do tipo de intervenção que será feita no projeto. Para tal, os conceitos mais utilizados são: reforma, renovação, restauro, *retrofit* e reabilitação.

Figura 01: Fachada Frontal da edificação



Fonte: <http://chrisgar.com.br/maisalem/category/noticia/justica/page/2/>

Percebe-se a necessidade de se fazer uma pesquisa sobre espaços abandonados e buscar a compreensão referente ao impacto das edificações sem nenhuma utilização na malha urbana da cidade, as suas origens e a degradação pela qual o espaço construído sofre com o passar do tempo.

A proposta final do trabalho é desenvolver a reabilitação do edifício com novo conceito de uma edificação multifuncional, voltada para atender o comércio varejista, serviços sociais e um polo de apoio a cultura local.

## 1.2. OBJETIVOS

### 1.2.1. OBJETIVO GERAL

O objetivo geral deste trabalho visa buscar embasamento teórico para a elaboração de proposta arquitetônica a partir dos conceitos de revitalização, *retrofit*, requalificação, que serão aplicadas na reabilitação do Shopping Porto Finno, em Além Paraíba (MG), possibilitando seu uso como edifício multifuncional.

### 1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

\*Desenvolver o referencial teórico referente ao tema das edificações abandonadas e a importância dos conceitos de reabilitação de espaços em desuso para a cidade e seus moradores;

\*Realizar estudos de casos de edificações em *retrofit* com o uso multifuncional;

\*Desenvolver um debate entre os moradores e frequentadores da cidade de Além Paraíba, por meio de entrevistas, realizando um diagnóstico de carência da localidade, para assim denominar a nova utilização do espaço que hoje se encontra sem qualquer utilidade e funcionalidade;

\*Investigar as características nas quais se encontra a edificação hoje, juntamente com todo o entorno do empreendimento, com a finalidade de proporcionar a implantação de um novo projeto que tenha característica multifuncional;

\*Identificar a tipologia que será implantada na edificação após a reabilitação e *retrofit*.

## 1.3. JUSTIFICATIVA

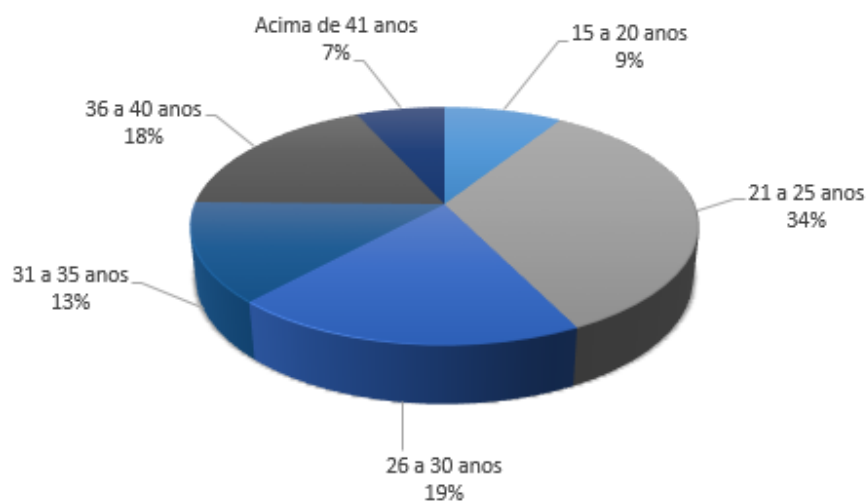
Grande parte dos além-paraibanos se questionam às vezes sobre quais motivos realmente levaram à não abertura e conseqüentemente funcionamento do Shopping Porto Finno, localizado na área central na cidade, mais precisamente no bairro Porto Novo, em um eixo tipicamente comercial.



Para maior fundamentação e embasamento do presente trabalho foi realizada uma entrevista com parte da população além-paraibana, afim de coletar informações sobre o conhecimento populacional referente ao objeto de pesquisa. Para isso foram entrevistados e tiveram compiladas as respostas de 90 cidadãos, através das perguntas: (Gráfico 01, 02 e 03)

Gráfico 01: 1º pergunta da entrevista feita com a população além-paraibana

### 1. Qual a sua faixa etária?



Fonte: Autor, 2020.

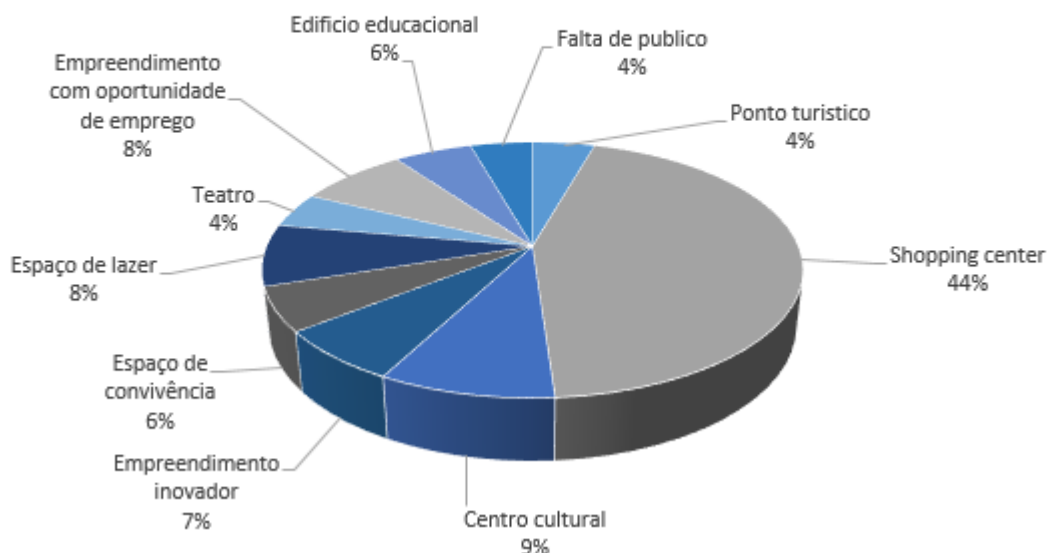
Gráfico 02: 2º pergunta da entrevista feita com a população além-paraibana

### 2. Pelo seu conhecimento, o que motivou o não funcionamento do "Shopping Porto Finno"?



Fonte: Autor, 2020.

Gráfico 03: 3º pergunta da entrevista feita com a população além-paraibana  
3. Visto que o espaço atualmente se encontra “abandonado” e com grande potencial para uso, a seu ver, qual deveria ser o uso da construção?



Fonte: Autor, 2020.

A proposta do atual estudo pretende sugerir a reabilitação (reforma que trará um outro e efetivo uso para a edificação) do Shopping Porto Finno, aproveitando o espaço no estado em que se encontra, e implementando um novo perfil multiuso para os cidadãos. Hoje, sem nenhuma utilidade na cidade, a construção é considerada por muitos um “elefante branco”, levando em conta que este empreendimento está parado há aproximadamente 25 anos, sem qualquer tipo de manutenção. O espaço vem se degradando e deteriorando, propiciando risco de queda das placas de iluminação que fazem a composição da fachada, juntamente com as placas de gesso que estão soltas, também podendo cair, e, conseqüentemente, atingir a população que utiliza o passeio da edificação para fazer sua locomoção.

Levado por tais circunstâncias em relação à citada edificação, que tem uma localização privilegiada e com um grande potencial para agregar benefícios que envolvam a cidade e a população, a qual sente a necessidade da utilização e aproveitamento do espaço, sugere-se a transformação da edificação em um centro multifuncional. Este poderá oferecer oportunamente lazer para crianças, trazendo segurança aos pais e frequentadores, já que área de recreação infanto-juvenil é material escasso na cidade. Outra carência atual da população local é a falta de uma infraestrutura que abranja a questão cultural. Moradores sentem a necessidade de

espaços culturais que possam frequentar, local para produzir conteúdos artísticos, culturais e sociais, podendo tornar inclusive o espaço em um ponto turístico, atraindo moradores das demais localidades vizinhas.

#### **1.4. METODOLOGIA**

Essa etapa é designada ao método de desenvolvimento da pesquisa, que foi realizada em sites especializados e impressos, apontando fontes relacionadas ao *retrofit* e reabilitação de edificações, além de projetos com o caráter de edificação multifuncional, buscando identificar modelos e características que se apliquem ao intuito projetual e foco principal desta monografia.

A coleta de dados baseada no objeto empírico do estudo realizou-se mediante o levantamento in loco do estado atual do shopping Porto Finno para embasar a proposta de reabilitação da edificação em novo uso multifuncional, resultando na futura proposta de projeto arquitetônico. Não se foi viável o acesso aos desenhos técnicos (plantas, cortes, fachadas e perspectivas) da edificação junto a Prefeitura Municipal de Além Paraíba, portanto, foi realizado um levantamento externo da edificação.

## **2. REFERENCIAL TEÓRICO**

Imóveis, prédios e construções abandonados contribuem negativamente para as cidades e especialmente nas localidades onde o imóvel se encontra implantado. Essas construções, assim como as inconclusas, podem ser classificadas como desocupadas. Na cidade de Além Paraíba (MG), é possível observar claramente a situação de algumas edificações que sofrem o abandono após determinado uso, ou até mesmo os imóveis que não sofreram nenhum tipo determinado de uso, gerando espaços ociosos e degradados por toda a cidade.

Nas edificações em estado de abandono, com certo grau de degradação e deterioração, é necessário realizar uma adequada intervenção no imóvel, propiciando capacidade de utilização. Em tal situação pode-se recorrer aos conceitos de reforma, restauro, reabilitação, renovação e *retrofit*.

## 2.1. EDIFICAÇÕES ABANDONADAS: DECADÊNCIA URBANA

Ao estudar e analisar as cidades em geral, sempre encontramos aqueles espaços de construções abandonadas e áreas ociosas. Espaços esses que necessitam de uma funcionalidade, para que agregue função à malha urbana.

Edificações abandonadas acabam causando alguns transtornos à sociedade em geral no cotidiano urbano, tais como: degradação, proliferação de pragas, insalubridade, insegurança, gerando assim aspectos negativos de uma forma geral.

Os espaços que se encontram vagos no perímetro urbanos, muitas das vezes são espaços que têm um grande potencial para a funcionalidade, gerando um reaproveitamento daquela estrutura e espaço, permitindo a criação de diversas tipologias de uso, transformando em um lugar de uso, habitável.

Para Souza (2019), a expressão de abandono no centro urbano pode ter um significado duplo, pois o espaço não precisa estar necessariamente vazio de uso, pode ser um espaço desvalorizado, mas que tenha um potencial de reutilização, afirmando também que configuram resíduos do crescimento acelerado.

De acordo com Dittmar (2006, p. 14), podemos configurar como áreas de vazios e abandono todo aquele espaço onde exista uma construção sobreposta ao solo, edificação está que já teve um uso passado e se encontra em estado de abandono, se mantendo com a infraestrutura em pé, porém permanecendo desocupada. Para o Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais, espaços subutilizados ou abandonados são os que se encontram inseridos dentro do centro urbano, sendo caracterizados pela extensa diversidade de espaços edificados, podendo ser, armazéns, pátios ferroviários, edifícios centrais abandonados entre outras tipologias de edificações.

Como afirma Silva (2019, p. 6), hoje os vazios urbanos gerados pelo abandono dos espaços possuem uma nova e mais abrangente definição, tal como, construções abandonadas e degradadas e/ou espaços com ausência de construções, que ocasionem problemas à segurança pública e à integridade pessoal nos espaços em desusos e desguarnecidos.

Em análise pode-se concluir que os espaços que se encontram abandonados e vazios são responsáveis por causar alguns problemas devido à má administração e utilização, juntamente com a inutilização. Problemas esses, como: Insegurança

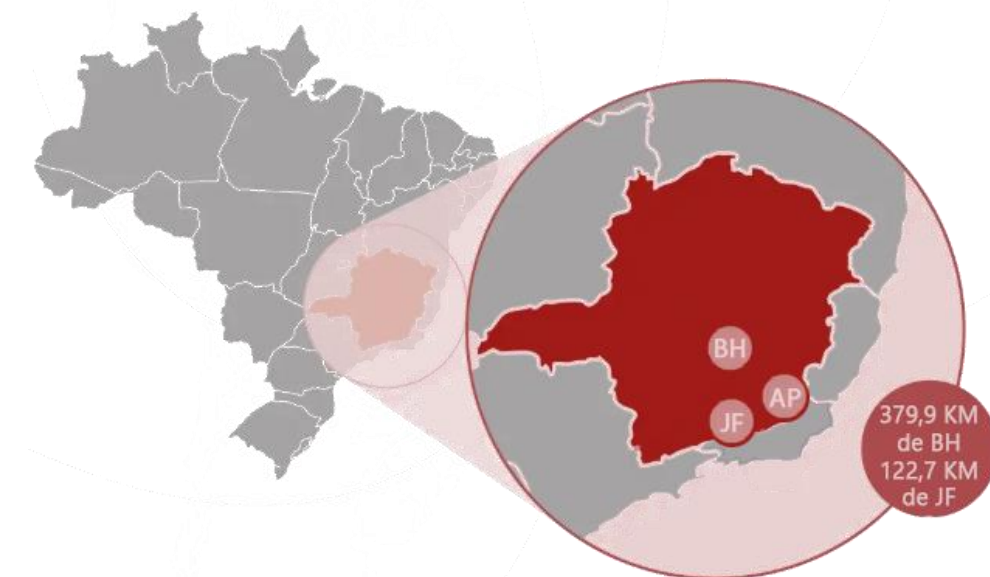
urbana, ocupação para tráfico de drogas, proliferação de insetos e animais transmissores de doenças, utilização para depósito de resíduos, acidentes decorrentes a falta de manutenção, entre outros (SOUZA, 2019)

Pode-se dizer que os espaços abandonados são acontecimentos urbanos, comuns nas cidades em geral, podendo ser vistos como empecilhos no desenvolvimento da localidade, com maior evidência quando se encontram implantados nas áreas centrais das cidades, apresentando-se como estruturas grandes sem qualquer utilidade ou funcionalidade, coletiva ou individual.

## 2.2. Cidade de Além Paraíba, Minas Gerais

Além Paraíba é uma cidade de Minas Gerais, onde faz divisa com o estado do Rio de Janeiro. Localizado na região conhecida como Zona da Mata, é um dos 142 municípios agrupados em sete microrregiões. De acordo com o censo realizado pelo IBGE em 2010, sua população é de 35.589 habitantes. A distância da capital Belo Horizonte é de 380 km. Estando mais próxima da capital fluminense Rio de Janeiro (Figura 02).<sup>1</sup>

Figura 02: Mapa indicativo das edificações abandonadas em Além Paraíba/MG

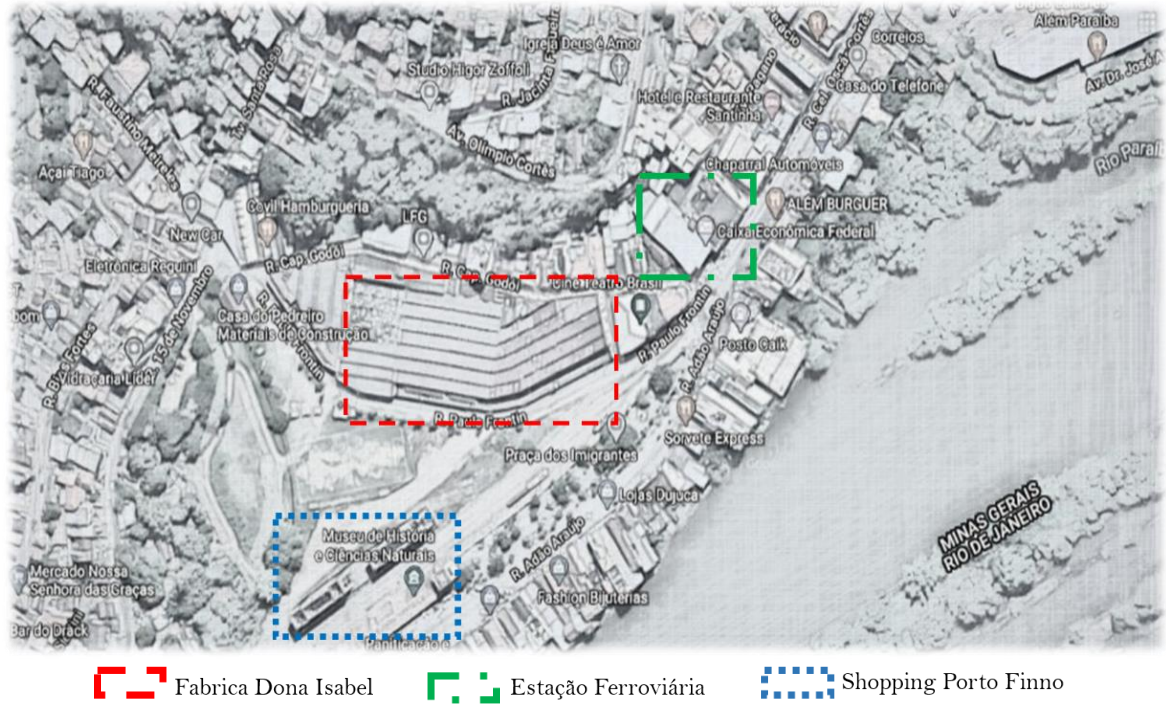


Fonte: Autor, 2020.

<sup>1</sup> PARAÍBA, Prefeitura Municipal de Além. **História de Além Paraíba**. Disponível em: <<https://alemparaiba.mg.gov.br/historia-de-alem-paraiba/>>. Acessado em 09 de maio de 2020.

### 2.2.1. Edificações em situação de abandono na cidade de Além Paraíba/MG

Figura 03: Mapa com marcação das edificações abandonadas em Além Paraíba- MG



Fonte: Google Maps, editado pelo aluno

#### 2.2.1.1. Fabrica Dona Isabel

Localizada na área central de Além Paraíba, a fábrica de tecidos Dona Isabel iniciou seus trabalhos no ano de 1912 (Figura 04), sendo o primeiro grande investimento da cidade. Para a contribuição com a instalação da empresa, o município fez a doação do terreno para que fosse feita a implantação da Industrial Além Paraíba - Fabrica Dona Isabel.



Figura 04: Fábrica Dona Isabel, anos após sua implantação



Fonte: <https://bit.ly/2TLaWV0>

A industrial Além Paraíba, incorporada ao grupo Dona Isabel, foi por vários anos a responsável por parte da economia que movimentava a cidade e expansão do município através da oferta de empregos e captação de impostos. Porém, aos poucos a fábrica foi perdendo produção, o que ocasionou a sua redução, até que fossem interrompidas as suas atividades na cidade.

Hoje a edificação que foi construída para abrigar as instalações da fábrica, se encontra em total estado de abandono juntamente com todo o seu maquinário (Figura 05), que está armazenado na parte interna da edificação sem nenhuma segurança e causando risco à saúde pública.

Figura 05: Fábrica Dona Isabel, no ano de 2020



Fonte: Autor, 2020

### 2.2.1.2. Estação Ferroviária

A cidade de Além Paraíba é responsável por abrigar a primeira ferrovia criada em Minas Gerais, implantada no ano de 1874, criando uma grande relevância histórica à cidade, valorizando a arquitetura de grandes dimensões físicas e beleza estética imponente. Adiciona-se ao uso também uma oficina de grande porte, que servia para a manutenção das locomotivas. (Figura 06)

Figura 06: Torreões da Ferroviária Além Paraíba.



Fonte: <https://bit.ly/2ztabcp>

O tombamento municipal da edificação ocorreu no ano de 1995, através do decreto de número 1648/95. Entretanto este decreto não foi eficaz a ponto de promover a preservação da mesma, esbarrando em outros fatores como posse legal dos bens que atualmente pertencem ao patrimônio da União.

Hoje a Estação Ferroviária de Além Paraíba se encontra em estado de abandono, ocasionando um processo de arruinamento e sofrendo progressivamente em degradação e depredação do Patrimônio Cultural, ocasionados pela ação do tempo juntamente com a falta de atribuições funcionais da edificação. Recentemente a Ferroviária recebeu uma estrutura de escoramento para a salvamento e paralização do processo de ruínas dos torreões, porém a estrutura foi somente instalada (Figura 07 e 08), sendo nada mais realizado para preservação do patrimônio.



Figura 07: Torreões da Ferroviária Além Paraíba em estado de degradação.



Fonte: Autor, 2020.

Figura 08: Torreões da Ferroviária Além Paraíba com escoramento.



Fonte: Google Maps

### 2.3. Conceitos de Reforma, Renovação, Restauro, *Retrofit* e Reabilitação:

Dessa forma a questão problema está em como o *retrofit* pode contribuir para a reforma de um edifício abandonado há mais de 25 anos na cidade de Além Paraíba, trazendo um novo uso de edificação multifuncional?

Na visão de Araújo (2012, p.18) uma reforma tem como foco proporcionar uma vida ao espaço arquitetônico, melhorando seu funcionamento. Entre as terminologias

mais utilizadas para a reforma tem-se renovação, restauração, revitalização, *retrofit* e reabilitação.

Para Adan e Pique (2016, p. 42) a renovação está relacionada à transformação de algo velho em novo, dando um novo aspecto ou feição de alguma coisa. Na arquitetura este termo é utilizado como sendo a melhoria para determinada edificação, realizando modificações estruturais nos equipamentos, ou até mesmo nas aberturas, sem o aumento da área construída.

Conforme Oliveira (2006 p. 6), a preservação pode ser entendida como:

A busca de um novo espaço que simbolizasse status e fosse diferenciado. Os projetos de intervenção se aproximavam da versão europeia, que consistia em recuperar os espaços degradados. Para tanto, introduziam, nas estruturas antigas, novos usos, ligados às atividades de cultura e lazer.

Mediante as observações de Araújo (2012), ressalta-se que o projeto de restauro busca a recuperação das características estéticas e construtivas originais que a edificação adquiriu em sua construção, parte dela ou de um conjunto arquitetônico. O objetivo principal da restauração é a preservação do patrimônio artístico e histórico, mas busca, também, adequar a edificação ao uso ao qual a mesma se destina.

A palavra retrofit, derivada da língua inglesa, provem da junção dos termos “retro”, do latim, que significa movimentar-se para trás, e de “fit”, do inglês, que significa “adaptação, ajuste”. O termo passou a ter sua utilização pela indústria aeronáutica, nos anos 90, e refere-se à modernização de equipamentos. Trata-se de uma adaptação da construção civil com esse mesmo significado e foi utilizado para se referir à modernização de equipamentos, tais como: sistemas de ar condicionado, de elevadores, hidrossanitárias, instalações elétricas, de lógica e dados (ARAÚJO, 2012, p. 19)

Segundo Croitor (2009, p. 5) “A reabilitação' de edifícios é um assunto que está na pauta de discussões do setor da construção civil”. Observa-se que entre os fatores que justificam a reabilitação de edifícios tem-se: o aproveitamento da infraestrutura existente no entorno e da sua localização; o impacto na paisagem urbana; a preservação do patrimônio histórico e cultural; o déficit habitacional e a sustentabilidade ambiental.

Nesse trabalho, o termo reabilitar é adotado para denominar as possíveis e sugeridas intervenções para criar um novo uso múltiplo o Shopping Porto Finno, o qual configura o objeto de estudo dessa pesquisa. Isso se deve à proximidade ao conceito apresentado para o termo, sendo esse utilizado para tratar de ações que

visem adequar uma edificação obsoleta às novas condições de uso, seja por meio de reforma, restauração, *retrofit* ou renovação. Como afirma Araújo (2012, p. 13) “a reabilitação é um processo que busca mudar o estado de desuso e obsolescência do edifício para adequá-lo a um novo uso”.

Como afirma Silva (2017, p.16) a reabilitação está inserida no contexto da construção civil e a reabilitação de edifícios se refere a um leque amplo de ações que buscam recuperar a capacidade de uso de uma benfeitoria. (Figura 09)

Figura 09: Reabilitação dos edifícios no contexto da construção civil



Fonte: SILVA, (2017, p. 17)

A reabilitação de edifícios em áreas centrais é um processo recente no Brasil. Em comparação aos países europeus, percebe-se que nestas localidades os processos são mais consolidados e contêm uma maior participação e agilidade em atividades com ligação em reabilitação e recuperação do que nas ações ligadas a novas construções. (SILVA, 2017 p. 17).

Sendo assim, pode-se dizer que há três tipos edificações que dispõem de uma potencialidade que alinhadas, podem compor o mercado de reabilitações: edificações abandonadas e inacabadas, edificações cujo uso será modificado e edificações antigas e degradadas.

Para Croitor (2009, p. 6) edificações abandonadas e inacabadas mesmo que não tenham sido habitadas, não se adequa a utilização do termo reabilitação, porém

na prática as intervenções tem a mesma natureza e peso das intervenções utilizadas nos edifícios habitados. Já as edificações que são reabilitadas e recebem um novo uso, possibilitam a edificação servir aos usuários de um modo diferente do que foi projetado originalmente, visando a evolução das cidades e os processos dinâmicos que movimentam a economia local. Para edificações antigas e degradadas é indicado que a manutenção seja efetiva, pois devido ao passar do tempo a degradação tende a aumentar e ocasionar a desvalorização do imóvel, sendo a reabilitação um dos meios capazes de retomar a valorização de mercado.

Como afirma Araújo (2012, p. 24) os imóveis devem atender as necessidades dos usuários, o que normalmente exige uma adaptabilidade da edificação. O que não simplifica sua função, pois é necessário tomar por base o quesito físico quando se refere ao grau de degradação do edifício sobre a óptica dos materiais, ou na expectativa de atender o uso previsto pelo usuário em relação ao edifício. Deve-se considerar que as necessidades dos usuários se transformam de acordo com sua carência e os edifícios se caracterizam por atender as exigências momentâneas, requerendo por vezes uma rápida reabilitação das edificações. Caso as necessidades dos usuários não sejam atendidas, as edificações tendem a ter maior rotatividade de ocupação e de uso.

## **2.4. Tipologia de edifício multifuncional**

Edificações multifuncionais são um tipo de construção que podem ser formadas por setor de serviços, setor de produtos varejistas e, às vezes, um setor que abranja entretenimento ao conjunto da edificação com a finalidade de combinar diversos usos em um único espaço, como hotéis, escritórios, lojas, shoppings e espaços corporativos (Figura 10).

Essa tipologia tem a finalidade de proporcionar o aproveitamento do solo das cidades, fazendo uma unificação de usos em um mesmo lote, agregando dessa forma atividades em vários turnos do dia e também à noite.

As edificações que são qualificadas como multiuso demandam uma difícil combinação de espaços, pois esses necessitam abranger algumas infraestruturas que podem resultar em um conjunto de interferências. Como exemplo citam-se garagens, docas de descarga, infraestrutura de residências, circulação, dentre outros.

Figura 10: Proposta de edificação multifuncional



Fonte: Autor, 2020.

## 2.5. Arquitetura aliada ao COVID-19

A situação em que o mundo vive no momento é crítico. O novo coronavírus se alastrou rapidamente pela população mundial, adentrando os limites das cidades. O ponto principal de expansão do COVID-19, contribuindo para a expansão desse vírus tão letal, foi a necessidade de manutenção de aglomerações humanas para certas atividades, aglomerações essas praticadas sem precauções e infraestrutura arquitetônica que garantissem a integridade da população.

Atualmente vivemos em uma sociedade essencialmente urbana, onde a maioria da população mundial vive em cidades. O estilo de vida no meio urbano se difunde para além dos seus limites, visto que a expansão urbana, tecnológica e objetos informacionais estão cada vez mais acelerados.

São as cidades hoje que estão mais sentindo os impactos do novo coronavírus, pois é no meio urbano onde está concentrada a maioria dos casos e óbitos ocasionados pelo coronavírus.

É necessário que, após o momento da pandemia, relações projetuais e maneiras de viver sejam revistas e analisadas com o intuito de mudar, para o bem-

estar populacional. Muitas legislações necessitarão sofrer adequações para que se permita que a sociedade enfrente e amenize os impactos consequentes das pandemias. Hoje a população não se encontra preparada para sobreviver à situação verificada, considerando que muitos projetos não atendem a segurança da saúde populacional.

É o momento de repensar e reescrever o futuro. Atualmente a população mundial está vivenciando um momento crítico, porém é nos momentos difíceis que são construídos os bons. Então, que seja momento de refletir a importância e os métodos para se fazer um futuro diferente para nossas cidades.

### **2.5.1. Projetar, para o bem-estar**

Após passar o período de pandemia, ou até mesmo durante sua evolução, é necessário se pensar o quanto a utilização correta da arquitetura nas cidades pode contribuir para a saúde humana. Torna-se necessário valorizar um projeto arquitetônico, visando a qualidade de vida. Até o momento o remédio mais eficaz para a descontinuidade da contaminação pelo vírus é atividade desempenhada pelo arquiteto, que são as residências. A partir desta analogia torna-se perceptível o quanto a arquitetura é fundamental para a sobrevivência da humanidade, tanto para o interior das casas, espaços comuns, áreas públicas e no urbanismo como um todo.

É neste período em que a população percebe a real importância dos projetos eficientes, o quanto é necessário em que a casa seja um instrumento confortável, não apenas um espaço para proteção. As residências hoje não atendem o conceito de ser apenas uma máquina para morar, mas também para trabalhar, servir ao lazer. As residências devem ser um espaço que contemple a satisfação das necessidades humanas, que gere segurança ao morador e priorize as questões básicas e fundamentais de um projeto, como, por exemplo, a valorização das aberturas para ventilação e iluminação natural, e materiais que sejam fáceis de higienizar.

Já nos espaços comuns é necessário lembrar a relevância que deve ser dada às áreas verdes, ao espaço destinado ao esporte e à cultura. Espaços verdes podem agregar na configuração e estruturação de boas cidades, contribuindo no papel de serem mais justas, inclusivas, saudáveis e economicamente dinâmicas. Porém, é

possível observar que, mesmo antes da pandemia que se apresenta com o COVID-19, eram raros os espaços nos quais se percebia toda essa estrutura, tanto nos espaços públicos ou até mesmo nos privados.

Entende-se que para estruturação de cidades saudáveis, sustentáveis, é importante a implantação de áreas verdes nos bairros urbanos, principalmente naqueles que apresentem vulnerabilidade social, pois são nessas localidades onde os espaços públicos podem atuar em maior funcionalidade e utilização. As pessoas que habitam as comunidades vulneráveis vivem em casas ou apartamentos muito pequenos, sem infraestrutura, motivando a ocupação das áreas públicas

Dessa forma torna-se necessário que os governantes, população e profissionais qualificados foquem na qualidade dos projetos, e não apenas na quantidade, buscando soluções alternativas e inovadoras na forma de projetar e construir.

Hoje já se é possível projetar visando a organização de espaços e projetos que tenha como foco na qualidade de vida. Projetos que possam ter eficiência durante esses períodos de pandemia, mas como? Ambientes que façam a utilização de a ventilação natural dos ambientes e até a utilização de objetos como maçanetas e torneiras que permitam sua utilização sem o toque das mãos. Porém, essas são somente pequenas diretrizes projetuais que podem agregar qualidade a um projeto. Há uma ampla variedade de possibilidades que, de acordo com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), torna-se possível criar espaços públicos como shoppings, lojas, espaços multifuncionais, bem como o objeto de estudo do presente trabalho.

Diretrizes essas como<sup>2</sup>:

- Utilizar cartazes e sinalização que alerte o usuário da necessidade da lavagem de mãos e higienização constantemente;
- Utilização de materiais e mobiliários de fácil higienização. Se for necessário reduzir temporariamente o número mobiliário;

---

<sup>2</sup> BRASIL, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do. **Arquitetos fazem 'cartilha' para colaborar na redução da disseminação do coronavírus**. Disponível em :< <https://www.caubr.gov.br/arquitetos-fazem-cartilha-para-colaborar-na-reducao-da-disseminacao-do-coronavirus/>>. Acessado em 22 de maio de 2020.

- Torneiras com alavancas que permitam o acionamento da água através do cotovelo e lavatórios com dimensões adequadas e torneiras maiores que permitam a colocação dos antebraços embaixo da água;
- Maçanetas em alças curvas são melhores pois podem ser abertas com o cotovelo ou sistemas de abertura da porta com os pés, as redondas não são adequadas;
- Materiais de acabamento lisos, homogêneos, com o mínimo de juntas possíveis são mais fáceis de higienizar;
- Reorganizar as esperas e acessos de modo a separar o fluxo e a permanência dos usuários. Se possível, organizar uma área de convivência ao ar livre ou em área com ventilação natural, distribuindo álcool gel nas áreas de acesso e em outros locais visíveis.
- Prever ventilação natural ou sistema de ar condicionado com renovação de ar.

O presente trabalho busca basear-se nas diretrizes acima citadas afim de diminuir os impactos que a pandemia provocada pelo COVID-19 impôs à população na atualidade, visando também situações futuras de cuidados relativos à saúde da população.

### **3. ESTUDO DE CASOS**

Buscando um maior embasamento e uma maior aproximação com o tema de foco do presente trabalho, foram realizados estudos de caso que estivessem adequados com o projeto a ser realizado, reabilitação de uma edificação com um novo uso, na grande maioria identificados no Brasil, buscando aplicar a tecnologia brasileira.

#### **3.1. MOINHO VERA CRUZ**

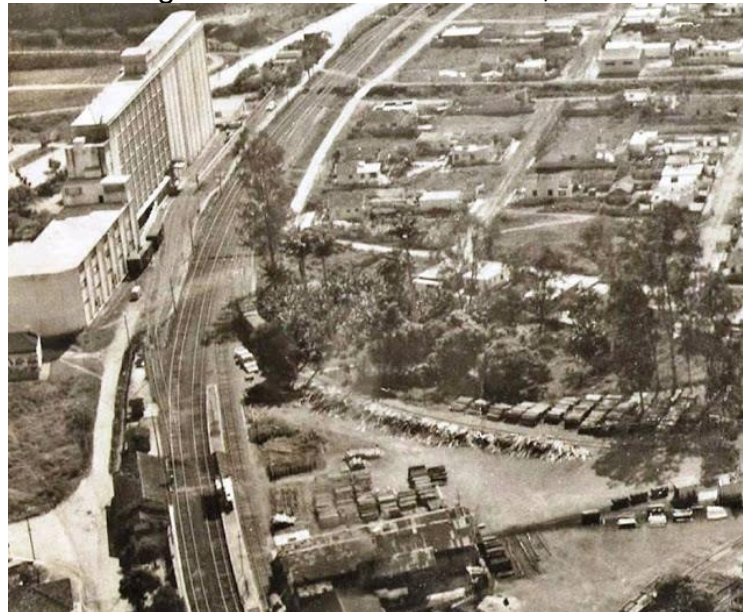
Esta pesquisa selecionou edificações que sofreram uma reabilitação para abrigar uma nova tipologia de usos, mantendo os laços identitários originais da edificação e da comunidade, gerando uma integração com a sustentabilidade no projeto. Situação que ocorre com o *retrofit*, renovando e atualizando a infraestrutura existente, que, ao invés de demolir as edificações, pode trazer um ganho sustentável,



pois através desta atitude deixa-se de gerar uma quantidade considerável de entulhos. Características essas que encontramos, por exemplo no Projeto Moinho Center JK, empreendimento na Zona Norte, da cidade de Juiz de fora.

O empreendimento vai ocupar as antigas instalações do Moinho Vera Cruz, já desativado, onde o prédio era destinado a atividades de processamento, industrialização e moagem dos grãos de trigo. As operações da fábrica foram iniciadas em 1958 (Figura 11) e finalizadas em 2000, deixando assim toda a edificação vaga na zona norte da cidade<sup>3</sup>. Porém no ano de 2018 criou-se o projeto da renovação da fachada e de todos os ambientes internos, fazendo também acréscimos para novas instalações, no entanto preservando os elementos arquitetônicos que compõem e personalizam o antigo moinho (Figura 12).<sup>4</sup>

Figura 11: Moinho Vera Cruz, 1961



Fonte: <https://bit.ly/2yEbdll>

---

<sup>3</sup> NORTE, Moinho Zona. **O Moinho**. Disponível em: <<https://nossomoinho.com/#moinho>>. Acessado em 11 de março de 2020

<sup>4</sup> MOINHO, Projeto. **Obras do Moinho Center JK seguem em ritmo acelerado**. Tribuna de Minas. Disponível em: <<https://bit.ly/3ca8VYN>>. Acessado em 11 de março de 2020.

Figura 12: Moinho Center, 2020



Fonte: <https://nossomoinho.com/#moinho>

Com uma área de 28 mil m<sup>2</sup>, o empreendimento de tipologia multiuso abrigará um prédio residencial de 211 apartamentos com dois dormitórios e um hotel. O centro educacional foi projetado em 5 mil m<sup>2</sup>, assim como o centro de saúde. A academia de ginástica vai ocupar 1,2 mil m<sup>2</sup>. Já os mil m<sup>2</sup> serão ocupados pelo *coworking*, além de 400 m<sup>2</sup> que são destinados ao restaurante. São mais 30 lojas, incluindo também um *drive thru*, e estacionamento completando o complexo (Figuras 13 e 14).<sup>5</sup>

Figura 13: Projeto arquitetônico do empreendimento



Fonte: <https://bit.ly/3ca8VYN>

---

<sup>5</sup> MOINHO, Projeto. **Obras do Moinho Center JK seguem em ritmo acelerado.** Tribuna de Minas. Disponível em: <<https://bit.ly/3ca8VYN>>. Acessado em 11 de março de 2020

Figura 14: Projeto arquitetônico do empreendimento



Fonte: <https://bit.ly/3ca8VYN>

### 3.1.1. Análise:

Em análise, a importância do projeto Moinho Vera Cruz para o desenvolvimento da presente pesquisa está no processo de *retrofit* em que a edificação foi submetida, além da mudança de uso que é proposto pelo projeto de reforma. Dando a edificação que se encontrava em desuso uma nova função de edificação multiuso, implementando no local uma variável tipologia de usos, características essas que serão utilizadas no desenvolvimento do projeto final.

## 3.2. MUSEU DA LÍNGUA PORTUGUESA

Em estudos mais avançados referentes à aplicação do *retrofit* em edificações encontra-se a Estação da Luz, que hoje abriga o Museu da Língua Portuguesa, situado no Bairro da Luz, no coração da cidade de São Paulo.

Com 7,5 mil m<sup>2</sup>, a Estação da Luz foi projetada com a finalidade de suceder a primeira estação, sendo edificada entre os anos 1895 e 1901, passando por três versões e hoje integra parte da Companhia Paulista de Trens<sup>6</sup>. (Figura 15)

---

<sup>6</sup> DECORA, Viva. **Confira a história da Estação da Luz**. Disponível em: < <https://bit.ly/2zB1iNO> >. Acessado em 18 de março de 2020.

Figura 15: Construção da Estação da Luz



Fonte: <https://bit.ly/2zB1iNO>

A estação foi o principal ponto de passagem dos imigrantes que chegavam ao Brasil, sendo um espaço que promove a convivência e o contato entre diferentes classes sociais e culturas, procurando surpreender o público com características em desuso, desconhecida pela população brasileira<sup>7</sup>. Trata-se de uma edificação com valor histórico, que mostra a influência da arquitetura inglesa na construção da cidade de São Paulo, idealizando a estética vitoriana, construída com supervisão do engenheiro James Ford, sendo a matéria-prima e a estrutura da edificação importada da Inglaterra, constituída por elementos metálicos pré-moldados desembarcados em São Paulo e montados no local. Já a alvenaria é de origem brasileira, inspirada em uma estação australiana, *Flinders Street Station*, localizada na cidade de Melbourne<sup>8</sup>. (Figura 16).

---

<sup>7</sup> DECORA, Viva. **Confira a história da Estação da Luz**. Disponível em:< <https://bit.ly/2zB1iNO> >. Acessado em 18 de março de 2020.

<sup>8</sup> DECORA, Viva. **Confira a história da Estação da Luz**. Disponível em:< <https://bit.ly/2zB1iNO> >. Acessado em 18 de março de 2020.



Figura 16: Estação da Luz



Fonte: <https://bit.ly/2zB1iNO>

Em 1946 um incêndio (Figura 17) quase aniquilou a Estação da Luz, porém foi possível fazer a reedificação com algumas modificações necessárias. Durante o processo de restauração ocorreu o acréscimo de um terceiro pavimento no setor administrativo. O declínio do transporte por linha férrea fez com o que a construção descaísse<sup>9</sup>. (Figura 18 e 19).

Figura 17: Estação da Luz após o incêndio de 1946



Fonte: <https://bit.ly/2ZHv8Ld>

---

<sup>9</sup> LEAL, Ubiratan. **O fogo já tentou destruir a Estação da Luz, mas a fez crescer ainda mais.** Disponível em: <<https://bit.ly/2ZHv8Ld>>. Acessado em 18 de março de 2020

Figura 18: Estação da Luz em 1903, antes do acréscimo do 3º pavimento



Fonte: <https://bit.ly/2ZHv8Ld>

Figura 19: Estação da Luz em 2014, depois do acréscimo do 3º pavimento



Fonte: <https://bit.ly/2ZHv8Ld>

No ano de 1982 o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico (Condephaat), fez o tombamento da edificação reconhecendo a importância arquitetônica da edificação. Já nos anos 1990 e 2000 houve uma proposta de *retrofit* e várias restaurações por toda edificação, sendo esse projeto de restauro e reforma do arquiteto Pedro Mendes da Rocha juntamente com seu pai Paulo Mendes da Rocha, que buscou dar uma nova identidade à construção, valorizando a história e o tempo, propondo intervenções contemporâneas juntamente de características modernas, a fim de manter as características da época e preservando a identidade e valor da obra.<sup>10</sup> O objetivo da reforma foi a instalação e

<sup>10</sup> BELLEZA, Gilberto. **Nota CAU/SP: Pela recuperação do Museu da Língua Portuguesa.** Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo. Disponível em: < <https://www.causp.gov.br/pela-recuperacao-do-museu-da-lingua-portuguesa/>>. Acessado em 18 de março de 2020

anexação do Museu da Língua Portuguesa, centro cultural que é de vínculo a Secretaria de Cultura do estado de São Paulo.<sup>11</sup> (Figura 20).

Figura 20: Museu da Língua Portuguesa durante a reforma



Fonte: <https://www.vivadecora.com.br/pro/arquitetura/estacao-da-luz>

“Não se pode tocar o prédio só um pouquinho, sob pena de não se fazer uma boa intervenção. Nossa preocupação foi sempre a de constituir, além do passado, o patrimônio do amanhã”.<sup>12</sup>

O projeto de reforma levou a antiga construção a ser um dos pontos turísticos mais visitados do Brasil e da América do Sul, tendo um importante papel cultural entre o patrimônio histórico brasileiro.<sup>13</sup> Além dos arquitetos, o projeto contou também com a presença de uma equipe multidisciplinar, constituída por museólogos, artistas, sociólogos e especialistas em língua portuguesa.<sup>14</sup>

No ano de 2002 foi iniciado o projeto de *retrofit* da edificação e concluído 2006. O projeto fez com que as acomodações internas, partes laterais e a fachada mais

<sup>11</sup> PAULO, Prefeitura de São. **Reforma do Museu da Língua Portuguesa traz de volta o patrimônio cultural.** AECWeb. Disponível em:< <https://bit.ly/3cd2GDy>>. Acessado em 18 de março de 2020.

<sup>12</sup> PROJETO, Revista. **Pedro e Paulo Mendes da Rocha: Museu da Língua Portuguesa.** Disponível em:< <https://bit.ly/2MfhNC4>>. Acessado em 18 de março de 2020

<sup>13</sup> DECORA, Viva. **Confira a história da Estação da Luz.** Disponível em:< <https://bit.ly/2zB1iNO> >. Acessado em 18 de março de 2020.

<sup>14</sup> DECORA, Viva. **Confira a história da Estação da Luz.** Disponível em:< <https://bit.ly/2zB1iNO> >. Acessado em 18 de março de 2020.



importante, fossem entregues no ano que a cidade São Paulo completasse 450 anos, com isto a edificação revelou a sua importância para a cidade, principalmente no campo de cultura, sendo considerado hoje um legado a nossa língua e cultura.<sup>15</sup>

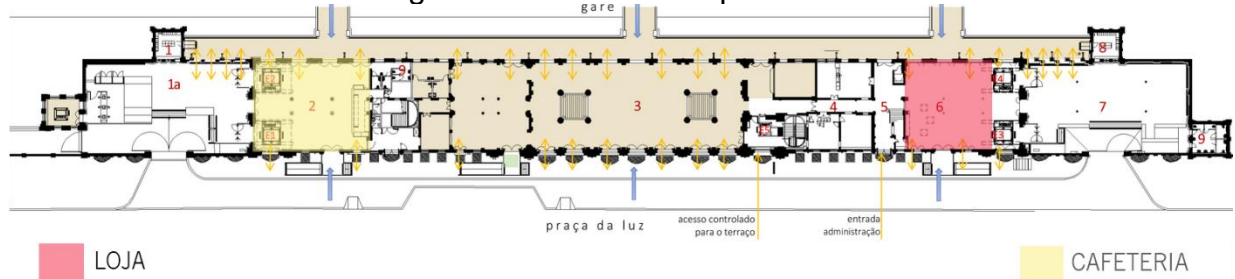
O Museu da Língua Portuguesa é composto por três pavimentos (Figura 21). O pavimento térreo foi revitalizado para atender as novas instalações como a loja e café nos saguões laterais. Estas novas instalações foram pensadas e projetadas para atender ao museu e a cidade de forma simultânea, mantendo e valorizando o fluxo transversal das passarelas sobre a linha do trem<sup>16</sup>. (Figura 22).

Figura 21: Volumetria da edificação



Fonte: <https://bit.ly/2TTsAWq>

Figura 22: Planta baixa pavimento térreo



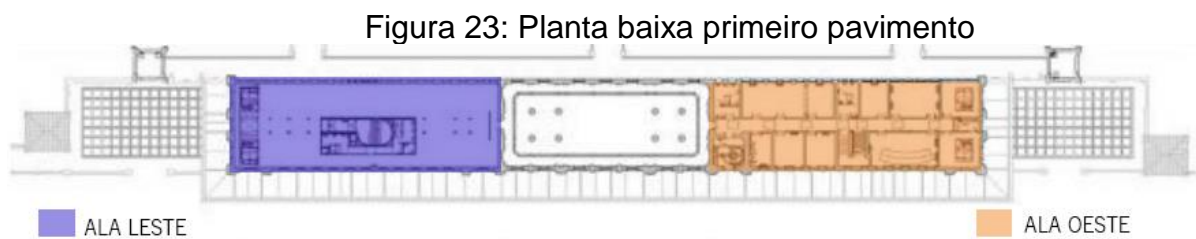
Fonte: <https://bit.ly/2TTsAWq>

<sup>15</sup> DECORA, Viva. **Confira a história da Estação da Luz**. Disponível em: < <https://bit.ly/2zB1iNO> >. Acessado em 18 de março de 2020.

<sup>16</sup> LUCAS, Jessica, **Museu da Língua Portuguesa**. Disponível em: < <https://bit.ly/2TTsAWq> >. Acessado em 29 de março de 2020



No primeiro pavimento, na ala leste está localizada a sala de exposições temporárias, espaço este que foi configurado a partir da retirada da alvenaria não importantes e divisórias, tornando visível toda parte estrutural da edificação. Na ala Oeste o destaque é o conjunto expositivo, por se tratar da parte do prédio que não foi atingida pelo incêndio de 1946, sendo preservado, quase na íntegra, os elementos originais da construção de 1901<sup>17</sup>. (Figura 23 e 24).



Fonte: <https://bit.ly/2TTsAWq>

Figura 24: Sala de exposições temporárias



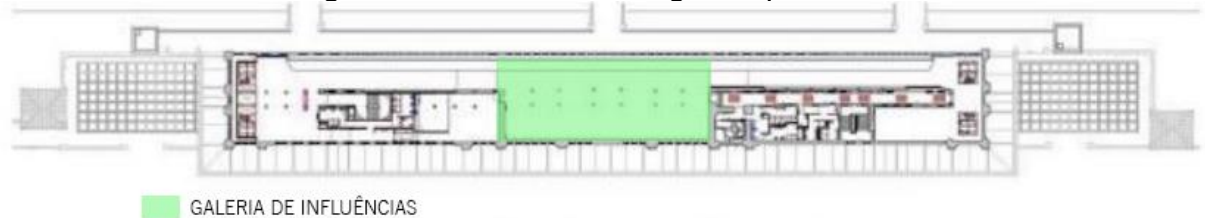
Fonte: <https://bit.ly/2TU0Elu>

Já o segundo pavimento (Figura 25) se mostrou o ideal para montar um grande corredor expositivo, para isso foi necessário fazer o fechamento das aberturas na fachada, (Figura 26) que atendiam os escritórios que até então instalados ali, resultando a recomposição do equilíbrio compositivo da mesma. Neste pavimento

<sup>17</sup> LUCAS, Jessica, **Museu da Língua Portuguesa**. Disponível em: < <https://bit.ly/2TTsAWq> >. Acessado em 29 de março de 2020

também foi realizado a retirada parcial de espessas alvenarias que fazia a divisão das três alas (oeste, central e leste)<sup>18</sup>.

Figura 25: Planta baixa segundo pavimento



Fonte: <https://bit.ly/2TTsAWq>

Figura 26: Fechamento das aberturas da fachada



Fonte: <https://bit.ly/2TTsAWq>

Ainda no segundo pavimento, na metade da Grande Galeria o visitante é surpreendido e contemplado por uma pequena praça, nomeada como Galeria de Influências, (Figura 27) onde estão as únicas peças que compõem o acervo físico do museu, sendo também um espaço que se abre dando um respiro ao percurso.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> LUCAS, Jessica, **Museu da Língua Portuguesa**. Disponível em:< <https://bit.ly/2TTsAWq>>. Acessado em 29 de março de 2020

<sup>19</sup> LUCAS, Jessica, **Museu da Língua Portuguesa**. Disponível em:< <https://bit.ly/2TTsAWq>>. Acessado em 29 de março de 2020

Figura 27: Galeria de Influencias



Fonte: <https://bit.ly/2TU0Elu>

O acesso ao terceiro pavimento se dá através de um piso elevado onde possibilita o visitante a entrar na parte elevada no auditório, fazendo a resolução da curva de visibilidade do mesmo, onde se tem acesso também a praça da língua que está disposta na ala central da edificação, no terceiro pavimento o visitante tem acesso ao foyer e ao terraço onde pode se contemplar com a vista<sup>20</sup>. (Figura 28)

Figura 28: Imagem interna do Museu em processo de reconstrução



Fonte: <https://bit.ly/3eLCX75>

O edifício ainda abriga em seus arredores a Pinacoteca do Estado de São Paulo, a Sala São Paulo, o Jardim da Luz e o relógio que foi e é um ponto de referência para a população, para que todos se mantenham com o horário ajustado. (Figura 29).

---

LUCAS, Jessica, **Museu da Língua Portuguesa**. Disponível em:< <https://bit.ly/2TTsAWq>>. Acessado em 29 de março de 2020

Figura 29: Implantação Museu da Língua Portuguesa



Fonte: <https://bit.ly/2TTsAWq>

No dia 21 de dezembro de 2015, a edificação que abriga o museu foi atingida por um incêndio (Figura 30) que arruinou dois pavimentos de sua estrutura, incêndio este que foi provocado por um refletor no seu interior, durante umas das exposições que o museu abrigava no momento<sup>21</sup>. Porém não se perdeu o acervo de obras, por se tratar de um acervo virtual. Após 4 anos fechado para reconstrução dos dois pavimentos consumido pelo fogo, hoje a expectativa é que o museu volte com seu funcionamento a partir de junho de 2020.<sup>22</sup> (Figura 31).

<sup>21</sup>BELLEZA, Gilberto. **Nota CAU/SP: Pela recuperação do Museu da Língua Portuguesa.** Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo. Disponível em:< <https://www.causp.gov.br/pela-recuperacao-do-museu-da-lingua-portuguesa/>>. Acessado em 18 de março de 2020

<sup>22</sup> PORTUGUESA, Museu da Língua. **O Museu está sendo reconstruído. Mas é a nossa língua que está sempre em construção.** Disponível em:< <http://museudalinguaportuguesa.org.br/o-museu/>>. Acessado em 18 de março de 2020.



Figura 30: Museu durante o incêndio em 2015



Fonte: <https://bit.ly/2TU0Elu>

Figura 31: Reconstrução do museu após o incêndio, 2019



Fonte: <http://museudalinguaportuguesa.org.br/o-museu>

### 3.2.1. Análise:

A pertinência do projeto de revitalização do Museu da Língua Portuguesa para aplicação no desenvolvimento da pesquisa está na revitalização que o projeto recebeu. Porém esta revitalização aconteceu com mais intensidade na parte interior de toda a edificação, fazendo com o que fosse mantida toda a parte de estética das fachadas da edificação, mantendo a proposta plástica original do edifício. Além disso o projeto fundamenta a possibilidade de reinventar um novo uso a uma edificação, mantendo os aspectos originais e gerando o mínimo de intervenções possíveis.

### 3.3. SESC POMPÉIA

O atual Sesc Pompéia surgiu a partir da readequação e requalificação de uma antiga fábrica de tambores (Figura 32, 33 e 34). O projeto que hoje abriga a Área de Convivência, Oficinas de Criatividade e o Conjunto Esportivo foi pensado pela equipe de arquitetura comandada por Lina Bo Bardi como um espaço para abrigar uma multiplicidade de atividades físicas.<sup>23</sup>

Figura 32: Antiga fábrica de tambores, onde hoje atua o SESC Pompéia



Fonte: <https://www.youtube.com/watch?v=qhBZXCl8Z8>

Figura 33: Antiga fábrica de tambores, onde hoje atua o SESC Pompéia



Fonte: <https://bit.ly/2BI0iOx>

---

<sup>23</sup> PAULO, Serviço Social do Comércio Administração Regional no Estado de São. **A história do conjunto esportivo do SESC Pompéia.** Disponível em:< <https://bit.ly/36J01jK> >. Acessado em 31 de março de 2020.

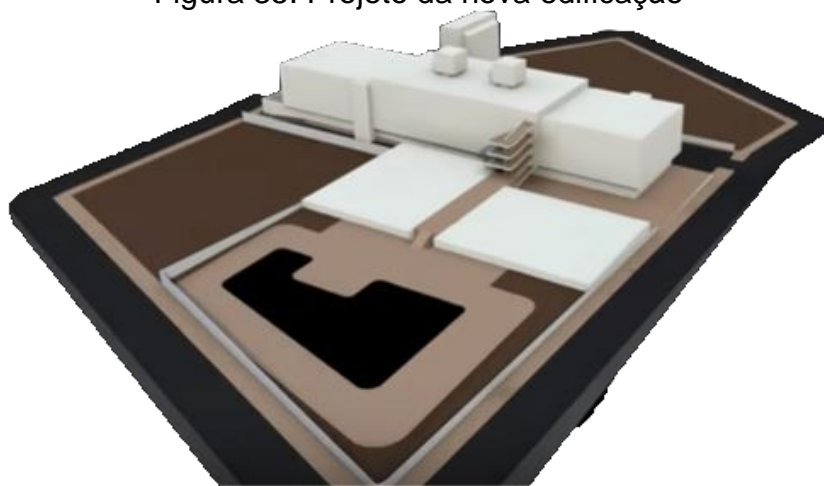
Figura 34: Parte interna da antiga fábrica de tambores, atual SESC Pompéia



Fonte: <https://bit.ly/3gJEAUD>

A rede Sesc adquiriu a edificação nos anos 70, local onde funcionava uma fábrica. Construída em 1938 pela empresa alemã Mauser & Cia. Ltda, a construção foi inspirada em um projeto inglês característico do início do século 20<sup>24</sup>. Após a aquisição do prédio, o diretor regional do SESC, teve em primeiro momento a intenção de realizar o restauro da edificação. Porém o presidente geral do SESC defendia e encomendou um projeto para centro cultural e desportivo maior e já baseado no centro campestre para ser implantado na localidade. Este projeto previa a demolição de toda a edificação existente, com a pretensão de criar um grande projeto (Figura 35), onde a proposta era de uma edificação vertical.<sup>25</sup>

Figura 35: Projeto da nova edificação



Fonte: <https://www.youtube.com/watch?v=qhBZXClE8Z8>

<sup>24</sup> PAULO, Serviço Social do Comércio Administração Regional no Estado de São. **Conheça a fábrica antiga que funcionava onde hoje é o SESC Pompéia.** Disponível em: <<https://bit.ly/3dmZVRu>>. Acessado em 31 de março de 2020.

<sup>25</sup> TV, SESC. **Arquiteturas: Sesc Pompéia.** Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=qhBZXClE8Z8>>. Acessado em 31 de março de 2020.

Depois de um tempo, quando se percebeu que era um projeto imenso, grandioso e caro, verificou-se a hipótese de construir ali ou aproveitar o que havia já edificado - armazéns que serviam às antigas instalações da fábrica e que poderiam ser transformados em espaços voltados para o lazer, cultura e esporte.<sup>26</sup> Por mais de cinco anos os espaços industriais foram usados como uma espécie de unidade provisória ao Sesc, o que acabou sensibilizando a instituição.<sup>27</sup>

Deste modo, a fábrica foi mantida e se tornou um dos marcos da arquitetura brasileira, considerado uma referência não apenas nacionalmente, mas também para a arquitetura internacional.

Quando se debruçaram sobre o espaço na década de 70, os profissionais responsáveis pela readequação e requalificação da antiga fábrica, liderados por Lina Bo Bardi, partiram da premissa de recuperar e manter a antiga fábrica a partir de uma perspectiva contemporânea. Ao mesmo tempo em que fizeram pulsar novos conceitos como a democratização dos espaços, preservaram antigos elementos que ali funcionavam, como os latões de lixo com referência aos antigos tambores.<sup>28</sup>

Praticamente toda a obra trazia o conceito de preservação, tanto que Lina fez questão de manter a estrutura original da fábrica (Figura 36). Durante a obra foi descoberto que a fábrica tinha sua estrutura moldada por François Hennebique, pioneiro no uso de concreto armado. Assim, ela iniciou um processo para recuperar as paredes e retirar elementos adicionados com o passar dos anos, para trazer uma estrutura como a original ao complexo.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> TV, SESC. **Arquiteturas: Sesc Pompéia**. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=qhBZXClE8Z8>>. Acessado em 31 de março de 2020.

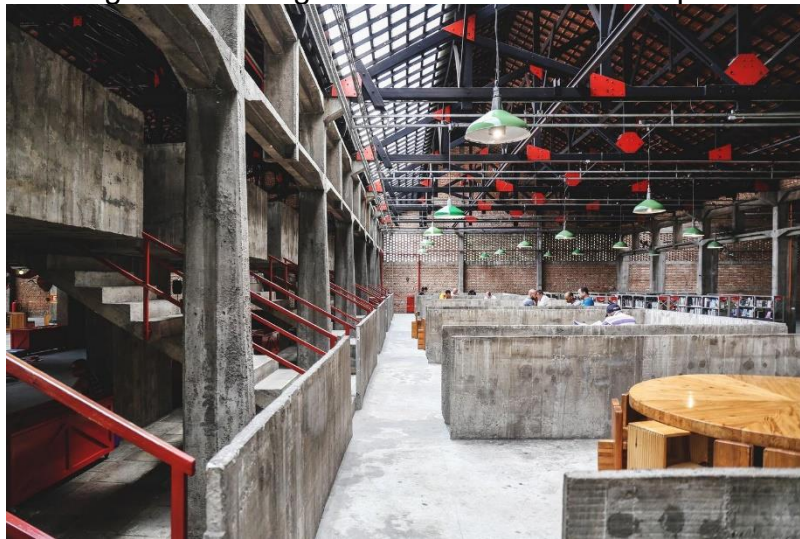
<sup>27</sup> PAIXÃO, Luciana. **Estudo de caso SESC Pompéia de Lina Bo Bardi**. A Arquiteta. Disponível em: <<https://www.aarquitectura.com.br/blog/sesc-pompeia-curiosidades-historia-e-etc/>>. Acessado em 31 de março de 2020.

<sup>28</sup> PAULO, Serviço Social do Comércio Administração Regional no Estado de São. **Conheça a fábrica antiga que funcionava onde hoje é o SESC Pompéia**. Disponível em: <<https://bit.ly/3dmZVRu>>. Acessado em 31 de março de 2020.

<sup>29</sup> PAIXÃO, Luciana. **Estudo de caso SESC Pompéia de Lina Bo Bardi**. A Arquiteta. Disponível em: <<https://www.aarquitectura.com.br/blog/sesc-pompeia-curiosidades-historia-e-etc/>>. Acessado em 31 de março de 2020.



Figura 36: Imagem interna do SESC Pompéia



Fonte: <https://bit.ly/3di7Qj9i>

O projeto que hoje abriga o Sesc Pompéia é concretizado pela estrutura que atendia a fábrica juntamente com as novas construções que atua o setor esportivo do complexo.<sup>30</sup>

Na implantação (Figura 37), podemos visualizar uma rua interna transformada num palco que abriga manifestações periódicas e apresentações agendadas<sup>31</sup>, sendo esta rua em declive, que serve como passagem para as instalações onde funciona o programa cultural e de serviço, conduzindo os visitantes até uma área mais reservada, onde estão situados o balneário e o conjunto esportivo.<sup>32</sup>

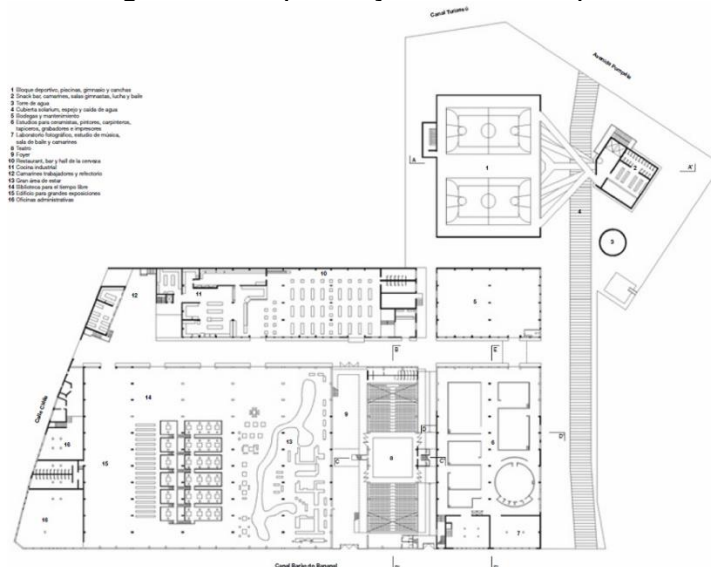
---

<sup>30</sup> EST, Thiago. **Estudo de caso SESC POMPÉIA SP**. Disponível em:< <https://bit.ly/2ZPv6B2>>. Acessado em 06 de abril de 2020.

<sup>31</sup> EST, Thiago. **Estudo de caso SESC POMPÉIA SP**. Disponível em:< <https://bit.ly/2ZPv6B2>>. Acessado em 06 de abril de 2020.

<sup>32</sup> DELAQUA, Victor. **"Tijolo por tijolo": conheça a história por trás do Sesc Pompeia de Lina Bo Bardi**. *ArchDaily* Disponível em:< <https://bit.ly/3di7Qj9>>. Acessado em 06 de abril de 2020.

Figura 37: Implantação Sesc Pompéia



Fonte: <https://bit.ly/3di7Qj9>

## CONJUNTO ESPORTIVO

O conceito seguido pela arquiteta foi de ser uma edificação que contrastasse com a presença da antiga fábrica marcando que se tratava de uma nova construção, não de uma tentativa de continuidade de uma obra que já não faria sentido no contexto atual.

Com isso pensou na arquitetura representada nos fortes militares brasileiros, perdidos em meio ao mar, surgindo assim três blocos isolados de concreto, abraçados por robustas passarelas (Figura 38, 39 e 40). A setorização dos blocos apresentou-se como um bloco para abrigar o setor esportivo com quadras e piscinas; outro para os vestiários; o terceiro para o reservatório de água. Entre os blocos está localizada a área não edificada. O desafio era unir os dois blocos passando por esta área, havendo apenas uma solução: a área. Fazer com o que esses dois blocos se abraçassem através de passarelas de concreto protendido.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> DELAQUA, Victor. "Tijolo por tijolo": conheça a história por trás do Sesc Pompeia de Lina Bo Bardi. *ArchDaily* Disponível em: < <https://bit.ly/3di7Qj9> >. Acessado em 06 de abril de 2020.

Figura 38: Bloco Esportivo

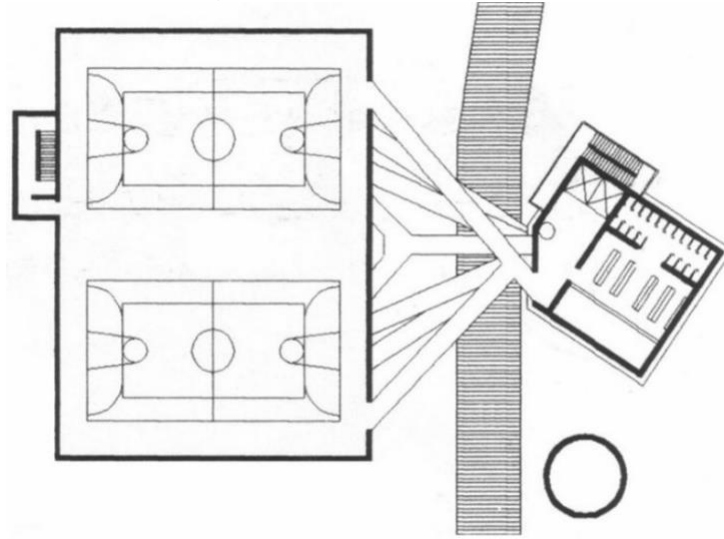
Fonte: <https://bit.ly/3di7Qj9>

Figura 39: Centro esportivo do o SESC Pompéia

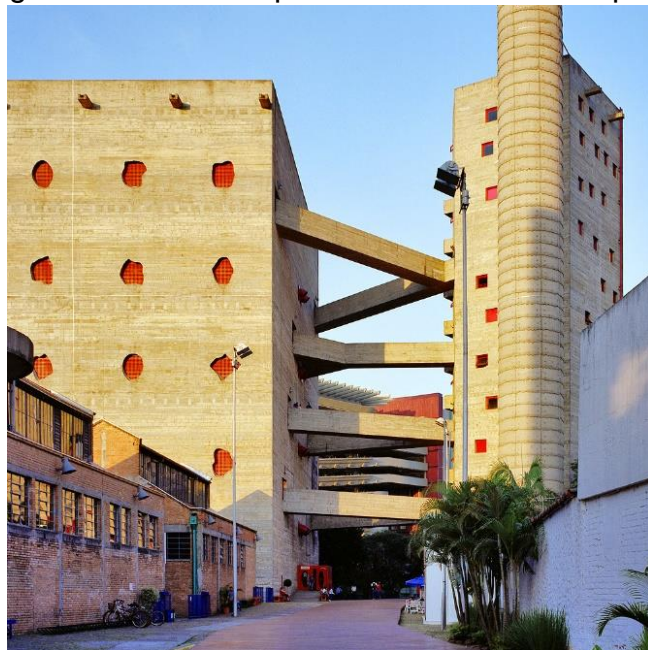
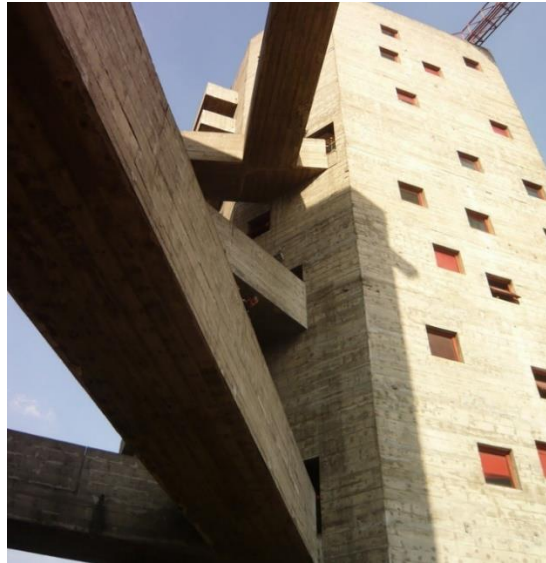
Fonte: <https://bit.ly/3di7Qj9>

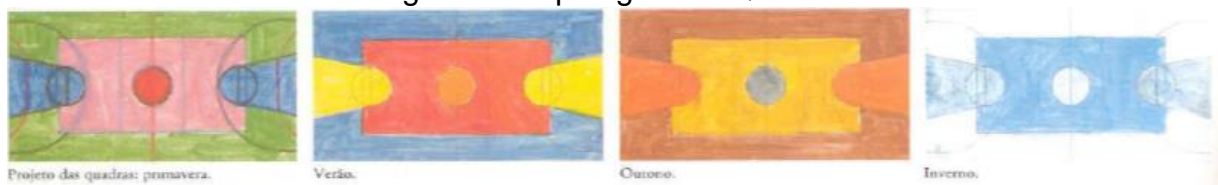
Figura 40: Detalhe das passarelas do centro esportivo



Fonte: <https://bit.ly/3di7Qj9>

O prisma maior foi projetado com 5 pavimentos, com um pé direito bem amplo e extenso, de forma a atender quatro diferentes tipologias de quadras sendo elas: quadra de inverno, quadra de outono, quadra de verão e quadra de primavera. Na mesma edificação foi implantada a piscina que atende a todo o complexo, localizada no pavimento térreo.<sup>34</sup> (Figura 41 e 42). Já o prisma de menor tamanho apresenta 12 pavimentos, coincidos a cada 2 pavimentos com o prisma maior, exceto os dois últimos pavimentos, pois tem suas alturas reduzidas. Em implantação este prisma foi girado em 33° em sentido ao prisma maior. Para a estrutura e vedação dos blocos foram utilizadas paredes portantes, sem nenhuma estrutura interna complementar, sendo moldadas com auxílio de tábuas de madeira no sentido horizontal, juntamente com lajes nervuradas protendidas.<sup>35</sup>

Figura 41: Tipologia das Quadras

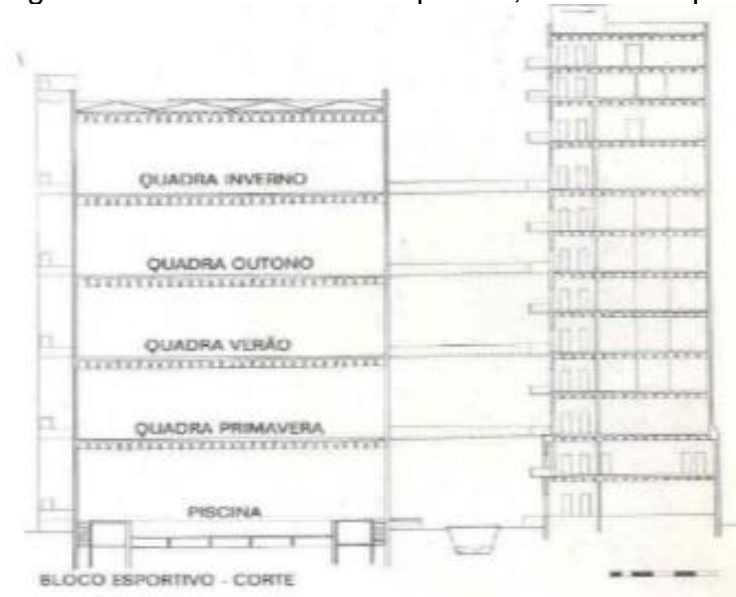


Fonte: <https://pt.slideshare.net/lucpaixao/sesc-pompeiasp>

<sup>34</sup> EST, Thiago. **Estudo de caso SESC POMPÉIA SP**. Disponível em:< <https://bit.ly/2ZPv6B2>>. Acessado em 06 de abril de 2020.

<sup>35</sup> FRACOLOSSI, Igor. **Clássicos da Arquitetura: SESC Pompéia/ Lina Bo Bardi**. ArchDaily Disponível em:< <https://www.archdaily.com.br/01-153205/classicos-da-arquitetura-sesc-pompeia-slash-lina-bo-bardi>>. Acessado em 06 de abril de 2020.

Figura 42: Corte do centro esportivo, SESC Pompéia



Fonte: <https://pt.slideshare.net/lucpaixao/sesc-pompeiasp>

## OFICINAS

Nos ambientes que apresentam as oficinas do Sesc Pompéia, foi pensado em se fazer uma homenagem ao arquiteto holandês Aldo Van Eyck, através das soluções de vedações com blocos de concreto aparente, retratando o trabalho do arquiteto no pavilhão das esculturas na Holanda. Além desses elementos, a arquiteta buscou representar a democratização da arte, aproximando as pessoas da criação do fazer, artístico e cultural. Para isso o projeto utiliza-se de variados tipos de mobiliários que estão setorizados pelos ateliês (Figura 43 e 44), mobiliários esses que compõem as oficinas como costura, marcenaria, cerâmica, com intuito de aproximar as pessoas das artes sem uma instituição formal.<sup>36</sup>

<sup>36</sup> DELAQUA, Victor. "Tijolo por tijolo": conheça a história por trás do Sesc Pompeia de Lina Bo Bardi. *ArchDaily* Disponível em: < <https://bit.ly/3di7Qj9> >. Acessado em 06 de abril de 2020.

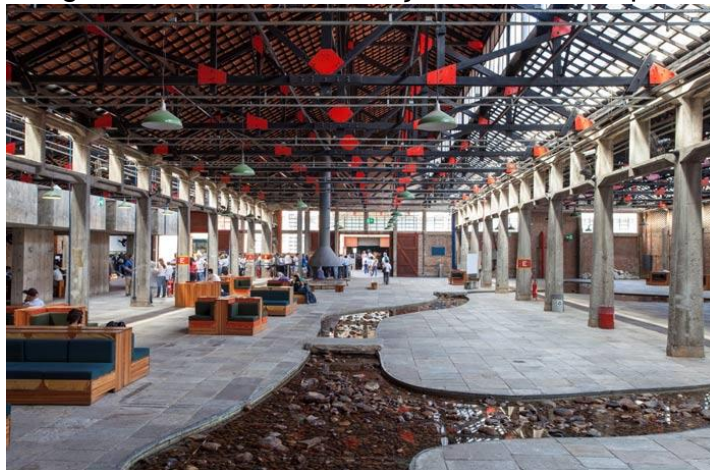


Figura 43: Área de recreação, SESC Pompéia



Fonte: <https://bit.ly/3di7Qj9>

Figura 44: Área de recreação, SESC Pompéia



Fonte: <https://bit.ly/3di7Qj9>

### 3.3.1. Análise:

A relevância do projeto Sesc Pompéia para o desenvolvimento da pesquisa está na revitalização com mudança de uso que a edificação sofreu, passando de uma fábrica a um centro cultural. Além disso a analogia da junção da estrutura antiga e a conservação do mesmo, juntamente com a proposta de criar novas instalações para compor este complexo, criando uma linguagem na revitalização do antigo e do novo em um mesmo espaço, não só preservando as características, mas também acrescentando sem “briga” entre elas. Outro ponto importante foi a apropriação que a população fez a partir do projeto de revitalização. Esses pontos ressaltados servirão para embasar e fundamentar o projeto de foco final da pesquisa.

### 3.4. HING PARK

Figura 45: Edifício Hing Park



Fonte: <https://bit.ly/3ffUvcf>

O edifício Hing Park está implantado no Norte do México, mais precisamente nas proximidades da cidade Monterrey (Figura 46). O projeto foi elaborado com a proposta de gerar o aproveitamento da localização geográfica local, ajudar a mitigar as condições climáticas extremas e promover a interação entre os ocupantes diariamente, reforçando um forte senso de comunidade.<sup>37</sup>

Figura 46: Localização do edifício Hing Park



Fonte: <https://bit.ly/2z1cpin>

---

<sup>37</sup> **Hing Park**. Disponível em: <https://bit.ly/2ZYNRlo>. Acessado em 26 de abril de 2020.



O arquiteto buscou, para o projeto, gerar uma integração das áreas públicas (Figura 47 e 48) que compõem a edificação através de espaços que são compartilhados pelos habitantes da edificação bem como pela população local. Com isto ele defende que:

“Ao contrário da maioria dos empreendimentos imobiliários, o High Park é um edifício para a cidade, que abre sua praça pública para ser ocupada pela cotidianidade. Os terraços dos escritórios e apartamentos fazem com que seus usuários interajam no dia a dia conseguindo reforçar um sentido comunitário”, disse Michel Rojkind.

Figura 47 e 48: Área de integração do edifício Hing Park



Fonte: <https://bit.ly/2z1cpin>

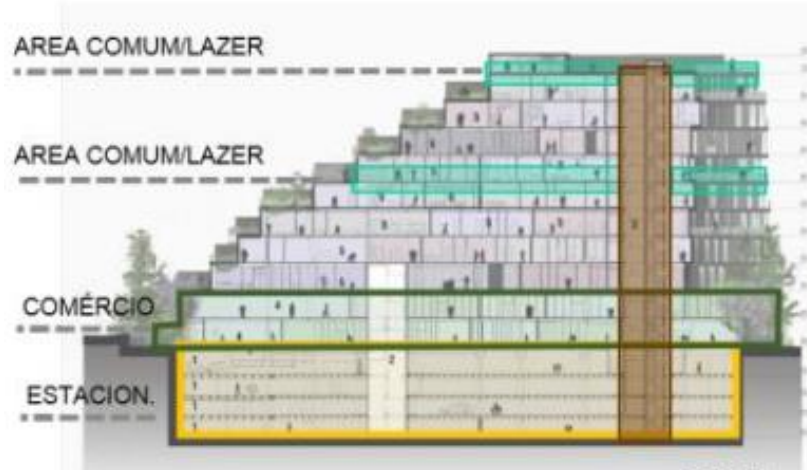
Hing Park é um empreendimento de grande porte, sendo constituído por dez pavimentos, destes, quatro pavimentos são destinados à garagem, que estão situados no subsolo da edificação<sup>38</sup>. Nos dois primeiros pavimentos estão localizados os escritórios, 21 unidades comerciais, além de também comportar uma área de experiência gastronômica com restaurantes e cafés. Já os demais pavimentos são destinados a abrigar 32 unidades de apartamentos residenciais de 250m<sup>2</sup> a 650m<sup>2</sup>, que contam com vistas para os dois lados da edificação. Foram projetadas também áreas recreativas e de entretenimento nesses pavimentos, áreas que atendam aos

<sup>38</sup> ARQUITECTOS, Rojkind. **Hing Park**. Disponível em: < <https://bit.ly/2ZYNRlo> >. Acessado em 26 de abril de 2020.



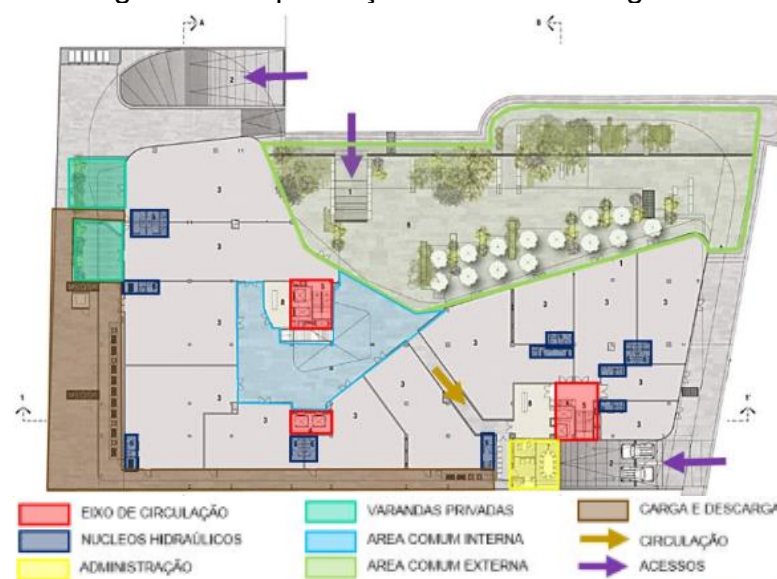
moradores, como *lounge*, piscina, spa entre outros espaços (Figuras 49, 50, 51, 52, 53, 54 e 55)<sup>39</sup>.

Figura 49: Corte do edifício Hing Park



Fonte: <https://bit.ly/2ZYNRIo>. Acessado em 26 de abril de 2020. Editado pelo aluno

Figura 50: Implantação do edifício Hing Park



Fonte: <https://bit.ly/2ZYNRIo>. Acessado em 26 de abril de 2020. Editado pelo aluno

<sup>39</sup> ARCHDAILY. **Hing Park/ Rojkind Arquitectos**. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/769299/high-park-rojkind-arquitectos>. Acessado em 26 de abril de 2020

Figura 51: Planta do 1º pavimento do edifício Hing Park



Fonte: <https://bit.ly/2ZYNRlo>, editado pelo aluno

Figura 52: Planta do 2º pavimento do edifício Hing Park



Fonte: <https://bit.ly/2ZYNRlo>, editado pelo aluno

Figura 53: Planta do 3º ao 9º pavimento do edifício Hing Park



Fonte: <https://bit.ly/2ZYNRlo>, editado pelo aluno

Figura 54: Planta do 10º pavimento do edifício Hing Park



Fonte: <https://bit.ly/2ZYNRlo>, editado pelo aluno

Figura 55: Imagens internas do edifício Hing Park



Fonte: <https://bit.ly/36JFNqc>

Um ponto importante no desenvolvimento do projeto foi a implantação das sacadas em formatos curvos, de diversos tamanhos, sendo que nessas sacadas há presença de vegetação (Figuras 55 e 56) trazendo sustentabilidade e área verde de jardins para o conjunto edificado<sup>40</sup>.

Figuras 56 e 57: Vegetação que compõe o edifício Hing Park



Fonte: <https://bit.ly/3eC4w2e>

Já o sistema estrutural (Figuras 57 e 58) da edificação foi projetado com intuito de gerar os balanços dos níveis dos jardins, tendo este balaço atingido 20 metros, e para o qual foram utilizadas treliças metálicas escalonadas.<sup>41</sup>

<sup>40</sup> **Hing Park/ Rojkind Arquitectos**. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/769299/high-park-rojkind-arquitectos>. Acessado em 26 de abril de 2020

<sup>41</sup> **ARQUITECTOS, Rojkind. Hing Park**. Disponível em: < <https://bit.ly/2ZYNRlo> >. Acessado em 26 de abril de 2020.



Figuras 58 e 59: Sistema estrutural do edifício Hing Park



Fonte: <https://bit.ly/3eC4w2e>

O maior fator de destaque no projeto é a utilização e aplicação de diferentes tipologias de materiais (Figuras 59 e 60), principalmente nas fachadas. Juntamente com esses materiais o projeto recebe trinta e cinco paredes verdes, sendo que algumas dessas paredes fazem a composição das sacadas e auxiliam a estética da edificação de acordo com a movimentação do sol.<sup>42</sup> O aproveitamento da iluminação natural e redução da eficiência energética no interior da edificação também foi pensada quando do desenvolvimento das fachadas que compõe a forma<sup>43</sup>.

Figura 60: Materiais da fachada do edifício Hing Park

*Revestimentos de pedras naturais, trabalhadas por artesões da região*

*Paredes verdes equipadas com irrigação automática*

*Aço*

*Fechamento de vidro*



Fonte: <https://bit.ly/36ORegf>

<sup>42</sup> ARQUITECTOS, Rojkind. **Hing Park**. Disponível em: < <https://bit.ly/2ZYNRlo> >. Acessado em 26 de abril de 2020.

<sup>43</sup> ARCHDAILY. **Hing Park/ Rojkind Arquitectos**. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/769299/high-park-rojkind-arquitectos>. Acessado em 26 de abril de 2020

Figura 61: Paredes verdes que compõe o edifício Hing Park



Fonte: [//bit.ly/3gCJEtJ](https://bit.ly/3gCJEtJ)

#### **3.4.1. Análise:**

A pertinência do projeto Hing Park para a presente pesquisa será relevante através de diretrizes, como: aplicação de divisão de usos mistos em que a edificação comporta, fazendo a junção do comercial e social em um mesmo espaço; a utilização e aplicação de áreas verdes para melhor desenvolvimento de eficiência energética da construção e a integração da população local ao empreendimento.

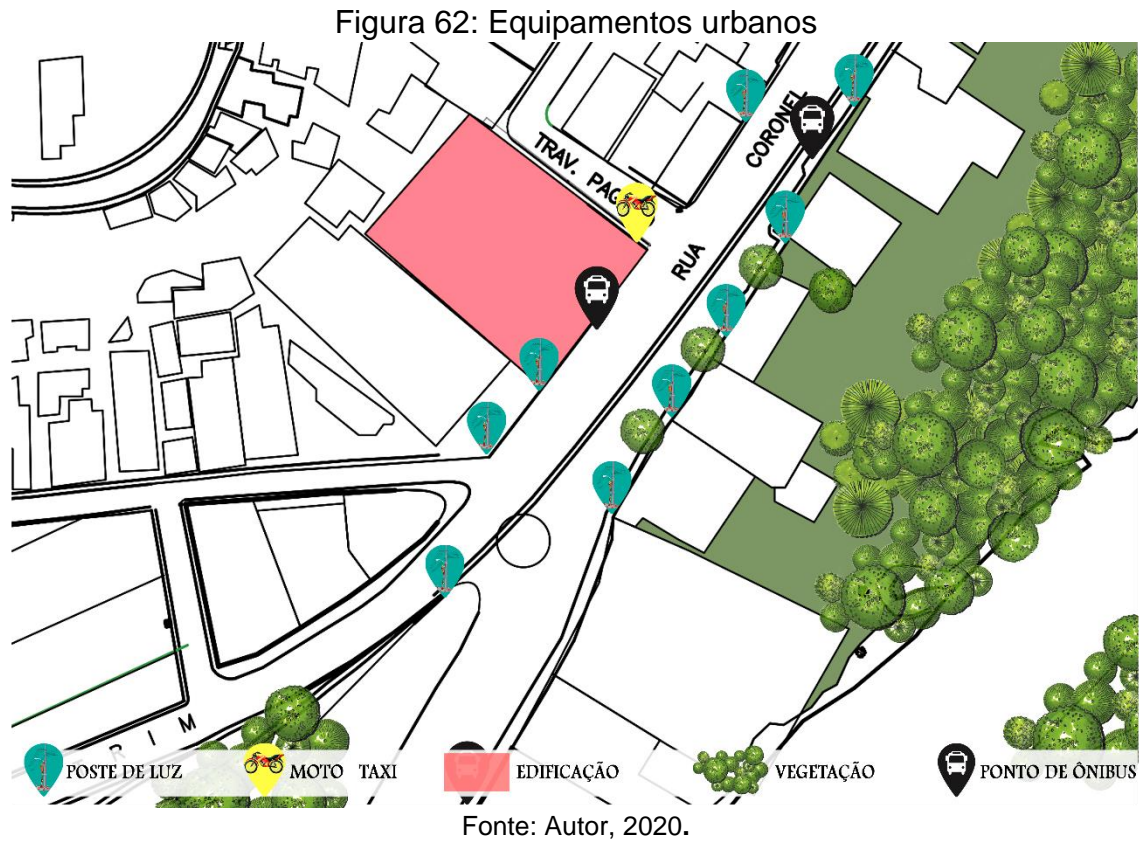
## **4. DIAGNÓSTICO**

A presente etapa trata das informações importantes e relevantes para o desenvolvimento do projeto. Os estudos levantados interferem significativamente nas diretrizes projetuais que serão utilizadas para o desenvolvimento do projeto final.

### **4.1. Localização E Acessos**

A edificação está situada na cidade de Além Paraíba, no estado de Minas Gerais, localizada entre a rua Coronel Oscár Côrtes, principal via do bairro Porto Novo, e a Travessa Pagano. Sua posição em relação a acessos é altamente privilegiada: em sua fachada principal está implantado um ponto de ônibus; à sua lateral, Travessa

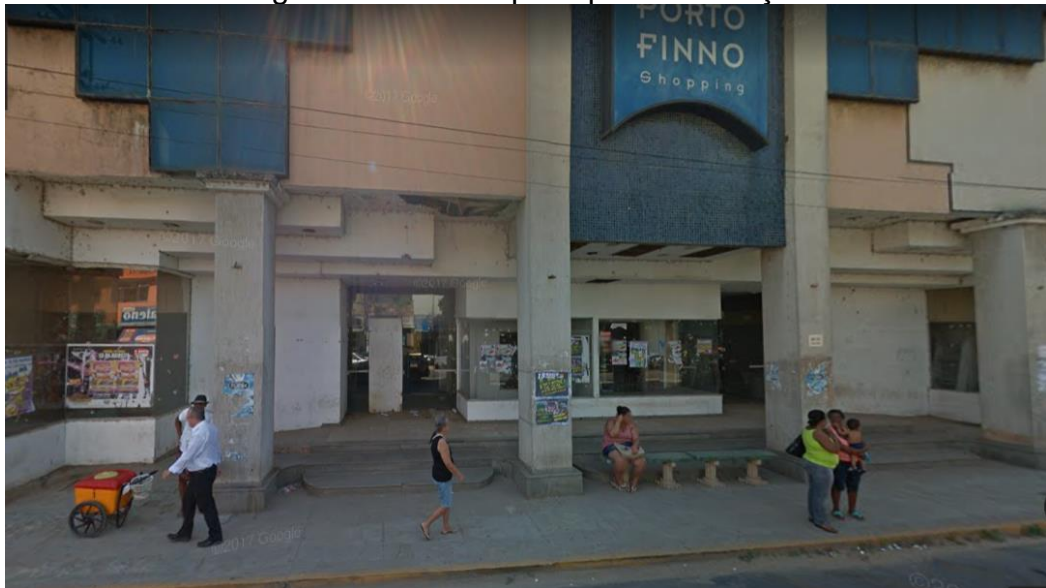
Pagano, um ponto de mototaxistas e na rua à frente encontra-se outro ponto de ônibus, atendendo a população no outro fluxo direcional (Figura 62).



O acesso ao interior da edificação dá-se pela parte frontal do imóvel, à rua Coronel Oscár Côrtes, possuindo degraus e rampas nas laterais como forma de recepção à edificação (Figura 63). Para a entrada de mercadorias e serviços usa-se a lateral, pela Travessa Pagano, onde pode se encontra uma porta de acesso ao primeiro piso e uma escada externa metálica que conduz ao piso superior (Figura 64).

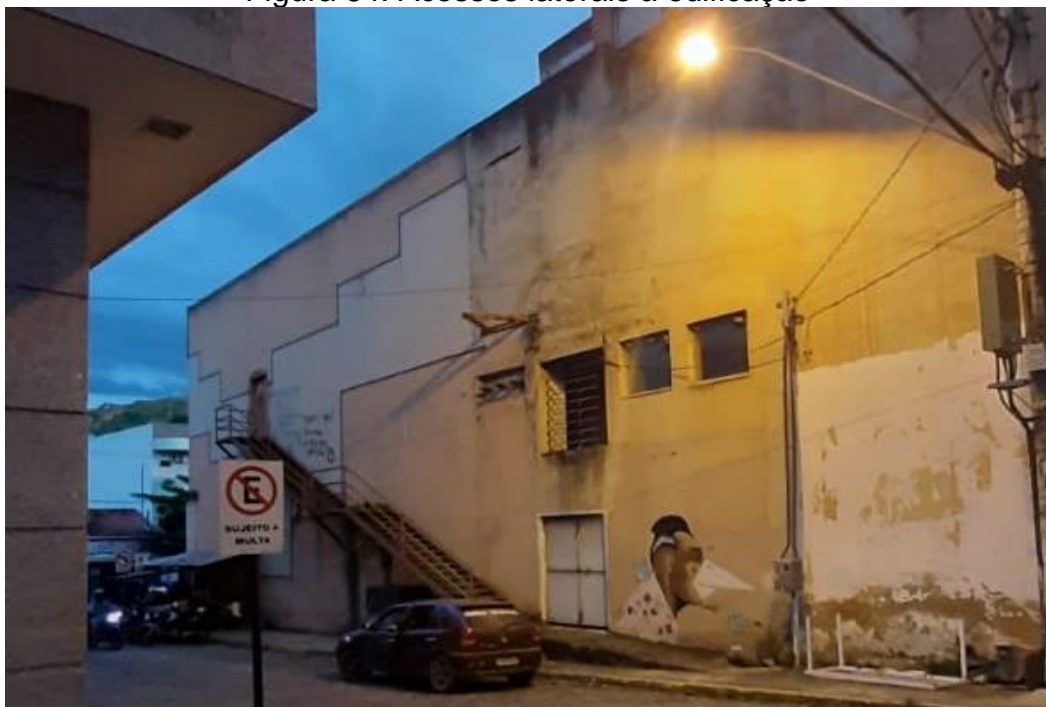


Figura 63: Acesso principal à edificação



Fonte: Google Maps, 2020.

Figura 64: Acessos laterais à edificação



Fonte: Autor, 2020.

## 5. ANÁLISE URBANA

A análise urbana tem o intuito de realizar coleta de dados com mais precisão referente à edificação e às necessidades que afetam o bairro. Para realização deste estudo mais aprofundado serão utilizados mapas com as análises urbanas contendo o levantamento das informações para a conclusão do diagnóstico.

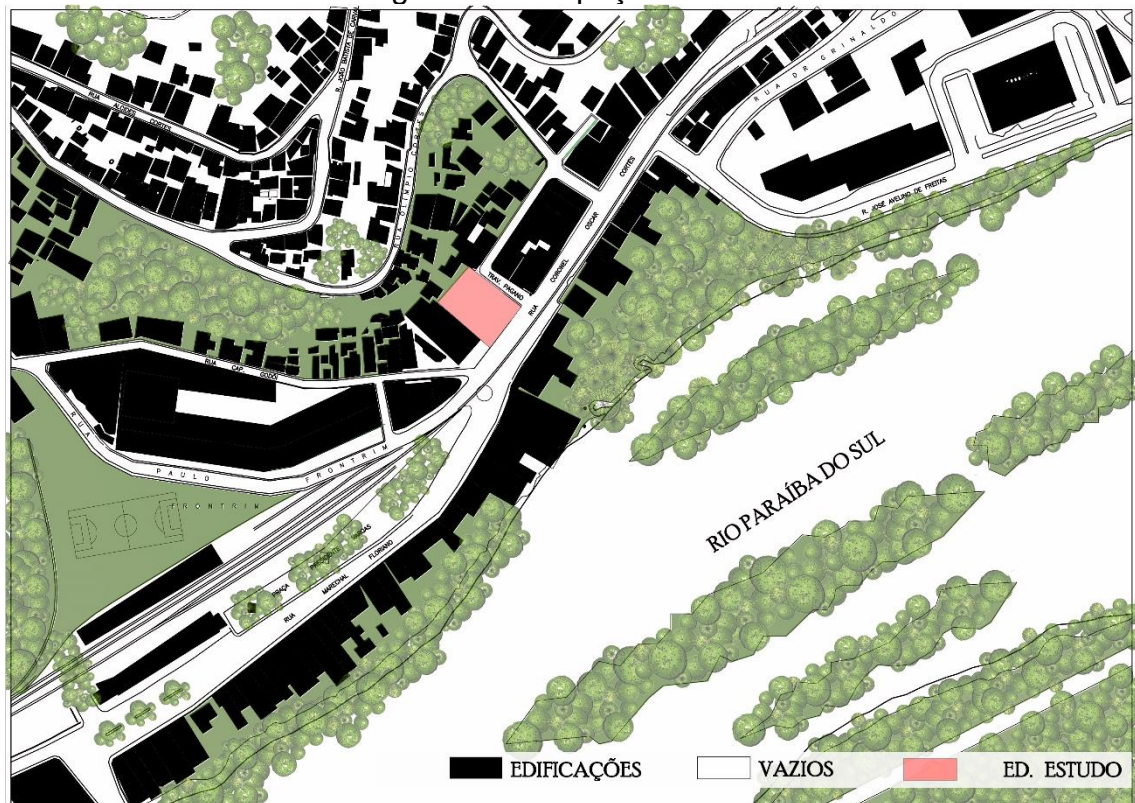


## 5.1. OCUPAÇÃO DO SOLO

É perceptível a aglomeração de cheios e vazios que o bairro apresenta, porém de proporção equilibrada aos vazios urbanos (Figura 65). O crescimento populacional desordenado e a importância que a localidade tem para o município vem transformando o mesmo em um local adensado. Atualmente os bairros adjacentes sofrem com a implantação das construções irregulares sendo, na grande maioria, realizadas em locais impossibilitados de receber qualquer tipo de construção. São terrenos que oferecem risco aos cidadãos, como o caso do Jardim Santa Rosa, um bairro com grande número de edificações em terrenos com risco de desabamento. Visto que os espaços vazios estão cada vez mais escassos na cidade, pressupõe-se como melhor maneira de fazer o controle dessa situação a substituição das residências e comércios de menor porte, por edificações de grande porte, atendendo usos comerciais e multifamiliares.

O imóvel escolhido apresenta-se como uma edificação com duas fachadas, lateral e posterior sem nenhum recuo, edificada até a divisa do terreno, sendo essa uma característica das construções da localidade. Entretanto percebe-se como ponto positivo em relação às demais, pelo fato de a própria estar implantada num terreno de esquina que abrange duas ruas. Característica que a proposta objetiva, acima de tudo, utilizar como forma de conciliar em uma única edificação as carências que o bairro possui.

Figura 65: Ocupação do Solo



Fonte: Autor, 2020.

## 5.2. ÁREAS VERDES

A importância que as áreas verdes têm para o ecossistema e para a qualidade de vida das pessoas é inquestionável, visto que a vegetação é insubstituível na construção das cidades e a sua escassez pode gerar abundantes problemas, como aquecimento, falta de sombreamento, aumento de gases atmosféricos que podem ser prejudiciais à saúde. Com o crescimento desordenado e sem qualquer planejamento das construções no bairro Porto Novo e Jardim Santa Rosa, ocasionou-se redução bem significativa dos espaços de áreas verdes da localidade. As áreas destacadas (Figura 66) abrangem todas as áreas verdes locais, sendo constituídas por toda a vegetação existente na localidade, dentre elas, o leito do rio Paraíba do Sul, as vegetações restantes em meio às construções e a praça de maior utilização da população local. Apesar de se verificar uma quantidade razoável de vegetação, é possível analisar o agrupamento em pontos distintos, percebendo-se grandes áreas sem a presença de vegetações.

Figura 66: Áreas verdes



Fonte: Autor, 2020.

### 5.3. SISTEMA VIÁRIO

Como todas as linhas de ônibus da empresa de transporte público 13 de junho, passam pela principal via do bairro, na rua Coronel Oscar Côrtes, considera-se que na localização do empreendimento não existe carência de transporte público. Porém a cidade não oferece nenhuma infraestrutura de ciclovia ou ciclofaixa para que seja feito o trajeto pela cidade através de bicicletas, motocicletas ou até mesmo a pé. Um dos pontos mais desfavoráveis à localização do imóvel é que a via serve de passagem para deslocamento de um grande fluxo de veículos para os bairros vizinhos, ou até mesmo como retorno, pois quase à frente da edificação existe uma rotatória, obrigatória para os motoristas fazerem o retorno aos outros bairros como Vila Laroca, Vila Caxias, Ilha do Lazareto, Goiabal e demais bairros, atingindo quase a totalidade dos bairros da cidade. Essa situação acaba gerando um grande fluxo de veículos automotores pela rua Coronel Oscar Côrtes, mais especificamente nos horários de pico, visto que recentemente foram implantados alguns semáforos, mas, por motivo desconhecido, somente um funciona até certa hora apenas. Talvez uma solução que possa diminuir a situação seria a implantação de ciclovias e ciclofaixas



juntamente a uma campanha que instrua a população referente às possibilidades de locomoção (Figura 67).

Figura 67: Sistema Viário



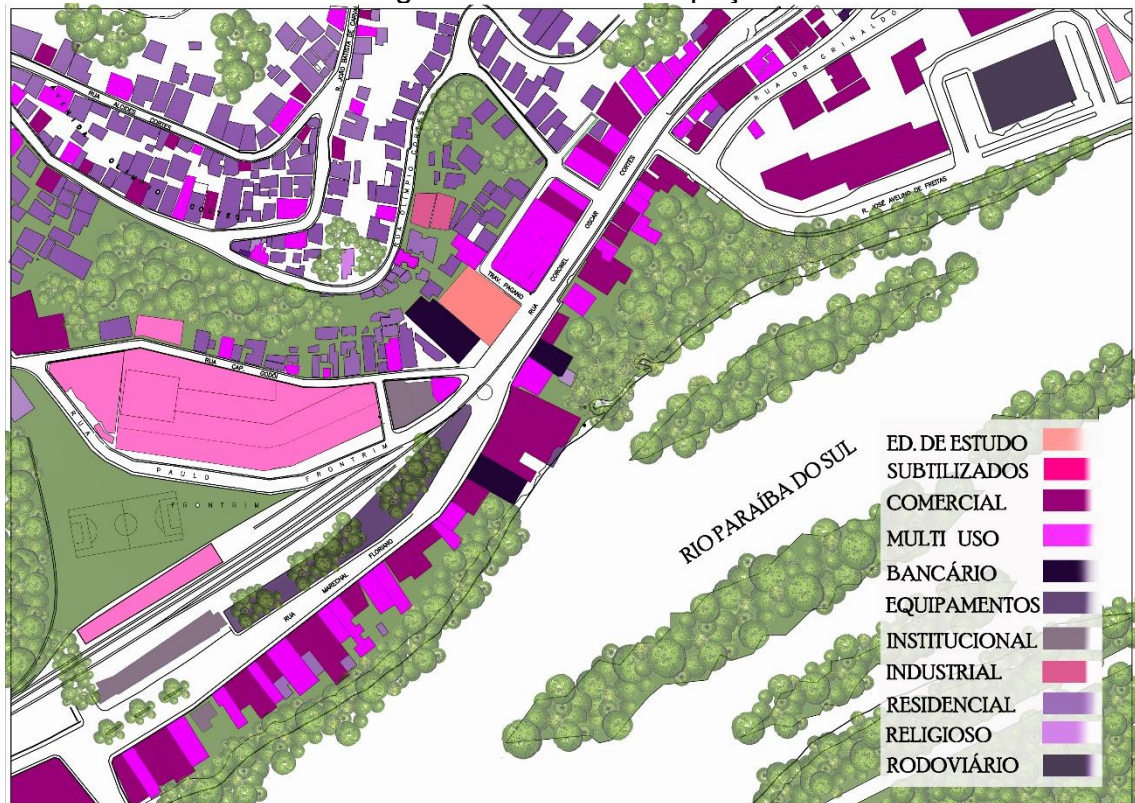
Fonte: Autor, 2020.

#### 5.4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os bairros Porto Novo e Jardim Santa Rosa podem ser classificados como de uso bem diversificado (Figura 68), com a predominância comercial, multiuso e residencial. As edificações de uso misto, em sua maioria, caracterizam-se em torres com residências em seus pavimentos superiores e o térreo comercial. As instituições localizadas são pertencentes à Casa da Cultura, cinemas e igrejas, sem representatividade significativa. As áreas classificadas como subutilizadas referem-se às edificações que estão em estado de abandono ou até mesmo terrenos baldios. locais que no momento se encontram sem nenhum uso e que poderiam ser reabilitados para oferecer espaços úteis à população, bem como a edificação de estudo do presente trabalho, o qual se encaixa nos espaços subutilizados. Já as residências estão localizadas na parte mais alta, em sequência para o bairro Jardim

Santa Rosa, onde a predominância é de imóveis residenciais, seguidos por pequenos ambientes comerciais, típicos de bairros.

Figura 68: Usos e ocupação



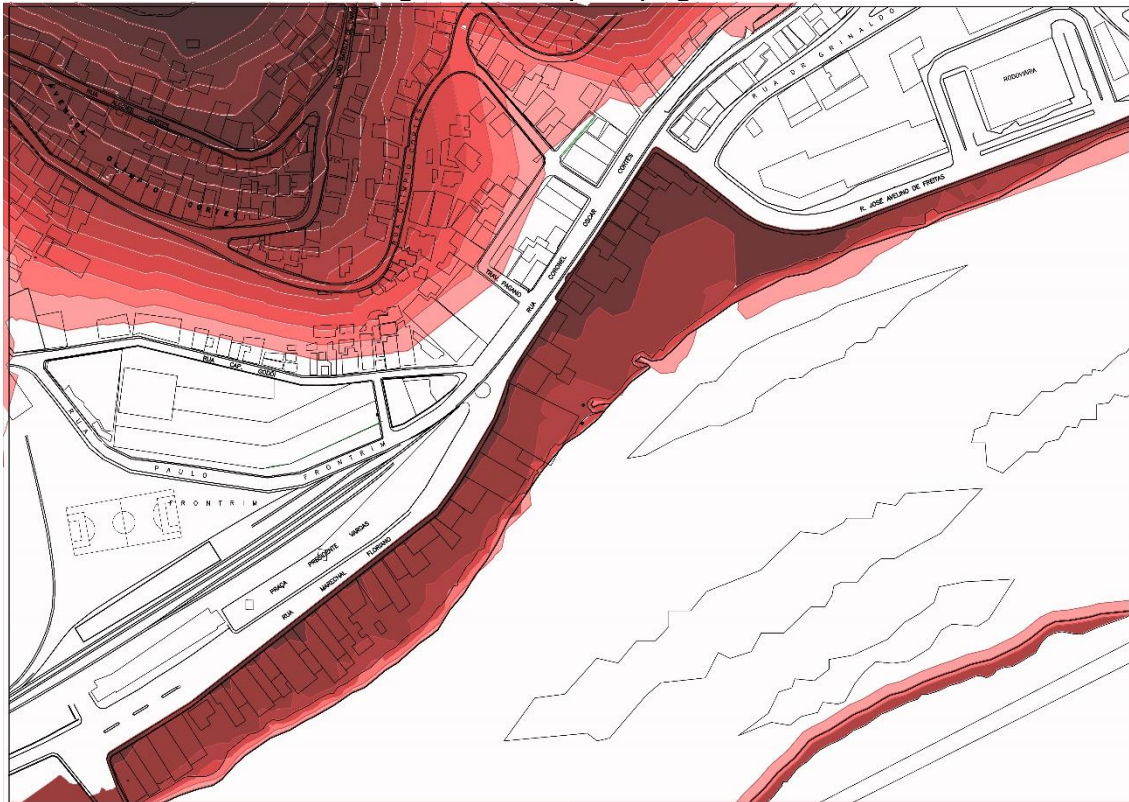
Fonte: Autor, 2020.

## 5.5. MORFOLOGIA

Pode-se verificar nos bairros Porto Novo e Santa Rosa, em parte, um valor topográfico elevado. A partir do cruzamento das ruas Olímpio Côrtes e travessa Pagano se inicia uma topografia mais elevada (Figura 69). No geral as ruas dispõem de uma variação de tipologias, as principais em formato mais ortogonais, sendo as de bairros mais estreitas e orgânicas, não tendo um formato padrão para as quadras. Para as edificações também não há uma seqüência em seus gabaritos de alturas. Como pode-se visualizar na Figura 70, há uma grande variedade e miscigenação de alturas.

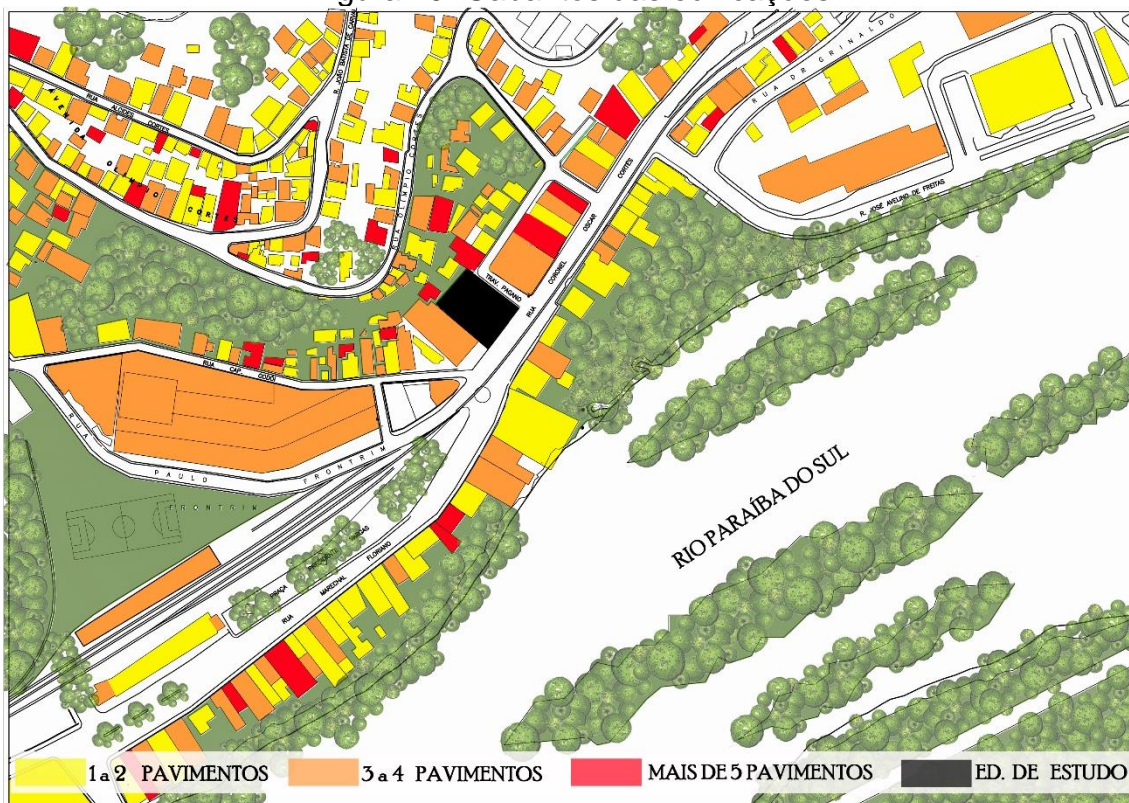


Figura 69: Mapa topográfico



Fonte: Autor, 2020

Figura 70: Gabaritos das edificações



Fonte: Autor, 2020.



## 6. ENTORNO IMEDIATO

A edificação tem uma localização muito privilegiada, em contato direto com um amplo e variado conjunto de serviços, como, bancos, comércios, rodoviária, supermercado, hotel, posto de gasolina dentre outros. O entorno imediato (Figura 71) da edificação é demarcado por residências, comércios, equipamentos entre outros usos.

Figura 71: Análise do entorno imediato



Fonte: Autor, 2020

## 7. EDIFICAÇÃO PORTO FINNO

### 7.1. DA POLEMICA: PÚBLICO, NÃO PÚBLICO, CAI OU NÃO CAI? O REAL MOTIVO DO NÃO FUNCIONAMENTO.

A construção do imóvel, na cidade de Além Paraíba/MG, a partir da iniciativa do grupo de empreendedores da Perácio Exportadora Café S/A, que visava edificar no município o primeiro shopping center, com a finalidade de inovar o espaço comercial da cidade. Para a idealização do empreendimento, a Perácio Exportadora solicitou financiamento junto ao Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais (BDMG), investimento esse que viabilizaria a execução do projeto arquitetônico e a construção da edificação. Para que houvesse suporte para o investimento, os cooperadores da

época ofereceram como garantia ao custeamento o Shopping Porto Finno. Por motivos de inadimplemento do financiamento por parte da Perácio Exportadora Café S/A, a iniciativa resultou no processo judicial de número 0024917711004, dando posse ao referido banco financiador a titularidade do imóvel por motivo de não pagamento do financiamento contraído pelo proprietário. Conforme sentença do processo judicial, o bem se encontra alienado ao BDMG.

Entretanto, todos os espaços comerciais que iriam compor o funcionamento do Shopping já tinham sido vendidos para comerciantes e autônomos da cidade, cidadãos esses que acreditavam que o projeto iria ser um grande investimento pessoal. Ressalta-se que há lojas que foram vendidas pelo expressivo valor de U\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil dólares), sem que esses comerciantes pudessem usufruir de seu investimento, tornando-se então um pesadelo. Nem todos os proprietários das lojas têm as suas escrituras em mãos. Poucos comerciantes concretizaram o direito de ter a escritura de registro do imóvel, pelo fato da prefeitura ter estipulado um prazo curto para a formalização da escritura pelos proprietários. Os custos da escritura e a não residência são fatores que contribuíram para a inviabilização do cumprimento no tempo determinado. Ressalta-se que os proprietários que possuem as escrituras de registro do imóvel efetuam os pagamentos anuais dos IPTU's, sem contraírem dívidas públicas, ainda que não façam a utilização do espaço como pretendido.

## **7.2. DA ESPERANÇA: A TENTATIVA DE FUNCIONAMENTO**

No dia 28 do mês de agosto do ano de 1997, conforme os anexos A,B,C,D,E,F,G,H, I e J, foi realizado uma reunião no Cartório do 1º Ofício de Notas de Além Paraíba/MG afim de estabelecer e conceder a Escritura pública de convenção de condomínio do Porto Finno Shopping Center aos proprietários dos espaços comerciais localizados dentro da edificação. Compareceu à presente reunião o representante da Perácio Exportadora Café S/A, Wilson Perácio, juntamente com Alexandre Villela Perácio. O intuito era de estabelecer um condomínio que se propusesse a realizar a reforma interna e adaptações no aludido prédio, ressaltando que o uso deveria ser exclusivamente comercial, além de já estabelecer as regras que deveriam ser seguidas no funcionamento do condomínio, juntamente com a regulamentação dos direitos e obrigações que os condôminos deveriam seguir. Mas

por motivo desconhecido, a tentativa de colocar em funcionamento o Shopping Porto Finno não foi concretizada.

### 7.3. USO TEMPORÁRIO: ALICE ATRAVÉS DO ESPELHO

Em 2007 o Shopping Porto Finno recebeu seu primeiro e único uso até o presente momento, porém não foi com o uso e esperado, o de shopping.

A edificação serviu como palco para a peça teatral Alice através do espelho (Figuras 72 e 73), com a direção do artista Cesar Bournier, onde a proposta da peça era que os telespectadores fizessem o trajeto pelo imóvel adentro, um método diferente das peças tradicionais nas quais o público fica sentado apreciando o espetáculo (Figuras 74 e 75). O diretor tinha a intenção de promover experiência sensorial com o público ao fazer o percurso pela edificação. O espetáculo foi apresentado pelo período de 37 dias.

Figura 72: Placa de divulgação fixada da fachada do shopping



Fonte: Cesar Bournier, 2007

Figura 73: Detalhe da placa de divulgação do espetáculo



Fonte: Cesar Bournier, 2007

Figuras 74 e 75: Imagens do espetáculo



Fonte: Cesar Bournier, 2007

Esta foi a única utilização que a edificação teve durante sua vida útil, além do acúmulo de sujeira, abrigo para animais peçonhentos e depósito de alguns proprietários das lojas.

#### 7.4. CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O projeto arquitetônico do Porto Finno é constituído por três blocos comerciais interligados, seguidos por dois pavimentos e um terraço descoberto. A disposição dos blocos é a seguinte: Bloco 1 de frente para a rua Cel. Oscár Côrtes; Bloco 2 na parte central do imóvel, possuindo uma praça no 1º piso e um prisma no 2º e uma claraboia no 3º piso; o Bloco 3 está localizado na parte posterior da edificação.



A descrição detalhada de cada pavimento que compõe a edificação é a seguinte:

**Pavimento Térreo:** presentes blocos 1,2 e 3 totalizando a área de 1.449,51 m<sup>2</sup>, sendo composto por 29 lojas, um hall de acesso, uma praça central, área de carga e descarga, lixo, circulação de serviços, reserva técnica, elevador, escada de ligação com pavimento superior, vestiário para funcionários e equipamentos para combate de incêndio;

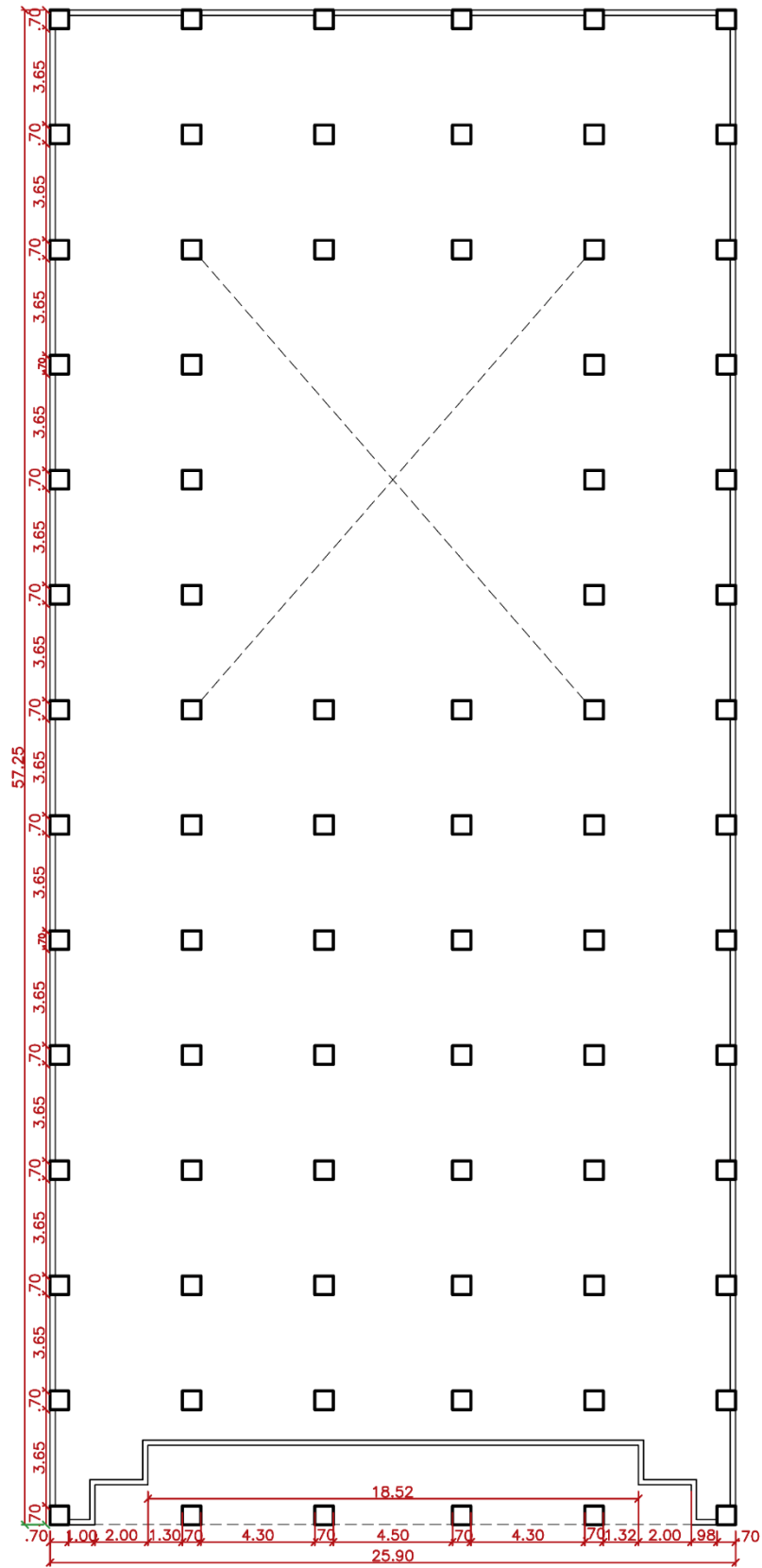
**Segundo Pavimento:** presentes os blocos 1, 2 e 3 com área total de 1.176,74 m<sup>2</sup>, composto por 32 lojas, uma praça de alimentação, hall circulação, banheiros masculino e feminino, lixo, reforço reserva técnica, elevador e equipamentos para combate de incêndio;

**Terraço:** Sendo que a área edificada soma 55,70 m<sup>2</sup>, composto por casa de máquina, maquinários, sala de administração com banheiro, claraboia, caixa d'água e torres de refrigeração do ar condicionado.

## 7.5. LEVANTAMENTO ARQUITÉTICO

O levantamento da edificação (Figura 76) foi realizado através das medidas externas do imóvel, levando em consideração que não foi possível o acesso às plantas baixas, cortes e todos os desenhos técnicos referentes ao projeto arquitetônico da edificação. O acesso ao interior da edificação também não foi possível devido ao momento em que o país se encontra - a pandemia ocasionada pelo novo coronavírus. A malha estrutural foi seguida a partir do levantamento externo (Figura 78), no qual estão aparentes os pilares, que foram replicados, seguindo o espaçamento dos frontais.

Figura 76: Croqui do levantamento



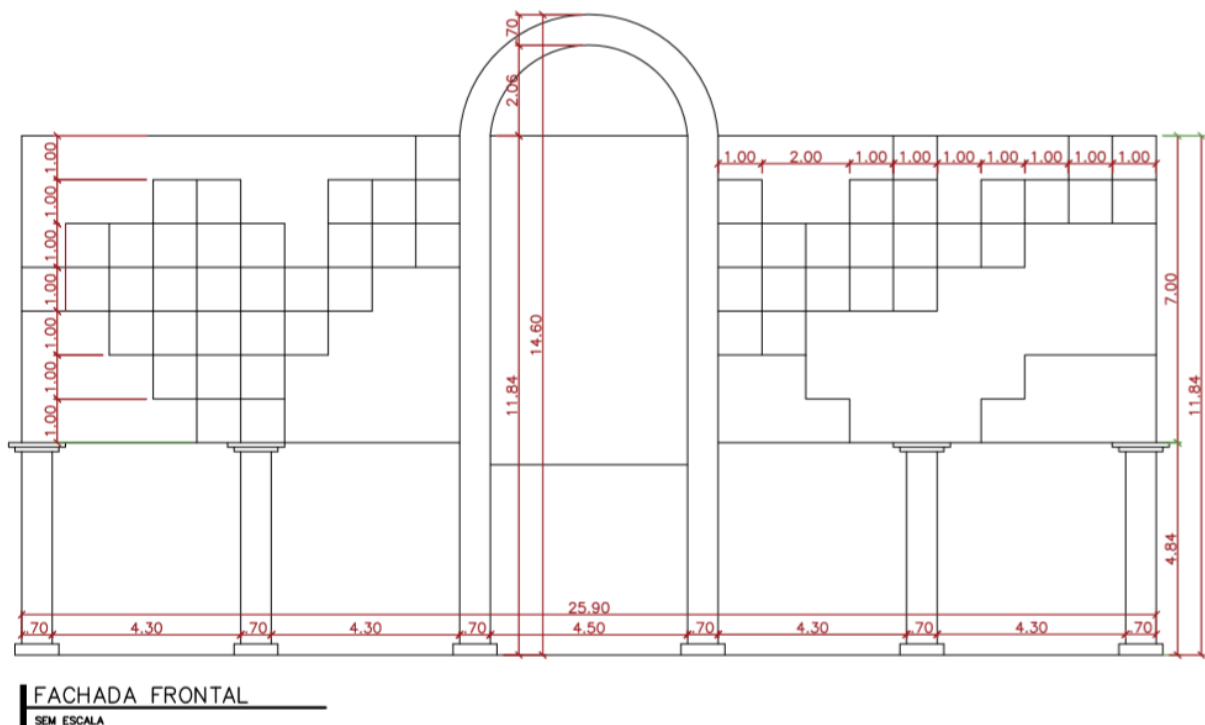
LEVANTAMENTO EXTERNO

SFM ESCAL A

Fonte: Autor, 2020



Figura 77: Croqui do levantamento da fachada frontal



Fonte: Autor, 2020

## 8. CONSEQUÊNCIAS DO DESUSO: MAPEAMENTO DE DANOS.

Tendo em vista que o imóvel encontra-se inativo há aproximadamente 25 anos, em completo estado de desuso, e sem qualquer tipo de manutenção, como consequência à falta de assistência à edificação, é notório que o mesmo esteja em estado de degradação e deterioração, apresentando algumas patologias.

De acordo com os anexos K, Le M, disponibilizados pela Defesa Civil de Além Paraíba/MG, pode-se analisar algumas patologias e degradações presentes na edificação.

Ao examinar o lado externo na edificação, pode-se concluir que o mesmo não apresenta nenhum problema estrutural que possa comprometer sua estrutura. Porém nota-se que o imóvel apresenta alguns problemas que expõem a risco as pessoas que circulam no perímetro externo na edificação, problemas esses, como:

- Risco de queda no gesso que faz a forração no recuo da fachada (Figuras 78 e 79), local usado pela população como abrigo do ponto de ônibus;
- Em determinadas áreas é possível analisar a inexistência de placas de gesso (Figura 80), fazendo com o que o encanamento do prédio fique exposto;

- Para amenizar os riscos às pessoas que ali circulam, a PMAP optou por fazer o isolamento com telhas de zinco da área (Figura 84) para garantia de segurança da população;

-- Conforme o anexo C, em 27 de abril de 2018 foi necessária a retirada do objeto arquitetônico o letreiro que compunha a fachada frontal da edificação (Figuras 81 e 82), pelo motivo de oferecer risco de queda, tornando mais segura a transição e permanência dos munícipes.

Figuras 78 e 79: Degradação das placas de gesso, que faz a forração da fachada



Fonte: Autor, 2020

Figura 80: Encanamento aparente na fachada frontal



Fonte: Autor, 2020

Figura 81: Isolamento ao acesso da edificação



Fonte: Autor, 2020

Figura 82: Retirada do letreiro da fachada da edificação



Fonte: <https://alemparaiba.mg.gov.br/2018/05/prefeitura-remaneja-ponto-de-onibus-para-o-predio-porto-finno-shopping/>

Figura 83: Letreiro da edificação Porto Finno



Fonte: <http://chrisgar.com.br/maisalem/category/noticia/justica/page/2/>

Devido ao grande tempo em que a edificação ficou em desuso, a população vem utilizando-a para usos indevidos, como aplicação de cartazes por todo o perímetro da fachada frontal (Figura 84), o qual ocasionou uma grande degradação nos vidros que fazem as vedações das lojas e portas frontais, além de poluição visual na edificação.

Figura 84: Poluição da fachada



Fonte: Google Maps

## 9. DIRETRIZES PROJETUAIS

As diretrizes projetuais são definições e propostas pontuais nas quais orienta-se e define-se o traçado que o projeto irá seguir, juntamente com os requisitos pré-determinados que devem ser atendidos. Descreve-se:

- Implantar restaurante, “*Rooftop*”, na cobertura com a finalidade de humanizar o espaço, gerando vida noturna e espaço de contemplação e descanso, proporcionando vista para a cidade;
- Tornar a edificação mais permeável, com lojas voltadas para a parte externa da edificação e para área interna, criando maior visibilidade;
- Introduzir ao projeto espaços ao ar livre, juntamente com salas de cinema e salas corporativas multifuncionais;
- Estabelecer conexão e parceria com o edifício garagem que está implantado à sua frente, tendo em vista a indisponibilidade de espaço e infraestrutura para implantação de um estacionamento rotativo;
- Inserir diferentes tipologias de espaços comerciais para abrigar usos distintos;
- Criar espaços que atendam as carências e desejos da população, como: área de lazer, áreas de uso cultural, oficinas de arte, auditório e áreas expositivas, criando um empreendimento com capacidade econômica além de reabilitar um espaço abandonado na cidade.

## 10. PROGRAMA DE NECESSIDADES

O programa de necessidades do projeto baseou-se na etapa de estudo que resultou na entrevista realizada com a população além-paraibana (Gráficos 01, 02 e 03, página 03), a fim de sanar as carências em que os mesmos apontaram e permitir que os cidadãos se apropriassem do projeto.

Foi realizado um estudo preliminar, com base nas dimensões mínimas que são exigidas para a estruturação das plantas baixas. O pré-dimensionamento dos ambientes teve o papel de facilitar o posicionamento espacial, juntamente com implantação dos espaços dentro do edifício existente. Dessa forma chegou-se a uma estimativa de áreas que os ambientes devem atender (Tabela 01).

Tabela 01: Programa de necessidades

USO	AMBIENTE	ÁREA ESTIMADA (aproximadamente)	QUANTIDADE
-----	----------	------------------------------------	------------

COMERCIAL	Lojas diversas	de 20 a 60 m <sup>2</sup>	12 unid.
	Rooftop	300 m <sup>2</sup>	02 unid.
	Sala de cinema	80 m <sup>2</sup>	01 unid.
	Restaurante	60 m <sup>2</sup>	01 unid.
	Fast food	30 m <sup>2</sup>	05 unid.
	Espaço clínico	20 m <sup>2</sup>	04 unid.
	Espaço estético	20 m <sup>2</sup>	04 unid.
	Salas corporativas	30 m <sup>2</sup>	04 unid.
	Total	1.410 m <sup>2</sup>	
	Circulação + paredes = 30%	423 m <sup>2</sup>	
	<b>*Total</b>	<b>1.833 m<sup>2</sup></b>	

CULTURAL	Salas expositivas	40 m <sup>2</sup>	03 unid.
	Ateliers	30 m <sup>2</sup>	02 unid.
	Espaço cultural	200 m <sup>2</sup>	01 unid.
	Total	380 m <sup>2</sup>	
	Circulação + paredes = 30%	114 m <sup>2</sup>	
	<b>*Total</b>	<b>594 m<sup>2</sup></b>	

LAZER	Parque infantil	50 m <sup>2</sup>	02 unid.
	Recreação	40 m <sup>2</sup>	01 unid.
	Praça central	220 m <sup>2</sup>	01 unid.
	Área de contemplação	180 m <sup>2</sup>	01 unid.
	Total	540 m <sup>2</sup>	
	Circulação + paredes = 30%	162 m <sup>2</sup>	
	<b>*Total</b>	<b>702 m<sup>2</sup></b>	



INFRAESTRUTURA	Sanitários públicos	25 m <sup>2</sup>	06 unid.
	Administração	25 m <sup>2</sup>	03 unid.
	Sala de segurança	20 m <sup>2</sup>	01 unid.
	Apoio do empreendimento	20 m <sup>2</sup>	03 unid.
	Deposito	30 m <sup>2</sup>	03 unid.
	Total	395 m <sup>2</sup>	
	Circulação + paredes = 30%	118,5 m <sup>2</sup>	
	<b>*Total</b>	<b>513,5 m<sup>2</sup></b>	

Total do programa de necessidades	3.642 m <sup>2</sup>
Total da edificação existente	2.681,95 m <sup>2</sup>

Fonte: Autor, 2020

### 10.1. ORGANOGRAMA

Em virtude de se tratar de reabilitação da edificação já existente, a implantação (Figura 85) não se teve grandes alterações, sendo criado somente um chanfro na fachada frontal a fim de gerar um recuo e um desconstrutivismo, para que se pudesse implantar uma pequena arborização ao imóvel tendo em vista a escassez de áreas verdes próximas à edificação.



Buscando um maior entendimento da funcionalidade e espacialidade do projeto, foi desenvolvido o organograma (Figuras 86 e 87), a fim de representar a organização setorial que o projeto pretende seguir através da distribuição dos respectivos ambientes.

Figura 86: Plano de massas

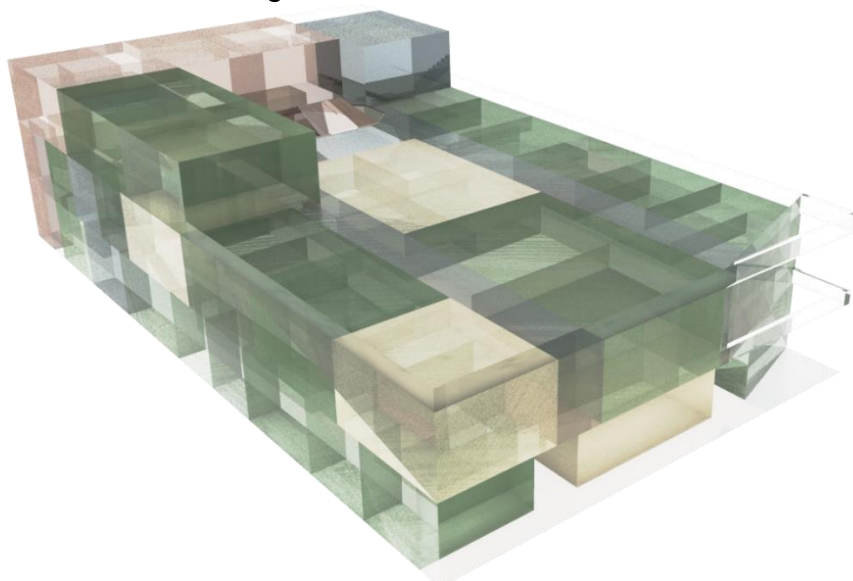
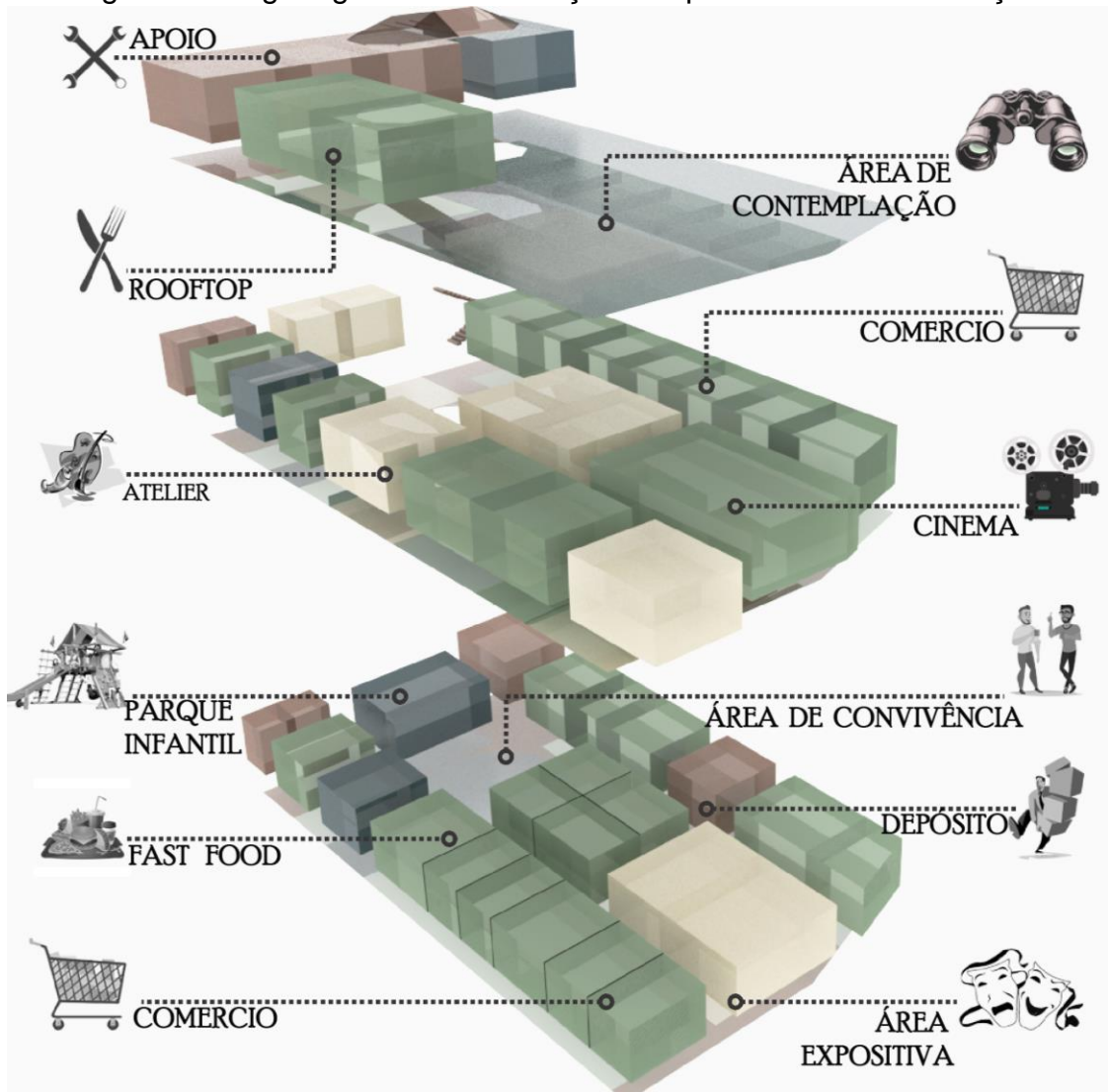


Figura 87: Organograma e setorização dos pavimentos da edificação



Fonte: Autor, 2020

## 10.2. VISTAS DA EDIFICAÇÃO:

Para melhor visualização da edificação existente e reconhecimento da mesma, são apresentadas fotografias das fachadas (Figuras 88, 89, 90, 91 e 92) juntamente com a implantação atual do imóvel. Notam-se os elementos arquitetônicos da fachada frontal e a inexistência de aberturas para ventilação, com presença de ventilação nas fachadas laterais, bem como a ausência de recuo das construções laterais.



Figura 88: Imagem superior da edificação



Fonte: Franck drone, 2020

Figura 89: Fachada frontal



Fonte: Autor,2020

Figura 90:Fachada frontal / lateral direita



Fonte: Autor,2020

Figura 91: Fachada lateral direita com implantação dos mototaxistas



Fonte: Autor, 2020

Figura 92: Imagem Interna da edificação



Fonte: Cesar Bournier, 2007

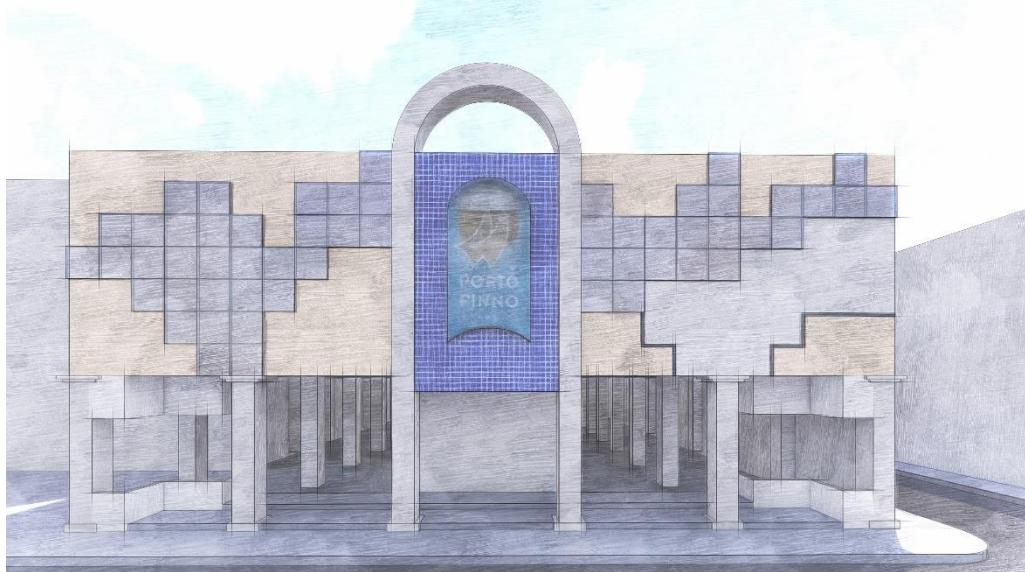
## 11. PARTIDO ARQUITETÔNICO

O projeto tem como partido arquitetônico (Figuras 93, 94, 95, 96, 97) trazer a permeabilidade visual e física do edifício com o seu interior, a partir do desconstrutivismo nas fachadas. O principal ajuste será na fachada lateral, que hoje se encontra sem nenhuma abertura de ventilação e iluminação natural. A edificação terá uso misto, que abrange o uso comercial, cultural, social e lazer. Este intuito



projetual se embasa em toda a pesquisa desenvolvida durante o presente trabalho, o qual é criar um edifício multifuncional para Além Paraíba a partir da reabilitação do Shopping Porto Finno. Além do projeto buscar sanar diretrizes projetuais, também tem como objetivo final ser uma edificação com a aplicação de diretrizes referentes ao COVID-19 e outras pandemias.

Figura 93: Projeto da edificação atual



Fonte: Autor,2020

Figura 94: Projeto da edificação atual



Fonte: Autor,2020



Figura 95: Partido arquitetônico



Fonte: Autor,2020

Figura 96: Partido arquitetônico



Fonte: Autor,2020

Figura 97: Partido arquitetônico



Fonte: Autor,2020

Figura 98: Partido arquitetônico



Fonte: Autor,2020

## 12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considera-se relevante, após a realização do presente trabalho, a grande valia para o desenvolvimento profissional e pessoal. Buscou-se compreender a situação em que as edificações que estão em desuso atualmente nas cidades, mais especificamente no município de Além Paraíba-MG, conforme citado na pesquisa, e nos centros urbanos podem se encontrar. Costumam ser edificações importantes para a história dos municípios, encontrando-se, por vezes, em total desuso, sem nenhum

tipo de manutenção ou utilização por parte dos moradores. Condição preocupante tendo em vista a escassez de terrenos nos meios urbanos para abrigar novas construções. Porém como abordado anteriormente, a população demonstra a necessidade de outros espaços, por carência de usos. Para tal, a pesquisa busca sanar esses déficits tanto nas edificações abandonadas, que oferecem um certo perigo à população através de degradação e utilização por animais indesejados, como também a necessidade de novas construções, com inovadores usos. Dessa forma é proposta a reabilitação desses espaços, a fim de permitir integração com a população local e apropriação pelos moradores.

A contextualização das problemáticas em relação ao bairro Porto Novo e Jardim Santa Rosa, tal qual suas necessidades, foram essenciais para efetivação do partido geral da proposta de um edifício multifuncional para Além Paraíba a partir da reabilitação do Shopping Porto Finno. As pesquisas por informações acarretaram proporcionalmente e positivamente influência nas diretrizes de projeto, o qual pode ser previamente desenvolvido de forma a atenuar os conflitos existentes em seu entorno imediato.

Os referenciais apresentados durante o desenvolvimento da pesquisa influenciaram no desconstrutivismo da volumetria e na funcionalidade da adaptação do edifício, servindo assim de suporte para a elaboração inicial da proposta. O bairro Porto Novo apresenta-se carente de vida noturna e de espaços que priorizem a área cultural da cidade. A proposta prevê incentivar o uso e apropriação da cultura local e externa, também criando um único espaço para abrigar comércios e áreas de lazer. A edificação tem também intenção de funcionalmente agregar ao seu entorno atividades que atualmente estão em falta, trazendo assim mais vida ao bairro.

### 13. Referências bibliográficas:

ADAN, Carmem; PIQUE, José Miguel. O processo de revitalização urbana: economia criativa e design. **e- Revista LOGO** - v.5 n.2 2016 –

ARAÚJO, Vívian Gazzoli. **O processo de reabilitação de edifícios abandonados em Vitória-ES: acertos e entraves**. Dissertação apresentada ao Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo. Belo Horizonte, 2012.

CROITOR, Eduardo Pessoa Nocetti. **A gestão de projetos aplicada à reabilitação de edifícios: estudo da interface entre projeto e obra**. São Paulo: EPUSP, 2009.

OLIVEIRA, Raquel Diniz. Revitalização patrimonial. **Revista eletrônica** do Mestrado em Administração, Unisantos: Patrimônio: Lazer e Turismo, Edição n. 3

SILVA, Maiane Ramos da. **Reabilitação de edifícios e sustentabilidade no contexto das obras do Museu de Arte do Rio (MAR)**. Projeto de Graduação apresentado ao Curso de Engenharia Civil da Escola Politécnica, UFRJ. Rio de Janeiro, 2017.

DITTMAR, Adriana Cristina Corsico. **Paisagem e morfologia de vazios urbanos: análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba** – Paraná. 251 f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana). Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Curitiba. 2006.

SOUZA, Rafael Ferreira de. **Lugares abandonados: decadência urbana e desolação na cidade**. Dissertação apresentada como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal Fluminense, 2019.

SOUZA, Célio Lima de. **Análise de vazios urbanos no centro da cidade de Ituiutaba/MG**. Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Geografia da

Instituto de Ciências Humanas do Pontal da Universidade Federal de Uberlândia, como requisito parcial à obtenção do título de licenciatura e bacharel em Geografia, Ituiutaba, 2019.

### 13.1. REFERÊNCIAS DE SITES:

PARAÍBA, Prefeitura Municipal de Além. **História de Além Paraíba**. Disponível em: <<https://alemparaiba.mg.gov.br/historia-de-alem-paraiba/>>. Acessado em 09 de maio de 2020.

BRASIL, Conselho de Arquitetura e Urbanismo do. **Arquitetos fazem ‘cartilha’ para colaborar na redução da disseminação do coronavírus**. Disponível em :< <https://www.caubr.gov.br/arquitetos-fazem-cartilha-para-colaborar-na-reducao-da-disseminacao-do-coronavirus/>>. Acessado em 22 de maio de 2020

NORTE, Moinho Zona. **O Moinho**. Disponível em: <<https://nossomoinho.com/#moinho>>. Acessado em 11 de março de 2020.

MOINHO, Projeto. **Obras do Moinho Center JK seguem em ritmo acelerado**. Tribuna de Minas. Disponível em: <<https://bit.ly/3ca8VYN> >. Acessado em 11 de março de 2020

DECORA, Viva. **Confira a história da Estação da Luz**. Disponível em:< <https://bit.ly/2zB1iNO> >. Acessado em 18 de março de 2020.

LEAL, Ubiratan. **O fogo já tentou destruir a Estação da Luz, mas a fez crescer ainda mais**. Disponível em:< <https://bit.ly/2ZHv8Ld> >. Acessado em 18 de março de 2020

BELLEZA, Gilberto. **Nota CAU/SP: Pela recuperação do Museu da Língua Portuguesa**. Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo. Disponível em:< <https://www.causp.gov.br/pela-recuperacao-do-museu-da-lingua-portuguesa/>>. Acessado em 18 de março de 2020



PAULO, Prefeitura de São. **Reforma do Museu da Língua Portuguesa traz de volta o patrimônio cultural.** AECWeb. Disponível em:< <https://bit.ly/3cd2GDy>>. Acessado em 18 de março de 2020.

PROJETO, Revista. **Pedro e Paulo Mendes da Rocha: Museu da Língua Portuguesa.** Disponível em:< <https://bit.ly/2MfhNC4>>. Acessado em 18 de março de 2020

LUCAS, Jessica, **Museu da Língua Portuguesa.** Disponível em:< <https://bit.ly/2TTsAWq>>. Acessado em 29 de março de 2020

PORTUGUESA, Museu da Língua. **O Museu está sendo reconstruído. Mas é a nossa língua que está sempre em construção.** Disponível em:< <http://museudalinguaportuguesa.org.br/o-museu/>>. Acessado em 18 de março de 2020.

PAULO, Serviço Social do Comércio Administração Regional no Estado de São. **A história do conjunto esportivo do SESC Pompéia.** Disponível em:< <https://bit.ly/36J01jK> >. Acessado em 31 de março de 2020.

PAULO, Serviço Social do Comércio Administração Regional no Estado de São. **Conheça a fábrica antiga que funcionava onde hoje é o SESC Pompéia.** Disponível em:< <https://bit.ly/3dmZVRu> >. Acessado em 31 de março de 2020.

TV, SESC. **Arquiteturas: Sesc Pompéia.** Disponível em:< <https://www.youtube.com/watch?v=qhBZXClE8Z8>>. Acessado em 31 de março de 2020.

PAIXÃO, Luciana. **Estudo de caso SESC Pompéia de Lina Bo Bardi.** A Arquiteta. Disponível em:< <https://www.aarquiteta.com.br/blog/sesc-pompeia-curiosidades-historia-e-etc/>>. Acessado em 31 de março de 2020.

EST, Thiago. **Estudo de caso SESC POMPÉIA SP.** Disponível em:< <https://bit.ly/2ZPv6B2>>. Acessado em 06 de abril de 2020.

DELAQUA, Victor. **"Tijolo por tijolo": conheça a história por trás do Sesc Pompeia de Lina Bo Bardi.** ArchDaily Disponível em:< <https://bit.ly/3di7Qj9>>. Acessado em 06 de abril de 2020.

FRACOLOSSI, Igor. **Clássicos da Arquitetura: SESC Pompéia/ Lina Bo Bardi.** ArchDaily Disponível em:< <https://www.archdaily.com.br/br/01-153205/classicos-da-arquitetura-sesc-pompeia-slash-lina-bo-bardi>>. Acessado em 06 de abril de 2020.

ARQUITECTOS, Rojkind. **Hing Park.** Disponível em: < <https://bit.ly/2ZYNRlo> >. Acessado em 26 de abril de 2020.

ARCHDAILY. **Hing Park/ Rojkind Arquitectos.** Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/769299/high-park-rojkind-arquitectos>. Acessado em 26 de abril de 2020

WICKERT, Ana Paula. **Como a pandemia de COVID-19 vai nos desafiar a criar novos espaços públicos.** Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/937529/como-a-pandemia-de-covid-19-vai-nos-desafiar-a-criar-novos-espacos-publicos>>. Acessado em 26 de maio de 2020

MOREIRA, Susanna. **Aprendizado, flexibilidade e oportunidade. Como nossos leitores encaram a crise pós-coronavírus.** Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/937529/como-a-pandemia-de-covid-19-vai-nos-desafiar-a-criar-novos-espacos-publicos>>. Acessado em 26 de maio de 2020

## 14. APÊNDICES

### APÊNDICE A – Entrevista com a população além-paraibana

_ID da resposta	1. Qual a sua faixa etária?	2. Pelo seu conhecimento, o que motivou o não funcionamento do "Shopping Porto Finno"?	3. Visto que o espaço atualmente se encontra "abandonado" e com grande potencial para uso, a seu ver, qual deveria ser o uso da construção?
66641346	21 a 25 anos	O fato dos comércios da cidade terem dificuldade de levar a frente seus objetivos, no início o interesse pela novidade é grande depois de um tempo a sociedade abandona.	Deveria ser utilizado como um ponto turístico para a cidade, algo inovador que cativasse o povo, seja realmente o seu objetivo inicial.

66642744	21 a 25 anos	Devido a uma grande sonegação de imposto da empresa café moeda, empresa essa que era do mesmo dono do shopping. O shopping foi recolhido	Centro comercial
66644759	36 a 40 anos	Briga familiar	Gostaria muito que vc um shopping center com area de recreação para nossas crianças
66647248	36 a 40 anos	Não sei	Centro Cultural
66647253	21 a 25 anos	Falência	Abrir algo inovador para cidade
66647284	26 a 30 anos	Burocracia unida à opção de muitos em não levar a cidade pra frente	Não sei em quais condições o prédio se encontra. Se estiver apto para o uso poderia ser utilizado para atividades como as feiras e saldões que a aceap já realiza (que por sinal fazem atualmente no poliesportivo), atividades que possam se unir a esperança do funcionamento do trem turístico.
66647366	15 a 20 anos	Falta de interesse da prefeitura	Um novo shopping, que vai gerar empregos
66647403	31 a 35 anos	Dizem que foi feito com um empréstimo pelo banco do Brasil, dizem que a construtora não pagou e o banco tomou ... ( Se é verdade eu não sei, mas tô falando pois vc pode verificar isso )	Ahhh eu acho que pode continuar sendo um shopping... Mas também um hotel
66647423	Acima de 41 anos	Falta de um bom planejamento e interesse.	Shopping
66647560	21 a 25 anos	...	Espaço de Convivencia
66647641	31 a 35 anos	Embargado pelos bombeiros, falta saída de emergência	Uma área de lazer para crianças, nossas crianças não tem nenhum parquinho decentes para brincar

66647693	21 a 25 anos	Problemas em relação a propriedade do imóvel	Centro Cultural com serviços gratuitos aberto a população
66647759	26 a 30 anos	Obra embargada	Espaço de lazer
66647891	15 a 20 anos	Briga familiar	Espaço de Convivência
66647995	31 a 35 anos	má administração	um teatro
66648047	36 a 40 anos	Briga judicial familiar	Shopping mesmo
66648060	26 a 30 anos	Não sei até hoje o real motivo. Muitos dizem que o espaço está condenado	Shopping com lojas e praça de alimentação
66648072	21 a 25 anos	Brigas na justiça entre donos	Para um shopping mesmo!
66648158	31 a 35 anos	Desconheço o real motivo	Centro de lazer e entretenimento
66648222	21 a 25 anos	Pelo que eu sei era o café moeda, eles pegaram um empréstimo e fazia o pagamento em safra de café, mas quando foram ve só tinha café por fora, dentro era ovo se tratando de um golpe. Muitos comerciantes já tinha pago com pra ter sua loja (inclusive a Monica da New evidence). Eles sumiram com o dinheiro e abandonando a obra.	Acho que a prefeitura tinha que tomar a frente, abrir licitação para comerciantes pagarem aluguel por sua loja, com esse dinheiro cuidariam do local. Quem sabe lojas grandes não teriam o interesse de vir. Teria mais oportunidade de emprego, mais dinheiro circulando, melhor pra todo mundo

66648251	21 a 25 anos	Não sei	Centro cultural
66648268	26 a 30 anos	Os administradores do Shopping tiveram problemas financeiros/fiscais que impossibilitaram a abertura do empreendimento.	Na minha opinião, deveria ser demolido. Entretanto, como a pergunta trata do uso da construção, acredito que o espaço deveria ser utilizado pelo poder público como um "ponto de Cultura". Aulas de música, idiomas, debates políticos, oficinas, entre tantas outras possibilidades.
66648301	15 a 20 anos	Não sei o motivo	Um novo Shopping com praça de alimentação e diversão, algo que não tem na cidade
66648568	31 a 35 anos	Questões judiciais envolvendo a família dona do local.	De fato um shopping. Servindo de lazer para a cidade.
66648650	26 a 30 anos	Divida bancária	Para lazer e grande oportunidade de emprego na cidade
66648717	21 a 25 anos	Má administração	Deveria se transformar em um shopping novamente
66648725	Acima de 50 anos	Justiça	Lazer
66648990	36 a 40 anos	Penhora do bem para a quitação da construção gerou um processo judicial	Ao qual foi previamente projetado, uso comercial
66649068	36 a 40 anos	...	Espaço com inovação



66649387	15 a 20 anos	Não sei dizer, pois não funciona desde que me mudei para Além Paraíba .	Na minha opinião seria um ótimo espaço para um novo prédio da Feap, sou estudante do curso de engenharia e mesmo não cursando no prédio da Feap que se encontra na Vila eu sei o quanto o prédio é ruim em infra-estrutura, portanto acho que pela localização e tamanho daria um ótimo lugar para uma faculdade.
66649804	36 a 40 anos	Batalha judicial	Área de lazer
66649916	21 a 25 anos	Aluguel caro em comparação ao faturamento das lojas	Manter um shopping, colocar um cinema ativo e com filmes atuais, para um bom fluxo de pessoas, uma praça de alimentação com os fastfoods locais, e lojas de departamento locais.
66650018	21 a 25 anos	Questões políticas	A construção de um novo shopping que oferecesse emprego e modernidade para a cidade.
66650098	31 a 35 anos	mal administração	Shopping
66650154	21 a 25 anos	Problemas na Justiça	Faculdade
66650462	36 a 40 anos	Burocracia	Shopping
66650627	Acima de 41 anos	Brigas judiciais	Como centro comercial com diversas franquias nacionalmente conhecidas para geracao de emprego e renda
66650665	26 a 30 anos	Desinteresse dos proprietários	Alguma ong ou instituição de saúde.
66650830	36 a 40 anos	Uma briga de família.	Para um Shopping.
66650887	15 a 20 anos	Creio eu que, falta de administração e um emepenho de seguintes pessoas	Gostaria que fosse um shopping, que fosse divertido para crianças, jovens adultos e idosos

66651353	21 a 25 anos	Embargo	Ponto turistico local
66651438	21 a 25 anos	Não sei	Um shopping com lojas comerciais
66651473	36 a 40 anos	Embargo judicial por conta de dívidas	Acho que o mesmo deveria ser utilizado para os fins ao quais haviam sido destinado; um centro comercial.
66651555	26 a 30 anos	Problemas administrativos	Um shopping com cinema, sala de jogos, livraria, restaurantes, sala de cursos profissionalizantes etc
66651853	31 a 35 anos	Bloqueio bancário ( dívidas)	Lojas
66652389	21 a 25 anos	...	Lugar que gere empregos a cidade
66652545	21 a 25 anos	Falta de investimento	Um centro comercial pra gerar empregos.
66652759	Acima de 41 anos	Não tem saída de emergência	Área gastronômico e cultural
66653114	26 a 30 anos	Estrutural	Shopping
66653589	21 a 25 anos	Falta de investimento tanto de prefeitura e empresários.	De lojas, cinemas, arte cultural
66654239	26 a 30 anos	Pelo meu pouco conhecimento, é Problema é na justiça em relação ao financeiro, parte de vendas das lojas...	Um ponto onde pudesse gerar empregos, a ideia inicial de um shopping é boa! Abriria muitas portas para os desempregados da cidade.
66654312	36 a 40 anos	Inviabilidade financeira	Polo Gastronômico

66655788	15 a 20 anos	Falta de dinheiro	Teatro
66656482	31 a 35 anos	Obra embargada	Shopping mesmo
66656592	26 a 30 anos	Pelo q eu sempre ouvi falar. Era pq tinham vários socios e ninguém quer investir	Shopping uma boa escolha, varias lojas praca de alimentação com musicas ao vivo
66657066	26 a 30 anos	Falta de mercado, dinheiro circulando na cidade	Shopping mesmo
66657095	26 a 30 anos	Burocracia, documentação.	Indústria, geração de empregos. Ou Entretenimento, lazer para a cidade.
66657148	21 a 25 anos	Falencia	Faculdade
66657464	21 a 25 anos	Falta de verbas	Ser utilizado para pesquisas de trabalhos , com internet de livre acesso monitores com reforço escolar
66660483	26 a 30 anos	Custo	Academia
66661862	21 a 25 anos	má administração	Algo inovador na cidade
66662185	23	Obra Embarcada	Uma grande área para um teatro , cinema , salas comercias etc
66663048	21 a 25 anos	Falta de verba , provavelmente. Pois tudo que está para começar em além Paraíba , acaba ficando parado por falta de verba , essa e a desculpa que nossos perfeitos e vereadores nós passam .	Um lugar onde poderia ser feito uma universidade , pois e amplo e dispõem de várias salas por ser um shopping . E está localizado no centro da cidade . Então seria de facul acesso para todos .

66665765	36 a 40 anos	Geração de emprego e renda, pois na época a economia estava aquecida.	Melhorar o shopping, alugar por preço justo as salas, podendo misturar consultório, clínica estética, artesanato, cinema de pequeno porte mas de qualidade, shows e a prefeitura poderia tb aproveitar alugar umas salas para projetos sociais que visam gerar emprego e renda.
66667629	18 anos	Falta de verba	Continuar sendo um shopping , mas com praça de alimentação e entretenimento
66668124	21 a 25 anos	Não sei	Ser feito uma reforma e coloca pra funciona, buscando oferecer emprego aos jovens
66668153	26 a 30 anos	Briga entre sócios	Shopping
66668259	31 a 35 anos	Risco de desabamento	Praça de alimentação, ambiente agradável, ou um shopping mesmo que tornasse opção de passeio para as famílias alemparaibanas
66669041	36 a 40 anos	Caindo	Comercio
66670700	36 a 40 anos	Desconheço	Feira de artesanato, comércio de produtos artesanais...
66670964	21 a 25 anos	Talvez uma cidade com número considerável de habitantes, porém uma cidade pobre sem emprego para todos e assim uma renda familiar reduzida.	Algo que gere empregos em grande escala, ex uma fábrica por exemplo.
66676195	36 a 40 anos	Segundo meus pais contam, os proprietários foram vítimas de um golpe dos idealizadores desse projeto.	Centro administrativo da prefeitura de Além Paraíba, visto que o atual se encontra em péssimas condições.

66682883	46 anos	O motivo que foi embargado pela justiça	Continua sendo shopin cim varias lojas e areas de lajer algo que não temos em nossa cidade ,Thayone Perres vai em frente que deus te ilumine e te abençoe tem que acabar com esse elefante branco no de nossa cidade parabéns por você prestigiar nossa cidade alguém tem que fazer alguma coisa pela nossa cidade que está tão abandonada é tão triste agente ver a nossa cidade se acabando desse jeito semboder fazer alguma coisa ver nossos filhos tendo que ir estudar fora e trabalhar fora porque em nossa cidade não tem o que fazer como você e seu irmão tiveram que ir embora de Além Paraíba você pra estudar seu pra trabalhar porque em nossa cidade precisa ter empregos e faculdades que não tem parabéns filho vai em frente estamos aqui te apoiando
66683357	21 a 25 anos	Processo juridico	Continuar a função de shopping, com lazer, cultura e novas oportunidades de trabalho
66684190	21 a 25 anos	Falta de pagamento de impostos	Para o mesmo fim que foi construído,um shopping,pois nossa cidade não tem um com essa estrutura
66686713	26 a 30 anos	Uma obra inacabada ( um projeto "mal feito " ) onde a população não teve interesse de investir para futuros promissores .	Ali naquele grande espaço deveria ser feito para a cidade algo recreativo e que atendesse a necessidade de todos e principalmente da população que vive em cidades vizinhas por conta de sua cidade estar praticamente abandonada, sem nenhum local para lazer e etc ..
66687341	31 a 35 anos	Desabando	Lojas comercias, praça de alimentação, Espaço multi uso para apresentação de teatro, dança, etc.
66696029	15 a 20 anos	Troca de prefeito	Poderia ser domilida para utilização do espaço ou reformular em a ideia do shopping



66700950	21 a 25 anos	Infelizmente nao tenho conhecimento a respeito, ate porque desde quando eu fui ao centro a primeira vez ele ja se encontrava fechado. Ja tive curiosidade em saber o pq nao funcionou, so que como nao encontrava ninguem disposto a explicar, deixei pra la.	Tenho duas hipóteses, ou um hospital, ou reformar pra fazer lojas e assim gerar empregos para os cidadãos da cidade
66701021	21 a 25 anos	Sonegação de impostos	Talvez um empreendimento que abrangesse tanto o social, cultural e comercial.
66702783	31 a 35 anos	Penhora de bens.	Lojas comerciais
66708811	Acima de 41 anos	Somente por se tratar de massa falida do ate entao Cafe Moeda, na verdade Peracio.	O espaço tem varios donos. As lojas foram comercializadas
66710324	26 a 30 anos	Alto valor dos alugueis	Se não for utilizado como shopping, poderia ser uma unidade de upa, ou recuperação de viciados.
66710898	36 a 40 anos	Por meu ponto de vista aluguel muito caro e na cidade não tem emprego o suficiente para ter um giro de salário para os clientes usar no shopping.	Deveria ser usado na área de saúde como um hospital de câncer e hemodiálise.
66711425	36 a 40 anos	Dívida	Um espaço cultural com diversas oficinas, como por exemplo: dança, teatro, lutas, música, cursinho pré-vestibular para pessoas se baixa renda, um cinema como o pop cine que exhibe filmes gratuitos, um lugar para se fazer é debater a cultura, ou seja, um centro cultural.
66711677	21 a 25 anos	Parte financeira	Deveria novamente colocar pra arrumar tudo pra funcionar e gerar mais empregos .
66750323	26 a 30 anos	Não sei	Shopping


66798607	31 a 35 anos	Já ouvi duas histórias, uma se tratava de um problema com relação a fundação e esgoto e outra que eram por problemas de herdeiros. Acho que a verdade poucos sabem.	Acho que shopping seria justo com quem já investiu a anos, mas um espaço recreativo para crianças e adolescentes seria ótimo!!!
66823588	21 a 25 anos	Pelo o que me foi dito problemas com dinheiro e infraestrutura do local.	Deveria ser usado com lojas referentes aos produtores locais, sendo um estímulo para artesãos e pequenos empreendedores que buscam uma oportunidade em meio as lojas ja de grande visibilidade em Além Paraíba.
66889509	21 a 25 anos	Não sei	Shopping mesmo

Fonte: Autor,2020

## 15. ANEXOS

## ANEXO A – Convenção do condomínio do Porto Finno Shopping

17/01

  
**1.º OFÍCIO DE NOTAS**  
 Praça Coronel Breves, n.º 7  
 Telefone: (032) 462-3203  
Além Paraíba — Minas Gerais  
**Dr. Raul David Machado - Tabelião**  
**Suzana Côrtes Machado - Tabeliã Substituta**

*la machado*

---

Escritura de :  
 Convenção de Condomínio  
 do  
 "Porto Finno Shopping Center"

---

Outorgante(s) :  
 Perácio Exportadora Café S/A

---


Outorgado(s) :

---

Livro	Folhas	Data	Valor
130 - "I"	133 à 148	28.08.1997	

Fonte: 1º Ofício de notas de Além Paraíba, MG

## ANEXO B – Convenção do condomínio do Porto Finno Shopping

LIVRO N. 130- "I"  FOLHAS 133 *mpg*

**Cartório do 1.º Ofício de Notas**  
**Dr. Raul David Machado – Tabelião**  
**Suzana Côrtes Machado Valle – Tabeliã Substituta**

Praça Cel. Breves, 07 - Telefone: (032) 462-3203  
 Comarca de Além Paraíba – Estado de Minas Gerais

ESCRITURA PÚBLICA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO  
 PORTOFINNO SHOPPING CENTER na forma abaixo:....

- S A I B A M - Quantos virem esta Escritura Pública de Convenção de Condomínio do Porto Finno Shopping Center que aos vinte e oito (28) dias do mês de agosto do ano de mil novecentos e noventa e sete (1.997), nesta cidade e comarca de Além Paraíba, Estado de Minas Gerais, República Federativa do Brasil, em meu Cartório à Praça Coronel Breves, nº 07, perante mim Tabeliã Substituta, compareceu PERÁCIO EXPORTADORA CAFÉ S/A, com sede a Rua da Candelária, nº 79 - 5º andar na cidade \* do Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CGC/MF sob o nº 33.250.820/0001-90, representadas por seus Diretores WILSON PERÁCIO, brasileiro, casado, comerciante inscrito no CPF/MF sob o nº 005.908.517-72 e, ALEXANDRE VILLELA PERÁCIO, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito no CPF/MF sob o nº 100.593.857-15, todos residentes e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro-RJ, todos juridicamente capazes reconhecidos e identificados como os próprios, por mim Tabeliã Substituta, à vista dos documentos a mim apresentados, do que dou \* fé. E, assim por eles me foi dito que na melhor forma de direito, vem consignar o seguinte: (a) É proprietária, por frações ideais da totalidade do terreno situado à Rua Cel Oscar Côrtes, nº 234 na cidade de Além Paraíba-MG, inscrito no Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 9.088/1, nas fls. 46 do Livro nº 3-R; (b) Visando reforma interna com adaptações e modificações\* no aludido prédio para destinação exclusivamente comercial sob o regime de condomínio regulado pela Lei Federal nº 4.591/64, com aprovação junto à Prefeitura da cidade de Além Paraíba - MG, do respectivo projeto arquitetônico, através do alvará nº 25.275, edifício esse que, quando concluído, receberá o nome comercial de PORTOFINNO SHOPPING CENTER, com vistas a deixar \* desde já estabelecidas as regras que regerão o funcionamento do condomínio, assim como regulamentar os direitos e obrigações a serem observados por todos os condôminos, resolveram estes, titulares das frações ideais a que aderirão as unidades autônomas e partes comuns da edificação, celebrar desde \* logo, em cumprimento às determinações da supracitada Lei Federal nº 4.591/64 a respectiva convenção, com Regimento Interno e Regulamentos Incorporados,

Fonte: 1º Ofício de notas de Além Paraíba, MG



## ANEXO C – Convenção do condomínio do Porto Finno Shopping

cuja disposições, adiantes explicadas, aplicar-se-ão a todos os condôminos e outras pessoas que, a qualquer título, se utilizarem do edifício, a saber:

**CAPÍTULO I - DA DESCRIÇÃO:** 1.1- Localização: situado à Rua Cel Oscar Côrtes nº 234, em Porto Novo, nesta cidade, confrontando pela frente\* com a Rua Cel Oscar Côrtes, pelos fundos com terrenos ou sucessores de Rosa Tepedino Pagano, e pelos lados com a Travessa Pagano e com Jorge Sahnio Filho. É constituído de 3 (três) blocos comerciais interligados no 1º PISO, 3 (três) blocos comerciais interligados no 2º PISO e um terraço descoberto sobre os 3 blocos sendo: o bloco 1 de frente para a Rua Cel Oscar Côrtes, o bloco 2 na parte central do prédio, possui uma praça no 1º PISO, um prisma no 2º PISO e uma clarabóia no 3º PISO. O bloco 3 localiza-se nos fundos do prédio; 1.2- A descrição detalhada de cada pavimento é a seguinte: (a) PAVIMENTO TÉRREO ( ou 1º PISO ) - Blocos 1, 2 e 3 com área total de 1.449,51 m², composto de 29 Lojas, mais um Hall de acesso, uma praça central, área de carga de descarga, lixo, circulação de serviços, reserva técnica, elevador, escadas para o 2º PAVIMENTO, vestiário para funcionários, equipamento para combate e incêndio; (b) SEGUNDO PAVIMENTO - Blocos 1, 2 e 3 com área total de 1.176,74 m², composto de 32 lojas, mais uma praça de alimentação, Hall circulação, banheiros masculino e feminino, lixo, reforço reserva técnica, elevador, equipamento para combate e incêndio; (c) TERRAÇO - Blocos 1, 2 e 3 com área de 55,70 m², casa de máquina, maquinários, sala de administração com banheiro, clarabóia, caixa d'água, torres\* de refrigeração do ar condicionado.


**CAPÍTULO II - DAS PARTES E COISAS COMUNS :** 2.1- Constituem partes e coisas de propriedade e uso comuns dos condôminos o terreno em que se levante a edificação e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, os tetos, as áreas internas de ventilação, todas as demais coisas que não constituem unidades autônomas ou dependências destas e, enfim, todos os bens, instalações e equipamentos de utilização de todos os condôminos ou ocupantes ou que a eles aproveite coletivamente, à exceção do terraço que o incorporador se reserva o direito\* para futura expansão; 2.2- As partes e coisas comuns são insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade autônoma, sendo \* também com as exceções previstas nesta convenção, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.

**CAPÍTULO III - DAS PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA :** 3.1 Constituem partes de propriedade exclusiva, isto é, unidades autônomas, alienáveis e passíveis de oneração por seus titulares\*

Fonte: 1º Ofício de notas de Além Paraíba, MG

## ANEXO D – Convenção do condomínio do Porto Finno Shopping

LIVRO N. 130-"1" FOLHAS 134



**Cartório do 1.º Ofício de Notas**  
Dr. Raul David Machado – Tabelião  
Suzana Côrtes Machado Valle – Tabeliã Substituta

Praça Cel. Breves, 07 - Telefone: (032) 462-3203  
Comarca de Além Paraíba – Estado de Minas Gerais

independentemente do consentimento dos demais condôminos, a cada uma das quais corresponde uma fração ideal do todo do terreno das partes comuns as 61 (sessenta e uma) lojas da edificação a saber: - no 1º PAVIMENTO : lojas nº 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,46,47,48,49,53,60 e 61; No 2º PAVIMENTO : lojas nº 23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,50,51,52,54,55,56,57,58 e 59; 3.2- Aos condôminos titulares de unidades contíguas é assegurado o direito de unificá-las, transformando-as em uma só unidade, com a soma das respectivas frações ideais de terreno e das correspondentes cotas de rateio das despesas comuns. Outrossim, poderão tais condôminos, uma vez efetuada a unificação, desmembrar depois as unidades, revertendo-as ao seu estado primitivo com a consequente repartição da fração ideal de terreno e da cota de rateio das despesas comuns. Em qualquer dessas hipóteses, ficam respeitadas as disposições legais em vigor; 3.3- Aos condôminos titulares de unidade autônoma simples e que porventura queiram desmembrá-las, deverão repartir assim a fração ideal de terreno\* e da cota de despesas comuns. Neste caso, o proprietário da unidade autônoma deverá obter prévia aprovação dos demais condôminos em Assembléia\* convocada para tal finalidade; 3.4- Todas as unidades autônomas possuem, cada uma, medidores individuais de consumo de energia. Apenas as unidades 27,28,29,30,41,42,43,44,45,48,50,51 e 52 tem adicionalmente, cada uma, medidores individuais de consumo de gás e água; 3.5- Os letreiros\* das lojas do edifício são colocados nas suas fachadas, não podendo, entretanto, ser fixados ou instalados de forma que prejudiquem as lojas vizinhas. Esses letreiros podem ser luminosos e iluminados, ou com letra de logomarcas luminosas. **CAPÍTULO IV - DAS FRAÇÕES IDEAIS - 4.1-** As frações ideais do terreno e das partes comuns do edifício a que correspondem as 61 unidades autônomas para efeito da fixação das quotas que cada condômino deverão contribuir para as despesas do condomínio: (a) 1º PAVIMENTO : 29 lojas sendo: (1) Loja 01, área total 64,02, fração ideal 0,023871 ; (2) Loja 02, área total 39,01, fração ideal 0,014545; (3) Loja 03, área total 41,20, fração ideal 0,015362; (4) Loja 04, área total 29,82, fração ideal 0,011119; (5) Loja 05, área total 29,76, fração ideal 0,011096 ; (06) Loja 06, área total 35,62, fração ideal 0,013281 ; (7) Loja 07, área total 54,67, fração ideal 0,020384 ; (8) Loja 08, área total 53,43, fração ideal 0,019922 ; (9) Loja 09, área total 20,52, fração

Fonte: 1º Ofício de notas de Além Paraíba, MG




## ANEXO E – Convenção do condomínio do Porto Finno Shopping

ideal 0,007651 ; (10) Loja 10, área total 21,28, fração ideal 0,007935 ; (11) Loja 11, área total 20,64, fração ideal 0,007696 ; (12) Loja 12, área total 21,48, fração ideal 0,008009 ; (13) Loja 13, área total 28,50 fração ideal 0,010627; (14) Loja 14 área total 28,04 , fração ideal \* 0,010455 ; (15) Loja 15, área total 29,47, fração ideal 0,010988 ; (16 ) Loja 16 , área total 28,87, fração ideal 0,010765 ; (17) Loja 17, área \* total 171,97, fração ideal 0,064110 ; (18) Loja 18, área total 171,97 , fração ideal 0,064110 ; (19) Loja 19, área total 171,97, fração ideal \* 0,064110; (20) Loja 20, área total 35,34, fração ideal 0,013177 ; (21) Loja 21, área total 37,03, fração ideal 0,013807 ; (22) Loja 22, área total 36,52, fração ideal 0,013617 ; (23) Loja 46, área total 28,93, fração ideal 0,010787 ; (24) Loja 47, área total 29,16, fração ideal \* 0,010873 ; (25) Loja 48, área total 14,05, fração ideal 0,005239 ; (26 ) Loja 49, área total 14,20, fração ideal 0,005295 ; ( 27) Loja 53, área \* total 12,35, fração ideal 0,004605 ; (28) Loja60, área total 27,49, fração ideal 0,010250 ; (29) Loja 61, área total 16,29, fração ideal \* 0,006074; (b) 2ª PAVIMENTO : 32 lojas sendo: (1) Loja 23, área total \* 28,90, fração ideal 0,010776 ; (2) Loja 24, área total 30,46, fração ideal 0,011357 ; (3) Loja 25, área total 30,72, fração ideal 0,011454 ; (4) Loja 26, área total 41,69, fração ideal 0,015545 ; (5) Loja 27, área total 16,10, fração ideal 0,006003 ; (6) Loja 28, área total 15,14 , fração ideal 0,005645 ; (7) loja 29, área total 49,83, fração ideal \* 0,018580 ; (8) Loja 30, área total 22,92, fração ideal 0,008546 ; (9) Loja 31, área total 10,87, fração ideal 0,004053 ; (10) Loja 32, área total 22,03, fração ideal 0,008214 ; (11) Loja 33, área total 21,46, fração ideal 0,008002 ; (12) Loja 34, área total 10,87, fração ideal \* 0,004053 ; (13) Loja 35, área total 22,27, fração ideal 0,008304 ; (14) Loja 36, área total 21,59, fração ideal 0,008050 ; (15) Loja 37, área total 28,98, fração ideal 0,010806 ; (16) Loja 38, área total 31,23, fração ideal 0,011645 ; (17) Loja 39, área total 30,76, fração ideal 0,011469 ; (18) Loja 40, área total 41,36, fração ideal 0,015422 ; (19) Loja 41, área total 11,76, fração ideal 0,004385 ; (20) Loja 42, área total 15,26 , fração ideal 0,005690 ; (21) Loja 43, área total 13,26, fração ideal \* 0,004944 ;(22) Loja 44, área total 42,03, fração ideal 0,015671 ; (23) Loja 45 área total 26,50, fração ideal 0,009881 ; (24) Loja 50, área total 9,52, fração ideal 0,003550 ; (25) Loja 51, área total 17,83, fração

## ANEXO F – Convenção do condomínio do Porto Finno Shopping

LIVRO N. 130-"I" FOLHAS 135 *MPJ*

  
**Cartório do 1.º Ofício de Notas**  
 Dr. Raul David Machado – Tabelião  
 Suzana Côrtes Machado Valle – Tabeliã Substituta

Praça Cel. Breves, 07 - Telefone: (032) 462-3203  
 Comarca de Além Paraíba – Estado de Minas Gerais

ideal 0,006648 ; (26) Loja 52, área total 17,63, fração ideal 0,006574 ;  
 (27) Loja 54, área total 10,22, fração ideal 0,003811 ; (28) Loja 55, á-  
 rea total 8,80, fração ideal 0,003281 ; (29) Loja 56, área total 9,96 ,  
 fração ideal 0,003714 ; (30) Loja 57, área total 9,96, fração ideal \*  
0,003714 ; (31) loja 58, área total 10,05, fração ideal 0,003747 ; (32)  
 Loja 59, área total 8,66, fração ideal 0,003229 ; **CAPÍTULO V - DA DESTI-**  
**NAÇÃO DO PRÉDIO E DA UTILIZAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES, SUAS PERMISSÕES E**  
**RESTRICÇÕES - 5.1-0** edifício tem destinação exclusivamente comercial , aí\*  
 incluindo-se as atividades de prestação de serviços, fins, observadas ,  
 ademais as restrições impostas por esta convenção;5.2- As lojas do pré-  
 diosão destinadas a servir de centro de compras e devem funcionar, ne -  
 cessariamente com as características de um Shopping Center, isto é, como  
 fonte geradora de múltiplas e diversificadas atividades mercantis e de  
 serviços e como local de melhor funcionalidade, conforto e oportunidade\*  
 para sua clientela potencial, obedecidos determinados critérios especia-  
 is que o diferenciam de um conglomerado de lojas e salas comuns; 5.3- \*  
 Com as exceções previstas no parágrafo 5.6 desta Convenção, a ocupação \*  
 das lojas do "Shopping Center" deve obedecer, obrigatória, necessária e  
 rigorosamente, a uma distribuição previamente estudada e definida pelas\*  
 incorporadoras do empreendimento, a saber:(a) 1º e 2º PAVIMENTOS (Blocos  
1, 2 e 3) - As lojas 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,  
18,19,20,21,22,23,24,25,31,32,33,34,35,36,37,39,40,46,47,49,53,54,55,56,  
57,58,59,60 e 61 serão utilizadas para comércio de modas e afins, perfu-  
 mes e afins, brinquedos, cama e mesa, tecidos, eletro-eletrônica e ótica  
 limitada cada atividade a seguinte quantidade máxima de Lojas: MIX -  
 moda feminina - 05 lojas , moda masculina - 02 lojas , moda infanto-juve-  
 nil - 04 lojas , moda e artigos de bebê - 03 lojas ,moda e artigos de es-  
 porte - 02 lojas , moda íntima - 03 lojas , sapataria - 02 lojas , joa-  
 lheria - 02 lojas , bijuterias e complementos - 02 lojas , bolsas e com-  
 plementos - 02 lojas , perfumaria e cosméticos - 02 lojas , brinquedos -  
02 lojas , cama e mesa - 03 lojas , ótica - 02 lojas - tecidos, acessóri-  
 os - 03 lojas , cafeteria - 01 loja , artigos para presente - 03 lojas ,  
 artigos importados - 02 lojas , artigos de decoração - 02 lojas , arti-  
 gos eletro-eletrônicos - 02 lojas , artigos esportivos - 02 lojas , arti-  
 gos de informática - 02 lojas , tecidos - 02 lojas , livraria - 01 loja,  
 papelaria - 01 loja , farmácia/drogaria - 01 loja , farmácia de manipula


Fonte: 1º Ofício de notas de Além Paraíba, MG



## ANEXO G – Convenção do condomínio do Porto Finno Shopping

ção - 01 loja, tabacaria - 02 lojas, ótica - 02 lojas, disco e fita - 01 loja, vídeo-locadora - 01 loja, vídeo-games (Permitidos por Lei) - 01 loja, câmbio e turismo - 02 lojas, material fotográfico e revelações - 01 loja, florista - 01 loja, pet shop - 01 loja, delicatessen - 02 lojas, antiquário - 01 loja, galeria de arte - 01 loja, casa lotérica - 01 loja; (b) Blocos 1, 2 e 3 - As lojas nº 27, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 50, 51 e 52, serão utilizadas para comércio de alimentação (restaurante, "fast-food", salgados, doces, cafeterias, bombonieres, delicatessen e sorveterias), sendo certo que a estas lojas será permitida expansão mediante ligação à lojas contíguas, mantendo-se, nesta hipótese, obrigatoriamente, o mesmo negócio em todo o conjunto resultante da expansão; 5.3.1 - Não será permitida utilização, ainda que a título eventual ou gratuito, de qualquer unidade referida no item 5.3, ou de parte dela, para finalidade diversa da que lhe é atribuída, seja sob qualquer pretexto for, respeitando porém o disposto nas alíneas "a" e "b" do Capítulo VI do item 6.35; 5.3.2 - Atividades não abrangidas na enumeração do item 5.3 e do subitem 5.3.1, poderão ser excepcionalmente admitidas nas unidades ali discriminadas, se requeridas por escrito ao Síndico e uma vez autorizadas pela Assembléia específica dos condôminos titulares de lojas, especialmente convocada para tal fim; 5.3.3.- Para fins de preenchimento das quantidades limitadas a que aludem as alíneas "a" e "b" do item 5.3 será obedecida a ordem cronológica rigorosa dos correspondentes pedidos que, sempre sob protocolo, forem entregues ao Síndico, observado o disposto no item 16.7; 5.4 - Nas lojas do "PORTOFINNO SHOPPING CENTER" deverão ser concebidas instalações comerciais que se caracterizem pela adoção das melhores técnicas de comercialização, criatividade, administração e funcionamento em linha com as tendências de modernidade; 5.4.1.- Para fins de observância do preceito contido no item 5.4, o condômino que desejar instalar no "PORTOFINNO SHOPPING CENTER", deverá apresentar ao síndico, para exame e aprovação deste e do Conselho Consultivo, em conjunto, todos os projetos relativos à instalação comercial, letreiros e decoração, elaborados por profissional capaz contendo, no mínimo, os seguintes itens: (a) plantas na escala 1:25 ou 1:50; (b) perspectivas e/ou elevações das paredes internas e da fachada sendo as elevações na escala de 1:25 ou 1:50; (c) indicação, nas plantas, das cores, especificações dos materiais de acabamento; (d) dois cortes, sendo um longitudinal e outro transversal, na escala 1:25 ou 1:50

## ANEXO H – Convenção do condomínio do Porto Finno Shopping

LIVRO N. 130- "1"  FOLHAS 136 *MP*

**Cartório do 1.º Ofício de Notas**  
**Dr. Raul David Machado – Tabelião**  
**Suzana Côrtes Machado Valle – Tabeliã Substituta**

Praça Cel. Breves, 07 - Telefone: (032) 462-3203  
 Comarca de Além Paraíba – Estado de Minas Gerais

do letreiro de identificação da loja, com especificação do material que \* será utilizado na sua confecção ; (f) projetos referentes às instalações\* elétricas, hidráulicas e de ar condicionado; (g) projeto de cálculo estrutural para a eventual construção de jirau nas unidades em que isto seja \* possível(item 3.3); 5.4.2 - O Síndico e o Conselho Consultivo farão o exame conjunto a que alude o subitem, consultando, inclusive, os projetos - tas de instalações prediais, ar condicionado e cálculo estrutural do edifício, e formularão, a-través do Síndico ou do Administrador do condomínio as exigências cabíveis no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento dos elementos fornecidos, findo o qual, se não houver expressa manifestação ou exigência por parte do Síndico ou do administrador, os referidos projetos considerar-se-ão aprovados tacitamente; 5.4.3 - No caso de o condômino não se conformar com as exigências feitas, o Síndico ou Administrador fornecer-lhe-á em 2 (dois) dias úteis, a lista de 3(três) arquitetos, para que o incorformado escolha qualquer um deles com vistas à produção de um parecer sobre a divergência, ficando as partes obrigadas a aceitar o parecer que for apresentado e correndo os honorários desse parecer por conta da parte vencida ; 5.4.4 - O disposto nos subitens 5.4.1 , 5.4.2 e 5.4.3 aplica-se também à hipótese de modificações das instalações que pretenda fazer qualquer condômino já instalado em loja do "PORTOFINNO SHOPPING CENTER" ; 5.4.5.- Quaisquer que sejam as obras pretendidas, além da autorização do Síndico ou do Administrador, só poderão ser executadas\* após seu licenciamento pelas autoridades públicas competentes; 5.4.6 -Até a eleição do primeiro Síndico e do 1º Conselho Consultivo os encargos de que trata o item 5.4 e seus subitens serão exercidos pela incorporadora \* CORPORA - Corporação Financeira Participações Empreendimentos e Negócios\* S/C Ltda, a quem interessados deverão entregar os documentos ali referidos; 5.5 - O Condômino só poderá iniciar ou reiniciar suas atividades comerciais em loja do "Shopping Center" após a conclusão total, de acordo \* com os projetos aprovados, das obras e instalações previstas para o adequado funcionamento e ao indispensável bom aspecto de sua unidade, ficando, portanto, facultado ao Síndico a seu critério exclusivo, proibir o \* funcionamento da atividade , se entender que as instalações não satisfazem aqueles projetos ou que os materiais, especificações ou serviços não estejam dentro dos padrões autorizados; 5.6 - Em nenhuma hipótese poderão \* desenvolver-se nas lojas do "portofinno Shopping Center" e nas demais uni

Fonte: 1º Ofício de notas de Além Paraíba, MG



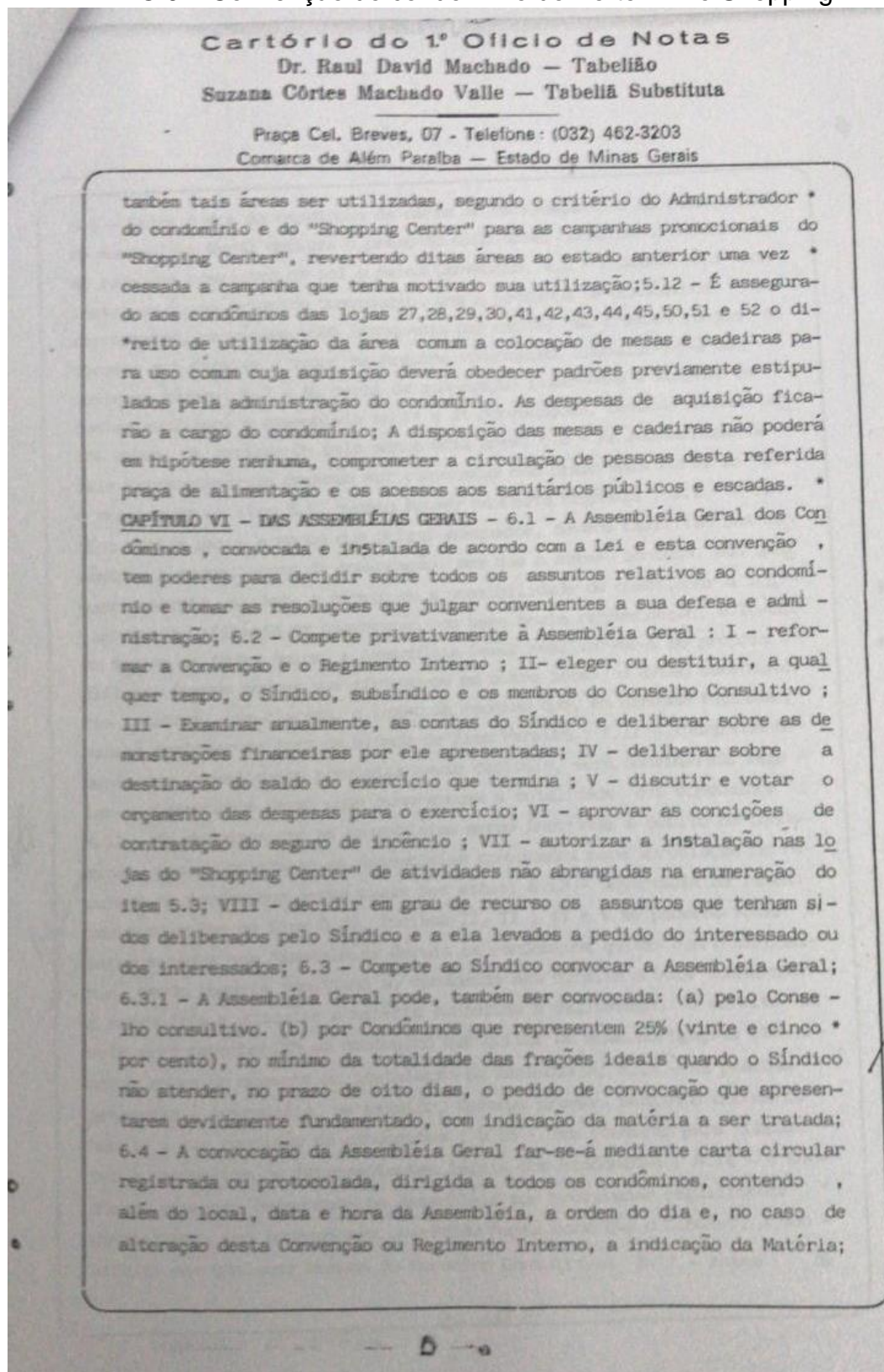
## ANEXO I – Convenção do condomínio do Porto Finno Shopping

dades autônomas do edifício , atividades de: (a) oficinas de motores, de lâmpadagem, de pintura e de borracharia; (b) quitanda; carvoaria; (c) peixaria; (d) açougue, comercio de aves vivas ou abatidas; (e) funerária (f) culto religioso; (g) escritório ou comitê eleitoral ou de propaganda política; (h) sede ou escritório de partido político, de clube esportivo ou de agremiação carnavalesca ou clube de serviços, além de quaisquer outras atividades não previstas na Lei ; 5.7 - Os condôminos cumprirão o Regimento Interno, os regulamento do edifício e as normas especiais que vierem a ser baixadas pela administração do edifício; 5.8 - Os Condôminos deverão manter seus estabelecimentos no "Shopping Center" em perfeito estado de conservação, higiene e segurança; 5.9 - A partir da inauguração do " PORTOFINNO SHOPPING CENTER " , nenhuma de suas lojas poderá permanecer fechada ou sofrer interrupção de funcionamento, seja qual for o motivo, causa ou fundamento, por prazo superior a 90 (noventa) dias , exceto em caso de força maior ou de emergência reconhecida pelo Síndico. 5.9.1 - Não se aplica o mandamento contido no item 5.9 à lojas não comercializadas pela incorporadora do edifício, bem como aquelas lojas que tenham retornado à titularidade do incorporador em virtude de rescisão ou distrato dos respectivos contratos de compra e venda; 5.9.2 - Se algum Condômino, visando obstar, impedir ou interromper a integralização do prazo de 60 (sessenta) dias previsto no item 5.9, ocupar a respectiva unidade autônoma ou promover a venda de produtos relativos ao seu ramo de atividade ou prestação de serviços a que se dedica, por período de tempo inferior a 6(seis) meses consecutivos, os prazos de falta de funcionamento anteriores a essa prática serão somados aos posteriores, para os efeitos indicados no mesmo item 5.9; 5.10 - Para fazer funcionar a loja do "Shopping Center", o condômino deverá instalar em seu interior , por sua conta, equipamento de acordo com as características, potência e localização indicados em seu projeto de ar condicionado e mantê-lo em boas condições de funcionamento, sendo um condensador no terraço e um evaporador na loja; 5.11 - As áreas de circulação ou outras áreas comuns do "Shopping Center", respeitados os direitos de utilização exclusiva previstos nesta Convenção, poderão também ser dadas em utilização, a título oneroso ou gratuito, pelo Síndico, a uma pessoa ou entidade que não esteja instalada em unidades do edifício, revertendo o produto das utilizações onerosas, assim estabelecidas, em proveito do condomínio. Poderão

Fonte: 1º Ofício de notas de Além Paraíba, MG



## ANEXO J – Convenção do condomínio do Porto Finno Shopping



Fonte: 1º Ofício de notas de Além Paraíba, MG

## ANEXO K – Parecer Vistoria Técnica, 08 de Março de 2017



Prefeitura Municipal de Além Paraíba  
ESTADO DE MINAS GERAIS  
Secretaria Municipal de Serviços e Obras Públicas

Parecer de Vistoria Técnica

Além Paraíba, 08 de Março de 2017.

**Prédio do Porto Fino Shopping:** Analisado pelo lado exterior, o prédio não apresenta problemas estruturais que comprometa sua estrutura, todavia apresentam problemas que expõem ao risco pessoas que circulam no seu perímetro externo e que por ventura passam entrar dentro do mesmo.

A fachada principal possui elementos decorativos e arquitetônicos localizados numa grande altura com risco elevado e iminente de queda sobre as pessoas que circulam abaixo, levando em conta o tempo que este empreendimento está parado ficando sujeito a depreciação e sem qualquer manutenção predial. O outro ponto observado, está no gesso de forração no recuo da fachada, onde pessoas usam como abrigo do ponto de ônibus e que tem risco de queda das placas com luminárias soltas. Portanto é necessário isolamento da área e revisão ou manutenção de elementos das fachadas.



Prédio do Porto Fino Shopping

Domingos Alexandre da Rocha Costa  
Engenheiro Civil  
CREA: MG 174114/D

## ANEXO L – Parecer Técnico da Defesa Civil de Além Paraíba, 08 de Março de 2017



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALÉM PARAIBA - MG  
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL (COMPDEC)  
AV. JOSÉ AVELINO DE FREITAS, S/N - TERMINAL RODoviÁRIO JÁCOMO  
DONZELLES, SALA 10  
TELEFAX: (32)3462-3303 - 9.8866-4003  
E-MAIL: defesacivil@alemparaiba.mg.gov.br



## PARECER TÉCNICO

Em vistoria realizada pela Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, no **Shopping Porto Fino** foi constatado o seguinte:

### 1. Introdução.

Estabilidade do prédio comercial, situado na Rua Coronel Oscar Cortes, s/nº, Bairro Porto novo - Centro, nesta Cidade.

### 2. Da construção.

Edificação muito antiga, aproximadamente 22 (vinte e dois) anos, com vários pavimentos nunca foi utilizada.

### 3. Da situação.

O prédio comercial encontra-se as margens de uma via pública com alto grau de deambulação de transeuntes, por ser muito antiga, sem manutenção, placas de gesso estão com risco de cair, na parte externa painéis sem manutenção pode vir à queda, há trincas, encanamento está exposto, algumas luminárias estão soltas o que pode também cair, e conseqüentemente, atingir a população, já que existe hoje um ponto de ônibus em frente ao referido Shopping.

### 4. Da providência.

Visando a integridade física dos moradores, após análise visual da edificação, **SUGERIMOS** que a área seja isolada com tapumes num prazo de 48 h, e que imediatamente o ponto de ônibus existente seja remanejado. Assim fica INTERDITADO o determinado trecho, até que sejam concluídas as manutenções e restaurações cabíveis de acordo às exigências determinadas.

**Segue as fotos para melhor esclarecimento.**


Além Paraíba, 08 de março de 2017.

Atenciosamente,

Walter José Lobo Rezende  
Coordenador Municipal de Proteção e Defesa Civil  
CPF: 687.948.866-87




## ANEXO M – Parecer Técnico da Defesa Civil de Além Paraíba, 27 de Abril de 2018



**DEFESA CIVIL**  
ALÉM PARAÍBA-MG

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
GOVERNO DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ALÉM PARAÍBA - MG  
COORDENADORIA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E DEFESA CIVIL (COMPDEC)  
AV. JOSÉ AVELINO DE FREITAS, S/N - TERMINAL RODOVIÁRIO JACOMO DONZELLES  
Telefax: (32)3462-3303 - 9.8068-4003  
E-mail: defesa civil@alemparaiba.mg.gov.br



**PARECER TÉCNICO**

Em vistoria realizada pela Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil, Rua Coronel Oscar Cortês, data 27/04/2018, constatamos o seguinte:

**1. Introdução.**  
Verificação de risco de segurança pública Prédio *Porto Finno Shopping*. Haja vista que a fachada foi interditada, pois os objetos arquitetônicos tinham risco de queda pela falta de manutenção durante anos. A interdição foi realizada em consonância da Lei Federal Nº 12.608/12, no que dispõe em especial o Art. 2º.


**2. Da construção.**  
Construção em bom estado estrutural físico. Interior ainda com risco que comprometem o acesso direito de pessoas. Porém, a retirada do objeto arquitetônico "letreiro" da fachada do prédio, torna mais segura a transição dos municipais e assim a fixação do ponto de ônibus que ali existia naquele perímetro.

**3. Da providência.**  
Desta forma, evidenciamos a segurança da parte externa de frente ao prédio, e orientamos o seguinte:

1. Remanejamento do ponto de ônibus para aquele local;
2. Retirada os "cerquel-te" e "blocos de concreto";

Além Paraíba, 27 de Abril de 2018.

Atenciosamente,

  
 \_\_\_\_\_  
 Walter José Lobo Rezende  
 Coordenador Municipal de Proteção e Defesa Civil  
 CPF: 867.948.868-87

Fonte: Defesa Civil de Além Paraíba, MG