



RECICLAGEM DE EDIFÍCIOS URBANOS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO DE CRUZ ALTA: A ANÁLISE DO EDIFÍCIO DO INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS

EBERT, Cristiane¹; GIACOMELLI, Bruna²; SILVA, Mateus Veronese Corrêa da³;

Resumo: No processo de urbanização das cidades, o qual o centro sempre foi espaço onde haviam todos os recursos e infraestruturas necessárias, é sabido que a população de baixa renda sem condições para adquirir espaços nos centros, consolidou-se nas periferias, sendo excluídas e sem o suporte básico de moradia digna. Com isso, a partir dos anos 90, aproximadamente, no Brasil, houve a discussão sobre a ocupação das edificações vazias nos centros urbanos para a população de baixa renda, pois o déficit habitacional era muito grande. Na cidade de Cruz Alta a técnica de reabilitação ou reciclagem de edificações para habitação social não é um tema muito difundido, mesmo havendo prédios que suportariam essas transformações. O objetivo deste artigo é fazer uma análise do prédio do INSS, localizado no centro da cidade, para fins de acomodação de famílias sem moradia própria do município. O método de pesquisa é a revisão bibliográfica referências e dados específicos, além de uma análise externa do edifício em questão.

Palavras- Chave: Arquitetura sustentável. Reabilitação. Retrofit. Urbanização.

Abstract: In the process of urbanization of cities, where the center was always a space where all the necessary resources and infrastructures were available, it is well known that the low-income population without the conditions to acquire spaces in the centers was consolidated in the peripheries, being excluded and without the Basic housing support. As a result, since the 1990s, approximately in Brazil, there was a discussion about the occupation of empty buildings in urban centers for the low-income population, since the housing deficit was very large. In the city of Cruz Alta the technique of rehabilitation or recycling of buildings for social housing is not a very widespread theme, even though there are buildings that would support these transformations. The objective of this article is to make an analysis of the INSS building, located in the city center, for the purpose of accommodation of families without proper housing of the municipality. The research method is the literature review references and specific data, in addition to an external analysis of the building in question.

Keywords: Sustainable architecture. Rehabilitation. Retrofit. Urbanization.

¹ Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo, UNICRUZ. E-mail: cristianebert@hotmail.com

² Acadêmica de Arquitetura e Urbanismo, UNICRUZ. E-mail: brunagiacomelli1@gmail.com

³ Professor do curso de Arquitetura e Urbanismo, UNICRUZ. E-mail: matsilva@unicruz.edu.br



INTRODUÇÃO

Em um século, a população mundial total cresceu vertiginosamente, de 1,65 bilhão de pessoas, por volta de 1900, para seis bilhões no ano 2000; com isso, estima-se que esse crescimento atingirá a marca de 9 bilhões no ano 2050 (GEHL, 2015). Ao mesmo tempo, conforme a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, o direito a moradia digna, salubre, o acesso à saúde, educação, vestuário, segurança, e bem estar, passam a ser direitos básicos de toda a população mundial. Entretanto, com o crescimento rápido das áreas urbanas, muitas vezes esses direitos não são cumpridos e a população de baixa renda, caracterizada como a mais vulnerável frente a problemática dos centros urbanos, sofre as consequências, principalmente do grande déficit de habitação.

A habitação como elemento social de qualidade no Brasil, segundo Cavalcanti, 1987, deveria ser “um serviço social de utilidade pública, com a principal função de reeducação completa do operário brasileiro, que [...] deveria estar incluída entre os serviços obrigatórios que o governo deve oferecer, como água, luz, gás, esgoto, etc”.

Este discurso empregado na década de 80 por Cavalcanti, passou a ter real importância para os arquitetos e urbanistas, no período de emergência das ideias modernistas. Esta grande transformação ocorreu logo após a Revolução de 30 no curso de arquitetura da Escola Nacional de Belas-Artes, no Rio de Janeiro, quando Lúcio Costa assumiu sua direção – evento considerado um dos marcos da implantação da arquitetura moderna no país [...]. (BONDUKI, 1998)

Incluir parágrafo sobre a situação atual da habitação social no Brasil (programa minha casa minha vida)

De acordo com Comarú, foi a partir de 1990 que a produção de habitações sociais em centros urbanos consolidados entrou definitivamente em debate aqui no Brasil. Isso se deu por meio de movimentos e lutas sociais para que a estratégia de ocupar prédios ociosos e vazios nos centros urbanos metropolitanos fosse adotada. Ainda segundo o autor, em São Paulo as primeiras ocupações se deram em 1997 sob pressão dos movimentos locais nos bairros centrais como Brás e Mooca.

Nos últimos vinte anos, foram produzidas cerca de 3 mil unidades de habitação social nos distritos centrais da metrópole paulistana, fruto de muitas lutas e enfrentamento de obstáculos econômicos, políticos, sociais e culturais (COMARÚ, 2012).



Débora *et al* (2016), descreve em seu texto que, em São Paulo, a “produção de novas unidades foi garantida pela política de desapropriação de vazios urbanos dotados de infraestrutura, inclusive em áreas centrais” além de serem projetos participativos e priorizando empreendimentos com poucas unidades. Além disso, segundo Costa *et al* (2006), não há na legislação atual um campo que dê vazão para a reabilitação das edificações desocupadas e, com isso, o processo de “análise caso a caso dificulta e acaba tornando o processo lento, além de desinteressar investidores”.

Se de um lado, carecem de ações estatais que dêem resolução à falta de moradia nas metrópoles, por outro, os movimentos sociais buscam através da organização da sociedade civil resolver, de forma imediata tal questão, através da ocupação de prédios e áreas públicas ou privados que não cumprem sua função social. (SANCHES, 2017)-

Segundo José Melo (s/a) “a noção de função social da propriedade relaciona-se com a capacidade produtiva da propriedade, ou seja, trata-se do poder de dar ao objeto da propriedade destino determinado, de vinculá-lo a certo objetivo”. Portanto, a função social se aplica nas edificações de interesse social dando a elas um novo objetivo de inserir moradores de baixa renda nos centros urbanos, requalificando o espaço e o tornando novamente produtivo para a cidade como um todo.

A Constituição Federal de 1988 definiu em seus artigos 182 e 183, os princípios da política urbana, incluindo a função social da cidade e da propriedade e instrumentos de combate à retenção especulativa de terrenos por meio da elaboração do plano diretor municipal, seu principal instrumento. (SANCHES e ALVIM, 2016)

Com isso, trazer a população de baixa renda para os centros urbanos consolidados, traz benefícios tanto para o trabalhador quanto para sua família. Destaca-se, segundo Comarú, 2012, “a facilidade de acesso aos postos de trabalho, aos serviços públicos e sociais, mais tempo para investir na família, em descanso, estudos e lazer”, pois o centro da cidade já conta com toda a infraestrutura necessária para atender à população.

O mesmo podemos afirmar do município de Cruz Alta, localizado no noroeste do estado do Rio Grande do Sul, com uma população estimada em 2016 de 63.615 habitantes segundos dados do IBGE (2010). Da mesma forma os inúmeros loteamentos produzidos pela administração municipal para a população de baixa renda, são localizados em áreas periféricas da zona urbana e não atendem de maneira adequada as necessidades previstas no Estatuto da



Cidade, na Constituição Federal e no Plano Diretor do Município, para a qualidade de vida do ser humano.

Mesmo com os conjuntos habitacionais construídos, o município conta com um déficit habitacional grande, de aproximadamente três mil famílias.

No entanto, a inserção destas famílias em áreas favorecidas pela infraestrutura urbana e inseridas em territórios privilegiados se mostra um meio é uma maneira de beneficiar a população de baixa renda através da facilidade na oferta de serviços públicos de melhor qualidade, além de melhores oportunidade de emprego e renda.

Com isso, o presente trabalho busca analisar o atual edifício do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, no município de Cruz Alta, para a sua reabilitação através da técnica do retrofit, transformando-o em moradia social. O mesmo, segundos dados do jornal local, Cruz Alta Online, encontra-se a aproximadamente 47 anos sem nenhuma manutenção e intervenção, tendo apenas o térreo ocupado pela atual agência.

A utilização da técnica do retrofit, visa a recuperação de edifícios ociosos, principalmente no centro da cidade, readequando-os para novos fins. A sua utilização para fins de habitação, busca inserir essas pessoas necessitadas e dar-lhes condições dignas de moradia, levando em consideração a infraestrutura do contexto urbano pronta. De acordo com Filipe Leão, 2017, o retrofit, termo proveniente do latim, é um processo que “incorpora novas tecnologias e materiais, visando modernizar e atualizar objetos, equipamentos, edificações e espaços considerados ultrapassados ou fora das normas vigentes”.

O retrofit é uma técnica que surgiu na Europa e essa tendência surge como forma de revitalizar, readequar e preservar seu valor histórico para as cidades, uma vez que ele trata o edifício e não o destrói.

Segundo a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a NBR 15.565 define o retrofit como “remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil, eficiência operacional e energética”.

Tendo em vista que a ocupação de espaços ociosos em territórios privilegiados, favorecidos principalmente pela infraestrutura urbana é uma maneira de inserir a população de baixa renda nos centros urbanos, o presente trabalho analisa o atual prédio do INSS, da cidade de Cruz Alta, para a sua reabilitação para moradia social. O mesmo, segundos dados do jornal local, encontra-se a aproximadamente 47 anos sem nenhuma alteração e/ou intervenção, tendo apenas o térreo ocupado pela agência.



MATERIAIS E MÉTODOS

Como método utilizado na pesquisa, primeiramente foram buscadas referências teóricas, através de bibliografias de autores de referência no tema. Posteriormente foram realizados estudos de caso de outros projetos de retrofit em edifícios urbanos, utilizados para fins de habitação. Estes dados foram obtidos em artigos científicos publicados em eventos relacionados a temática e em sites das instituições participantes. Finalmente, os dados foram analisados e comparados com a atual situação do edifício e do local em estudo.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

Visto que, a partir de pesquisas bibliográficas e dados sobre a habitação social desde os anos 80 e 90, notou-se que o descaso com a população de baixa renda é algo que necessita cada vez mais aprofundamento, além de ser debatido, tamanha importância da inserção dessa população em áreas privilegiadas do território urbano.

Diante destas informações, a pesquisa buscou exemplos de edifícios ociosos e/ou desocupados, localizados em centros urbanos, cuja transformação através de revitalizações em suas estruturas, passaram a servir como espaços para moradia de âmbito social. Com isso, analisou-se primeiramente o caso de um edifício localizado no centro do município de Pelotas/RS. Segundo Fábio Cóssio, a edificação, batizada de Ocupação Canto da Conexão, que pertencia à Marinha do Brasil e estava abandonada há 6 anos e contava com mais de 20 cômodos em sua totalidade, mas todos em péssimas condições em decorrência da falta de manutenção pelo proprietário (CÓSSIO, 2017).

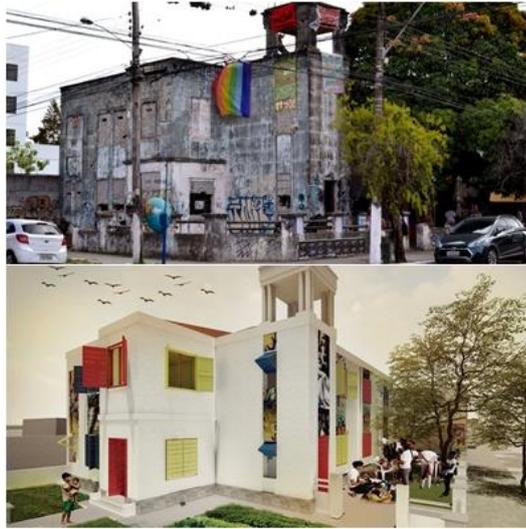
Segundo dados da Assessoria ADUFPel - Associação dos Docentes da Universidade Federal de Pelotas, no dia 17 de março de 2017, um grupo de estudantes e moradores de rua, amparados juridicamente pelo Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN), ocuparam o prédio com o intuito de dar outra destinação. No mesmo dia da ocupação foram feitas limpezas iniciais já que o espaço era uma espécie de depósito de lixo daqueles que transitavam pelas ruas.

O projeto de revitalização proposto pelos organizadores e com a ajuda do MNLN, almeja a transformação do edifício em moradia para famílias e estudantes locais. As diretrizes do projeto são: área residencial permanente, dividida em dormitórios comunitários e



dormitórios familiares, centro de assistência com atendimento médico e psicológico e espaço para aulas em grupos. Além disso, a proposta visa a construção de espaços para uma residência passageira e ateliês para projetos culturais.

Figura 1 – Casarão pelotense atualmente (acima) e projeto de revitalização proposto (abaixo)



Fonte: ADUFPel, modificada pelos autores.

Ainda segundo a Assessoria da ADUFPel, as reivindicações para o casarão são o “acesso à cidade; reforma urbana; integração social e revitalização de um espaço abandonado, detectando os aspectos negativos e dimensionando a importância cultural e educacional de se estar naquele local”. As medidas emergenciais necessárias são nas reformas dos sanitários, limpeza dos canos de água e a eletricidade do local. Para isso, aguardam que apoiadores da construção civil ajudem na causa.

Em outro caso, analisou-se a reabilitação para moradia de interesse social em um edifício no centro da cidade de São Paulo, o qual se encontrava em desuso e em deterioração, segundo Costa (2006). A intenção do projeto era que a edificação existente em estudo se interligasse com a reabilitação, passando pela técnica do retrofit.

O prédio, chamado “Edifício Concórdia”, está localizado na Rua Paula Souza, 365, no distrito da Sé, em São Paulo. A estrutura conta com seis pavimentos, projetados pelo renomado arquiteto Rino Levi, com tipologia comercial e pertencia à antiga empresa de transportes aéreos Transbrasil, hoje em processo de falência, segundo Costa, 2006.

O edifício que foi construído em 1954 e servia de escritório para a empresa aérea, possui características de planta livre e preocupação com iluminação e conforto térmico a partir



do uso de brises e estruturas metálicas fixas. O prédio foi ocupado em 2005 por um grupo que reivindicava uma ação por parte do poder público em relação aos espaços ociosos no contexto urbano que não cumprem sua função social na cidade. Porém, no mesmo ano, após expedido um mandado de reintegração de posse, o prédio foi desocupado e lacrado e atualmente encontra-se vazio desde então (COSTA, 2006).

A área total do terreno é de 1360 m², contemplando a área do prédio em questão e da edificação vizinha que, conforme o projeto, serão unificados. De acordo com Costa, 2006, o projeto procura, além de oferecer uma alternativa de habitação “constituir um pedacinho de ambiente urbano adequado e bem resolvido que possa atender à coletividade” (COSTA, 2006). Foram propostas ao todo 71 unidades habitacionais, divididas entre quitinetes e apartamentos de um e dois dormitórios.

Além disso, segundo Costa (2006), o projeto propõe, no andar térreo, uma creche para crianças de 0 a 5 anos, além de espaços para cooperativas, um restaurante popular e uma unidade comercial. O ponto central e marcante do projeto é uma praça que interliga os dois prédios, tornando o ambiente mais aconchegante e convidativo para frequentadores.

Figura 02 – Edifício Concórdia (à esquerda) e a edificação ao lado (à direita) que será unificada com o prédio em questão.



Fonte: Costa, 2006, modificado pelos autores.

Desta forma, como afirma Jane Jacobs (2011), a solução não é trabalhar para a recuperação ou melhoramento desses prédios como projetos novos, pois assim persistiriam no mesmo erro. O objetivo correto “deveria ser costurar novamente esse projeto, esse retalho da cidade, na trama urbana – e, ao mesmo tempo, fortalecer toda a trama ao redor” (JACOBS, 2011). Com isso, há a inserção dos edifícios reestruturados no contexto urbano, trazendo um novo olhar sobre cada um deles, bem como para a população que o habita.



RESULTADOS E DISCUSSÕES

Carlos Leite *et al* (2012) descreve que, “os antigos espaços urbanos centrais estão perdendo boa parte de suas funções produtivas, tornando-se obsoletos e transformando-se em territórios disponíveis, oportunos” (LEITE, 2012). Diante disso, os estudos destes projetos serviram de subsídios para a análise de edificações que se encontram ociosas em Cruz Alta, com foco especial no estudo de caso do edifício sede do INSS, que se encontra em deterioração pela falta de uso, tendo apenas o térreo ocupado para a agência.

O desenvolvimento da pesquisa partiu do princípio da técnica do retrofit no prédio do INSS que, segundo uma reportagem local de Janaína Melo (2017), a edificação “está no mesmo local e sem qualquer intervenção há 47 anos”.

A edificação em estudo está localizada na esquina das avenidas Venâncio Aires com a Benjamin Constant, em área central do município de Cruz Alta. Conta com infraestrutura inserida no contexto urbano como, iluminação pública, pavimentação asfáltica, parada de ônibus, comércios, restaurantes, escolas e hospitais. O ponto é estratégico pois fica em uma das avenidas mais importantes da cidade, sendo essa o caminho para o campus universitário da Universidade de Cruz Alta.

Sua configuração projetual é definida a partir de quatro pavimentos, totalizando 2.720,39 m². Assim como o edifício Concórdia, apresentado anteriormente, sua implantação caracteriza-se por ser em planta livre, dando a oportunidade de reconfiguração dos espaços de forma mais facilitada, além de contar com vários acessos em seu perímetro. (Figura 03 e 04)

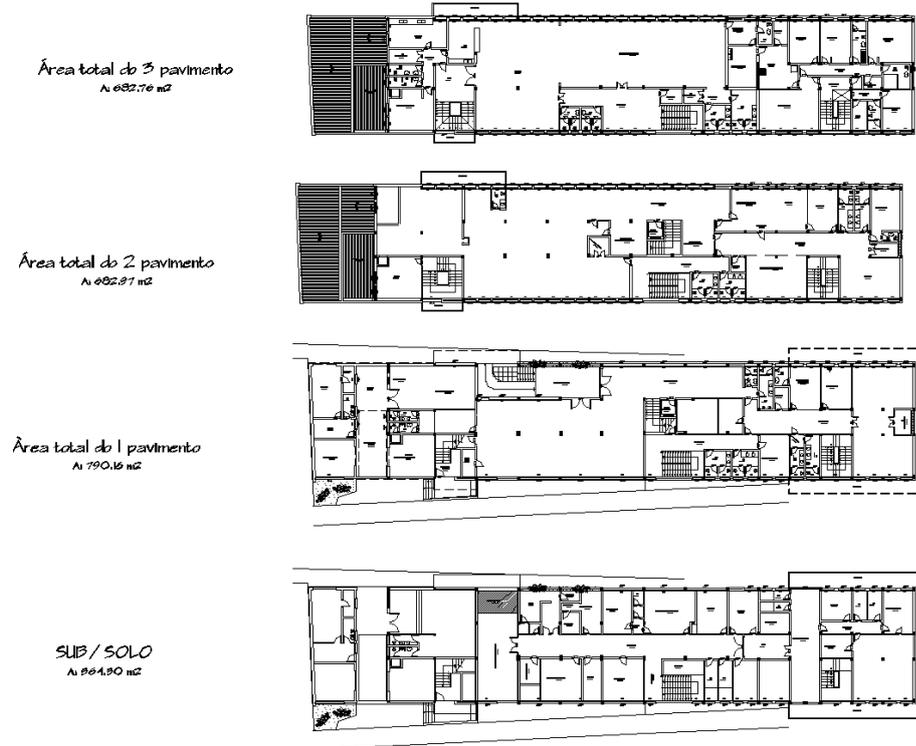
Figura 03 – Edifício da Agência do INSS em Cruz Alta/RS



Fonte: Autoras, 2017



Figura 04 – Plantas disponibilizadas pela agência do INSS.



Fonte: INSS, 2017

Os benefícios da remodelação desse edifício, além de favorecer os usuários e tornar a estética agradável à população, teria impacto positivo no contexto urbano como um todo. Segundo Jacobs (2011) “continua sendo verdade que grandes concentrações de pessoas são uma das condições necessárias para o florescimento da diversidade urbana”.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O caso da edificação do prédio da sede do INSS em Cruz Alta, sem mostra como um exemplo, de outros edifícios presentes no município, cuja sua função social não esta sendo cumprida. A sua transformação em moradia digna para as famílias, proporcionaria uma redução no déficit habitacional presente no município, assim como em todas as cidades brasileiras. A transformações de áreas subutilizadas nos centros urbanos se mostra de grande importância, conforme Leite (2012):



Sob o prisma do desenvolvimento urbano sustentado, voltar a crescer para dentro da metrópole e não mais expandi-la é outro aspecto altamente relevante nestes casos: reciclar o território é mais inteligente do que substituí-lo. Reestruturá-lo produtivamente é possível e desejável no planejamento estratégico metropolitano. Ou seja: regenerar produtivamente territórios metropolitanos existentes deve ser face da mesma moeda dos novos processos de inovação econômica e tecnológica. (LEITE *et al*, 2012)

Com isso, o principal investimento deve ser no uso de tecnologias voltadas para a reabilitação das edificações, sendo que estas técnicas possibilitariam a atração de investidores e tenham mão de obra treinada e qualificada para tais requisitos. A legislação deve prever e segurar que todas as necessidades sejam cumpridas, aliadas ao bem estar da coletividade da cidade.

REFERÊNCIAS

- ADUFFPel, Associação dos Docentes da Universidade Federal de Pelotas. **Luta por moradia: casa na Benjamin é ocupada**. 2017. Disponível em <<http://adufpel.org.br/site/noticias/luta-por-moradia-casa-na-benjamin-ocupada>> Acesso em 05.08.2017
- ALVIM, Angélica Benatti. SANCHES, Débora. **Inventário da habitação social pública na área central de São Paulo (1990-2012)**. ARQUITEXTOS, 2016. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/16.192/6071>> Acesso em 05.08.2017
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 15.565. Disponível em <<http://www.abnt.org.br/pesquisas/?searchword=15565&x=0&y=0>> Acesso em 14.08.2017
- BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil**. Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998. p 139.
- CAVALCANTI, Lauro. **Casas para o povo**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Museu Nacional. Rio de Janeiro: mimeo, 1987. p 140.
- COMARÚ, Francisco. **Em defesa da habitação social nas áreas centrais**. DIPLOMATIQUE, 2012. Disponível em <<http://diplomatique.org.br/em-defesa-da-habitacao-social-nas-areas-centrais/>> Acesso em 05.08.2017
- CÓSSIO, Fábio. **INRUA na Ocupação Canto da Conexão**. Quindim Cultural, 2017. Disponível em <<http://www.quindimculturalpel.com/single-post/2017/04/08/INRUA-na-Ocupa%C3%A7%C3%A3o-Canto-de-Conex%C3%A3o>> Acesso em 05.07.2017
- COSTA, Débora Cristina Beraldes. FERREIRA, João Sette Whitaker. **Reciclagem de edifícios vazios para habitação de interesse social no centro de São Paulo: proposta para**



o edifício Concórdia. ENTAC, 2006. Disponível em
<http://www.infohab.org.br/entac2014/2006/artigos/ENTAC2006_2724_2731.pdf> Acesso
em 06.08.2017

Declaração Mundial dos Direitos Humanos. Paris: III Assembléia das Nações Unidas,
10/12/1948. Res. Nº 217 A. ARTIGO 25. Disponível em
<http://www.onbrasil.org.br/documentos_direitoshumanos.php> Acesso em: 09.08.2017

ENANPUR, São Paulo, 2017. Disponível em
<http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sessoes_Tematicas/ST%205/ST%205.7/ST%205.7-02.pdf> Acesso em 06.08.2017

GEHL, Jan, 1936. **Cidade para pessoas.** Tradução Anita Di Marco. 3ed. São Paulo:
Perspectiva, 2015. p 215.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo demográfico 2010. Disponível em
<<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=430610&search=||info%20gr%20E1%20ficos%20:-informa%20E7%20F5es-completas>> Acesso em 05.08.2017

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** Tradução Carlos S. Mendes Rosa. 3ª
edição. São Paulo, Editora WMF Martins Fontes, 2011. p 437.

LEÃO, Filipe Gustavo. **Retrofit.** 2017. Disponível em <<https://designculture.com.br/retrofit>>
Acesso em 14.08.2017

LEITE, Carlos. AWAD, Juliana di Cesare Marques. **Cidades sustentáveis, cidades
inteligentes:** desenvolvimento sustentável num planeta urbano. Porto Alegre: Bookman, 2012.

MELO, Janaina. **Cruz Alta pode perder o INSS para a cidade de Ijuí.** Cruz Alta Online,
2017. Disponível em <<http://www.cruzaltaonline.com.br/noticia/14766/cruz-alta-perder-inss-para-cidade-ijui>> Acesso em 11.08.2017

MELO, José Mário Delaiti de. **A função social da propriedade.** Disponível em
<http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12660&revista_caderno=7> Acesso em 11.08.2017

SANCHES, Nanashara D'Ávila. SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. **Políticas de habitação
popular no centro de Porto Alegre/RS: entre o Estado e a organização social.**