

ARTIGO DE REVISÃO

DOI: <https://dx.doi.org/10.12662/1809-5771RI.130.6297.p67-70.2026>

ESTRATÉGIAS DE PROJETO PARA REABILITAÇÃO E USO HABITACIONAL NO CENTRO DE FORTALEZA

RESUMO

Este artigo apresenta um estudo desenvolvido no âmbito do Grupo de Estudos e Pesquisa do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Christus (Unichristus), que propõe diretrizes e estratégias de projeto voltadas à reabilitação de edificações verticais abandonadas ou subutilizadas no Centro de Fortaleza, com foco na reconversão para uso habitacional. Diante do esvaziamento progressivo da região central e dos desafios habitacionais contemporâneos, a pesquisa parte do entendimento de que a reutilização de estruturas existentes constitui uma alternativa socialmente relevante, economicamente viável e ambientalmente sustentável. A metodologia adotada baseia-se em revisão bibliográfica, articulando o conceito de camadas de Stewart Brand, a abordagem *frame/generic spaces* de Bernard Leupen e estratégias projetuais que privilegiam a flexibilidade, a racionalização construtiva, a preservação de infraestruturas existentes e o uso da pré-fabricação como caminhos para intervenções em edificações verticais. Por fim, o trabalho apresenta estudos de caso que evidenciam a pertinência das estratégias propostas e sua aplicação prática.

Palavras-chave: reabilitação de edifícios; habitação; centro urbano; retrofit; Fortaleza.

1 INTRODUÇÃO

O Centro de Fortaleza, área historicamente consolidada e símbolo da origem e do desenvolvimento da capital cearense, exerceu por décadas papel central nas atividades comerciais, administrativas e culturais da cidade. Com o passar do tempo, entretanto, passou por um processo de esvaziamento e perda de prestígio, associado ao declínio econômico, à valorização de novas centralidades e à expansão urbana para áreas periféricas (COSTA, 2025). Até a década de 1930, a região apresentava predominância de uso residencial, mas, nas décadas seguintes, foi progressivamente convertida para atividades comerciais, resultando na degradação do ambiente construído, na perda de vitalidade fora do horário comercial e no deslocamento da população residente para a periferia, intensificando a segregação socioespacial (SILVA, 2002). Esse processo contribuiu para o surgimento de edificações abandonadas ou subutilizadas, agravando a degradação física do conjunto edificado.

Diante do progressivo espraiamento urbano, a proposição de espaços de habitação no Centro de Fortaleza surge como uma estratégia

Mário Soares dos Santos Júnior
Mestre pelo Programa Ambiente Construído e
Patrimônio Sustentável da UFMG
Docente do curso de Arquitetura e Urbanismo
da Universidade Christus
<https://orcid.org/0009-0004-9188-6843>
mariosjr@gmail.com

Lya Brasil Calvet
Mestra em Comunicação pelo Programa de
Pós-Graduação em Comunicação da UFC
Docente do curso de Arquitetura e Urbanismo
da Universidade Christus
<https://orcid.org/0009-0009-7330-8018>
lya.calvet@unichristus.edu.br

Maria Cristiellen Rodrigues Ribeiro
Mestra em Planejamento Urbano e Direito à
Cidade pela Universidade Federal do Ceará
Docente do curso de Arquitetura e Urbanismo
da Universidade Christus
<https://orcid.org/0009-0001-5089-2241>
cristiellenrodrigues@outlook.com

Lucia de Fátima Cavalcante
Discente do Curso de Arquitetura e Urbanismo
da Universidade Christus
<https://orcid.org/0009-0006-3788-1368>
luciaccalv@gmail.com

Riane Karin De Lima
Discente do Curso de Arquitetura e Urbanismo
da Universidade Christus
<https://orcid.org/0009-0009-9998-8816>
rianekarin2309@gmail.com

Autor correspondente:
Mário Soares dos Santos Júnior
E-mail: mariosjr@gmail.com

Submetido em: 01/01/2026
Aprovado em: 02/01/2026

Como citar este artigo:
SANTOS JÚNIOR, Mário Soares dos;
CALVET, Lya Brasil; RIBEIRO, Maria
Cristiellen Rodrigues; CAVALCANTE, Lucia
de Fátima; LIMA, Riane Karin de. Estratégias
de projeto para reabilitação e uso habitacional
no Centro de Fortaleza. **Revista Interagir**,
Fortaleza, v. 24, n. 130, p. 67-70, 2026.

fundamental para impulsionar sua revitalização. A reintrodução do uso residencial promove uma dinâmica urbana mais equilibrada, fortalece o uso misto do solo e contribui para a requalificação social, econômica e espacial da área central.

A reutilização de edificações existentes configura-se como uma estratégia social, urbana, técnica e econômica relevante no campo da arquitetura, ao otimizar recursos por meio do aproveitamento de infraestruturas e estruturas já disponíveis, reduzindo a demanda por novos materiais e os impactos ambientais. Além disso, esse tipo de intervenção tende a ser mais ágil, uma vez que etapas como movimentação de terra, fundações e execução estrutural podem ser reduzidas ou adaptadas.

Nesse contexto, este artigo tem como objetivo discutir diretrizes e estratégias de projeto para a reabilitação de edificações verticais abandonadas ou subutilizadas no Centro de Fortaleza, com foco na reconversão para uso habitacional, partindo da premissa de que a reocupação desses imóveis pode contribuir para a revitalização da área central por meio do adensamento urbano, do uso misto do solo e do dinamismo social e econômico.

Reformar Como Estratégia

A reabilitação de edifícios existentes constitui uma estratégia cada vez mais relevante diante das demandas contemporâneas por sustentabilidade urbana,

aproveitamento das infraestruturas existentes e preservação do patrimônio edificado. Em oposição à demolição seguida de nova construção, a reabilitação propõe intervenções adaptativas que respeitam as preexistências físicas, históricas e sociais do tecido urbano, mostrando-se especialmente pertinente em centros consolidados marcados por edifícios abandonados ou subutilizados.

A pesquisa de Devecchi (2010), adotada como referência neste artigo, analisa a reabilitação de edifícios verticais antigos no centro de São Paulo, construídos majoritariamente entre 1912 e 1942 e originalmente destinados a usos comerciais e de serviços. Na contemporaneidade, essas edificações apresentam elevados índices de vacância ou subutilização.

O trabalho busca desconstruir a percepção, difundida no setor imobiliário, de que a reabilitação de edifícios verticais é economicamente inviável, juridicamente complexa e pouco atrativa, propondo metodologias específicas para intervenções em edificações existentes, distintas daquelas aplicadas a novas construções. A autora adota como referencial o conceito de *support/infill*, oriundo da experiência europeia da fundação holandesa SAR, que propõe a dissociação entre a estrutura permanente do edifício e seus componentes internos, mais flexíveis e de menor longevidade. Essa abordagem favorece intervenções menos invasivas e mais

adaptáveis ao longo do tempo, contribuindo para políticas habitacionais baseadas na cidade compacta e no aproveitamento da infraestrutura existente.

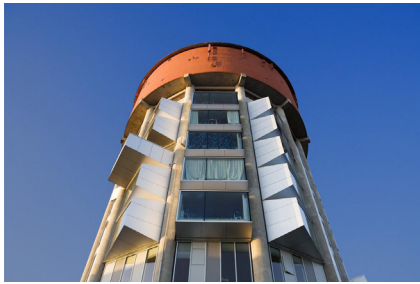
O potencial transformador da requalificação de edificações existentes pode ser observado em diferentes contextos. Em Bordeaux, França, a reforma do conjunto habitacional *Cité du Grand Parc* exemplifica uma intervenção que valoriza o projeto modernista original, ampliando a área útil e melhorando o conforto ambiental. De modo semelhante, a reconversão da Torre de Água de Jægersborg, na Dinamarca, demonstra a viabilidade da adaptação de estruturas infraestruturais obsoletas para usos habitacionais e coletivos, conciliando preservação patrimonial e inovação espacial.

► Figura 1: 530 unidades habitacionais em Bordeaux.



Fonte: Archdaily, 2020.

► Figura 2: Torre de água Jaegersborg.



Fonte: Dort Mandrup, 2025.

No contexto brasileiro, destaca-se o Programa Requalifica Centro, em São Paulo, que institui incentivos fiscais e edílios para a requalificação de edifícios antigos na área central, resultando na aprovação de projetos de retrofit voltados majoritariamente ao uso residencial. O retrofit do Edifício Renata Sampaio Ferreira, projetado por Oswaldo Bratke em 1956, exemplifica a reconversão de um edifício comercial modernista em um complexo de uso misto, preservando seus valores históricos e arquitetônicos.

► Figura 4: Edifício Renata Sampaio Ferreira.



Fonte: Metro Arquitetos, 2024.

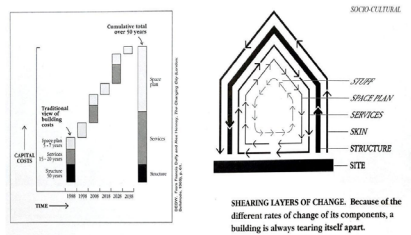
2 ESTRATÉGIAS DE PROJETO

Experiências nacionais e internacionais têm demonstrado o potencial transformador da

reabilitação de edificações existentes, especialmente quando voltadas à habitação. Esse tipo de intervenção promove o reaproveitamento de estruturas e infraestruturas urbanas, reduz impactos ambientais associados a novas construções e valoriza a memória e a identidade dos territórios.

A compreensão do edifício como um sistema composto por camadas temporais e funcionais é fundamental para o desenvolvimento de estratégias de reabilitação eficazes. Stewart Brand (1994) propõe a leitura dos edifícios a partir de seis camadas: sítio, estrutura, envoltória, serviços, espaço interno e mobiliário, cada uma com diferentes ciclos de vida e manutenção. Essa lógica é representada na Figura 4, na qual os componentes são separados e indicados por linhas de diferentes espessuras. Essa abordagem permite projetar intervenções seletivas e adaptativas ao longo do tempo.

► Figura 4: Camadas sugeridas por Brand.



Fonte: BRAND, 1994.

De forma complementar, Leupen (2006) compreende o edifício como um sistema de camadas funcionais, como estrutu-

ra, acessos, pele, instalações e cenário, cuja separação possibilita a adaptação da edificação sem comprometer seus elementos permanentes. Essa lógica se articula aos conceitos de *Frame* e *Generic Spaces*, nos quais a moldura corresponde às partes duráveis da edificação, enquanto os espaços genéricos, caracterizados por sua indeterminação funcional, permitem a absorção de usos variados ao longo do tempo, garantindo a longevidade funcional da edificação e evitando sua obsolescência frente a novas demandas.

A separação entre componentes permanentes e mutáveis amplia a capacidade de adaptação das edificações, evitando sua obsolescência funcional. O conceito de flexibilidade surge como princípio comum a essas abordagens. Para Schneider e Till (2005), flexibilidade refere-se à capacidade de adaptação do edifício às necessidades mutáveis de seus usuários. Jorge (2012) sistematiza esse conceito para edifícios verticais multifamiliares, propondo estratégias como a concentração de núcleos rígidos de serviços, a liberação de zonas habitáveis neutras e a refuncionalização de edificações originalmente destinadas a outros usos.

A viabilidade técnica dessas intervenções é reforçada pelo uso de sistemas construtivos pré-fabricados e industrializados, que favorecem a racionalização de materiais, a redução de resíduos e a eficiência construtiva em contextos de retrofit. Nesse

sentido, Bundgaard (2016) compreende a arquitetura contemporânea como um processo de montagem, resultando em obras abertas e passíveis de transformação ao longo do tempo.

3 DISCUSSÕES

A aplicação dessas abordagens permite compreender edificações abandonadas ou subutilizadas como sistemas de camadas independentes, nos quais a estrutura permanente é preservada e os componentes internos podem ser reconfigurados. Essa lógica favorece a refuncionalização habitacional de edifícios verticais e se apresenta como estratégia relevante para enfrentar a vacância e a obsolescência no Centro de Fortaleza.

A efetivação dessas intervenções, contudo, depende do alinhamento com a legislação urbanística e de políticas públicas propositivas, como a flexibilização de parâmetros, a criação de normas específicas para edifícios existentes e a concessão de incentivos fiscais. Dessa forma, a reabilitação do estoque edificado consolida-se como alternativa estratégica aos desafios urbanos contemporâneos, ao reaproveitar estruturas existentes, reduzir impactos ambientais e valorizar a memória urbana.

REFERÊNCIAS

- BUNDGAARD, Charlotte. Constructing dialogues: on architectural potentials of montage. In: SMITH, Ryan (Org.). **Offsite architecture**: constructing the future. New York: Routledge, 2016, p. 37-54.
- COSTA, Maria Clélia Lustosa. **Fortaleza, capital do Ceará**: transformações no espaço urbano ao longo do século XIX. Revista do Instituto do Ceará, 2014. Disponível em: https://instituto-doceara.org.br/revista/Rev-apresentacao/RevPorAno/2014/03_Fortaleza-capitaldoCeara.pdf. Acesso em: 24 jun. 2025.
- DEVECCHI, Alejandra Maria. **Reformar não é construir**: a reabilitação de edifícios verticais – novas formas de morar em São Paulo no século XXI. 2010. 550 f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.
- DORTE MANDRUP. Jaegersborg Water Tower. [S.d.]. Disponível em: <https://dortemandrup.dk/work/jaegersborg-water-tower-denmark>. Acesso em: 24 jun. 2025.
- LEUPEN, Bernard. **Frame and generic space**: a study into the changeable dwelling proceeding from the permanent. Rotterdam: 010 Publishers, 2006. 256p.
- <https://metroarquitetos.com.br/projeto/renata-sampaio-2024/>
- <https://prefeitura.sp.gov.br/w/mais-cinco-edif%C3%ADcios-hist%C3%B3ricos-concluem-retrofit-e-d%C3%A3o-nova-vida-ao-centro-da-cidade>
- SILVA, José Borzacchiello da. **Reestruturação produtiva e reconfiguração da área central de Fortaleza**. Mercator, Fortaleza, v. 14, n. 3, p. 97-108, 2015. DOI: 10.4215/RM2015.1403.0005. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/mercator/a/vM8pj5YpPN6PwYMHwVC7y3J/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 24 jun. 2025.
- SCHNEIDER, Tatjana; TILL, Jeremy. **Flexible housing**: opportunities and limits. Architectural Research Quarterly, v. 9, n. 2, p. 157-166, jun. 2005.
- TRANSFORMAÇÃO de 530 unidades habitacionais em Bordeaux / Lacaton & Vassal + Frédéric Druot + Christophe
- Hutin architecture. **ArchDaily Brasil**, 11 fev. 2020. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/933180/transformacao-de-530-unidades-habitacionais-em-bordeaux-lacaton-and-vassal-plus-frederic-druot-plus-christophe-hutin-architecture>. Acesso em: 24 jun. 2025.