



**FUNDAÇÃO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS – UNIPAC
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
BACHARELANDO EM ARQUITETURA**

KELLY FERNANDA DA SILVA

**ARQUITETURA COMERCIAL: uma proposta de abordagem para requalificação
de edifício antigo para fins comerciais na cidade de Barbacena, MG**

**BARBACENA – MG
2020**

KELLY FERNANDA DA SILVA

ARQUITETURA COMERCIAL: uma proposta de abordagem para requalificação de edifício antigo para fins comerciais da cidade de Barbacena, MG

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Fundação Presidente Antônio Carlos – FUPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura.

**BARBACENA – MG
2020**

Kelly Fernanda da Silva

ARQUITETURA COMERCIAL: uma proposta de abordagem para requalificação de edifício antigo para fins comerciais da cidade de Barbacena, MG

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Fundação Presidente Antônio Carlos – FUPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura.

Aprovado em:

BANCA EXAMINADORA

Prof. Orientador: Carlos Magno Herthel de Carvalho
Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

Prof.^a Grasielle Márcia Magri Grossi
Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

Prof. Luiz Otávio Campos Faustino Oliveira
Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

DEDICATÓRIA

Ao meu pai Luiz, minha mãe Nilza, meu marido Victor e meu filho Gael, pela dedicação, carinho, paciência e amor.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por ter me presenteado pelo dom da vida, pela família maravilhosa, pelo dom de ser mãe e por ter colocado um companheiro compreensivo que não me deixou desistir, e claro, pelos amigos e professores do curso, que sempre me ajudaram, apoiaram e buscaram todas as alternativas possíveis e impossíveis para que eu pudesse chegar até aqui, sem ao menos me pedir algo em troca.

Meu filho Gael, você tão bebê e já tem um papel importantíssimo nessa jornada deste trabalho. Quando crescer irei te contar que seu primeiro tombo foi quando sua mãe, cansada de tantas noites sem dormir, sem saber o que fazer, dormiu primeiro que você e deixou você cair, só me lembro de ouvir seu choro de dor e o meu desespero.

Foram muitos dias e noites sofridas e angustiantes, com muita luta e determinação, a ponto de chegar um dia em que eu não sabia de onde ia tirar forças, e foi aí que vocês todos me ajudaram. pessoalmente ou por meio de ligações, mas sempre me dando uma palavra amiga; Maira e Grasielle, das quais sou “Super Fã”, sem deixar de lado vocês: Carlos, Luiz Otávio e Sérgio, que sei que tinham suas responsabilidades pessoais e mesmo assim, conseguiam me ajudar e orientar.

A Universidade Presidente Antônio Carlos, por proporcionar um ambiente de estudo propício para o desenvolvimento desse trabalho, mesmo diante de uma pandemia.

Por fim, sou extremamente grata a todos vocês, espero que no futuro nossa amizade continue. Se precisarem de mim, estarei sempre à disposição. Obrigada!

A mente que se abre a uma nova ideia jamais voltará ao tamanho original (Albert Einstein).

RESUMO

O presente estudo tem como tema a requalificação e valorização de edificações de cunho histórico por meio de um projeto arquitetônico. O objeto do estudo será a requalificação visando a valorização de um imóvel, objetivando seu uso como ponto comercial, na cidade de Barbacena – MG. A questão norteadora deste estudo é a identificação das melhores estratégias e métodos para, através dos conceitos da arquitetura comercial, requalificar/restaurar um determinado local de cunho histórico, para que o mesmo não perca suas características arquitetônicas históricas e culturais nem sua funcionalidade. O objetivo desta pesquisa consiste em entender como se dá uma abordagem para uma requalificação de um edifício histórico de qualquer tipologia, dando a ele um uso comercial, com base nos conceitos da arquitetura comercial, de forma eficiente e harmoniosa para o cenário da cidade de Barbacena-MG. Para responder ao questionamento e alcançar os objetivos propostos, foi feita uma pesquisa exploratória e descritiva na literatura na web, utilizando as bases de dados Acadêmicas, além de bancos de dados de Universidades e Centros Culturais. Academicamente, este estudo demonstra sua importância pelo entendimento e aprendizado sobre o restauro de edificações denominadas antigas, onde os autores consultados foram sucintos em explicar sobre a importância da restauração e conservação de imóveis, que guardam toda uma história de seus lócus e da região ou cidade em seu entorno, demonstrando a importância de, ao mesmo tempo conservar aspectos arquitetônicos históricos e dar uma nova interpretação ao imóvel de forma mais contemporânea. Conclui-se então a importância do restauro nos imóveis antigos, não só pelo aspecto estético/arquitetônico, mas também pela importância econômica e social do empreendimento, gerando não só emprego, renda e receitas de funcionamento comercial, mas também o benefício de crescimento e valorização da região onde se localiza.

Palavras chave:; arquitetura comercial; requalificação; conservação; edifícios históricos;.

ABSTRACT

The theme of this study is a proposal for the requalification and valorization of historic buildings through an architectural project. The object of the study will be the requalification aimed at valuing a property, aiming at its use as a commercial point, in the city of Barbacena - MG. The main question of this study is: what are the best strategies and methods to, through the concepts of commercial architecture, requalify/restore a particular historical site, so that it does not lose its historical and cultural architectural characteristics or its functionality? The objective of this research is to understand how an approach is given to a requalification of a historical building of any typology, giving it a commercial use based on the concepts of commercial architecture, efficiently and harmoniously for the scenery of the city of Barbacena-MG. To answer the question and achieve the proposed objectives, an exploratory and descriptive research was carried out in the literature on the web, using the Academic databases, in addition to databases of Universities and Cultural Centers. Academically, this study was important for understanding and learning about the restoration of buildings called old, where the authors consulted were succinct in explaining the importance of the restoration and conservation of real estate, which keep a whole history of its locus and the region or city in its surroundings, showing the importance of, while maintaining historical architectural aspects and giving a new interpretation to the property in a more contemporary way. It concludes then the importance of restoration in the old properties, not only by the aesthetic/architectural aspect, but also by the economic and social importance of the enterprise, generating not only employment, income and revenues of commercial operation, but also the benefit of growth and valorization of the region where it is located.

Keywords: architecture; commercial architecture; requalification; restoration; tipping; historic buildings; commercial buildings.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Representação dos caminhos da Estrada Real.....	23
Figura 2 – Localização geográfica de Barbacena.....	25
Figura 3 – Divisão territorial de Barbacena.....	25
Figura 4 – Fachada externa do Solar dos Canedo.....	28
Figura 5 – Degradação dos ornatos das janelas do Solar.....	29
Figura 6 – Detalhe arquitetônico do Solar.....	30
Figura 7 - Estado da escada de acesso ao pátio interno antes do restauro.....	33
Figura 8 - Estado do muro do pátio interno antes do restauro.....	33
Figura 9 - Estado do corredor interno de acesso ao sanitário.....	34
Figura 10 – Fachada externa do Solar após requalificação.....	36

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	14
1.1	Contexto e justificativa.....	11
1.2	Questão motivadora e hipótese.....	12
1.3	Objetivo Geral e específicos.....	13
1.4	Metodologia.....	13
1.5	Estrutura do trabalho.....	14
2	ARQUITETURA E REQUALIFICAÇÃO COMERCIAL.....	15
2.1	Requalificação, revitalização, reabilitação, renovação e restauro.....	15
2.2	Pensadores do restauro.....	18
2.3	Tombamentos de edifícios patrimoniais.....	19
2.4	Arquitetura comercial.....	21
2.5	Benefícios da requalificação comercial para a cidade.....	26
3	O MUNICÍPIO DE BARBACENA.....	23
3.1	História de Barbacena.....	23
4	ESTUDO DE CASO – REQUALIFICAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA USO COMERCIAL- SOLAR DOS CANÊDO.....	28
4.1	História.....	28
4.2	Características arquitetônicas.....	30
4.3	Tombamento.....	31
4.4	Projeto de intervenção.....	31
4.4.1	Diagnóstico inicial da edificação.....	32
4.4.2	Proposta de ações do restauro.....	33
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	35
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	36
	ANEXOS.....	38
	ANEXO A: Plantas Baixas do Solar - 1º e 2º Pavimentos.....	39
	ANEXO B: Layout Pavimento térreo do Solar.....	40
	ANEXO C: Corte DD do Solar após restauro.....	41

ANEXO D: Layouts Fachadas do Solar após restauro.....	42
--	-----------

1. INTRODUÇÃO

1.1. Contexto e justificativa

O presente estudo tem como tema a avaliação de processos de requalificação e valorização de edificações antigas de requalificação e valorização de edificação antiga, de cunho histórico, por meio de um projeto arquitetônico. O objeto do estudo será a requalificação de um Solar, visando a valorização do imóvel, objetivando seu uso como ponto comercial na cidade de Barbacena – MG.

Atualmente vem acontecendo o incremento de requalificações e projetos urbanísticos em antigas áreas e edificações, que perderam ou diminuíram suas funções produtivas, se mostrando à margem do ciclo econômico, com prevalência de degradação urbana, social em alguns casos e ambiental (BURGIN, 2018).

Quando essas edificações possuem potencial para serem adequadas para a utilização e ocupação, podem ser aplicadas uma série de ações para sua requalificação, de forma que apresentem um novo sentido em sua funcionalidade ou usualidade. Além disso, permite a otimização do seu espaço e entorno, por meio de projetos de restauro, reabilitação, reciclagem, entre outras ações (OLIVEIRA; SALCEDO, 2016).

Conforme Assumpção (2018), as ações de requalificação/reabilitação de construções históricas apresentam outras vantagens como: aproveitamento de infraestrutura existente no entorno e da sua localização; impacto na paisagem urbana; e preservação do patrimônio histórico e cultural.

Destaca-se, entretanto, que há possibilidade de ocorrência do processo de gentrificação¹ da região, ou seja, uma valorização do imóvel e elitização da área do entorno, entre outras consequências. Nesse sentido, a requalificação se destaca por buscar maior acessibilidade a esses ambientes.

De acordo com Delgado (2008), a reabilitação de edifícios tem se destacado tanto na esfera nacional, quanto internacional como um tema que abrange os conhecimentos profissionais de engenheiros e arquitetos, mas também aspectos históricos, sociais, econômicos e políticos.

¹ Gentrification, termo que designa um processo de enobrecimento, aburguesamento ou elitização de uma área. Deriva do inglês gentry, uma expressão que designa pessoas ricas, ligadas à nobreza. Sua origem ocorreu nos anos 60, em Londres, quando vários gentrifiers migraram para um bairro abrigava a classe trabalhadora, causando um disparo no preço imobiliário do lugar e, conseqüentemente, a expulsão dos antigos moradores para acomodar confortavelmente os novos donos do espaço (UFJF, 2017).

A arquitetura, nesse caso, pode contribuir ao realizar uma análise completa das medidas solucionadoras que poderão ser tomadas, considerando os critérios de qualidade e a necessidade de se estabelecer uma estética compatível com o ambiente estudado.

De acordo com Vieira (2010) e o Instituto Estrada Real (2015), a cidade de Barbacena possui importante destaque no cenário histórico nacional, participando, inclusive, de momentos decisivos da história política brasileira. Conhecida como Cidades das Rosas, pelo grande cultivo da flor, ela se destaca com construções em estilo barroco, como a Matriz da Piedade, o Solar dos Andradas, a Igreja do Rosário e a Casa da Cultura. Porém, a cidade já perdeu parte das suas construções históricas, devido a fatores como o crescimento urbano desordenado e a falta de conservação das mesmas.

Dessa forma, esta pesquisa se justifica ao estudar o potencial que uma requalificação pode ter para a cidade ao transformar o espaço social, cultural e arquitetônico por meio de uma reabilitação de uso comercial proposto, com foco para o município de Barbacena, como forma de levantamento de medidas que visem conservar o patrimônio histórico municipal. Além disso, pretende-se levantar aspectos de avaliação da viabilidade da aplicação desse processo, em concordância com a urbanização e estética arquitetônica.

1.2. Questão motivadora e hipótese

A questão norteadora deste estudo é: quais as melhores estratégias e métodos para, através dos conceitos da arquitetura comercial, requalificar/restaurar um determinado local de cunho histórico, para que o mesmo não perca suas características arquitetônicas históricas e culturais nem sua funcionalidade?

Assim, parte-se da hipótese inicial de que a requalificação de um imóvel histórico para uma funcionalidade comercial pode favorecer a otimização do espaço e entorno, trazendo valorização econômica e turística, além de preservar o patrimônio histórico e cultural de uma determinada região, aplicando os conhecimentos e técnicas da área da arquitetura que alinhe a perspectiva de conservação, sem desmerecer as características urbanísticas do local. Ademais, é necessário tornar o espaço mais atrativo comercialmente.

1.3. Objetivo Geral e específicos

Objetivo Geral

O objetivo dessa pesquisa consiste em entender como se dá uma abordagem para uma requalificação de um edifício histórico de qualquer tipologia, dando a ele um uso comercial, com base nos conceitos da arquitetura comercial, de forma eficiente e harmoniosa para o cenário da cidade de Barbacena-MG.

Objetivos específicos

Para atingir este objetivo geral, foram levantados os seguintes objetivos específicos:

- a) Revisar os conceitos de requalificação e restauro de edifícios históricos;
- b) Apontar algumas características do tombamento de edifícios;
- c) Conceituar e caracterizar arquitetura comercial;
- d) Explanar de forma breve sobre a historicidade da cidade;
- e) Exemplificar um projeto de requalificação/restauração em uma edificação que possuía um uso diferente da área comercial, através de estudos de caso;

1.4. Metodologia

Previamente foi feita uma revisão literária sobre temas inerentes ao estudo, como requalificação e restauro de edifícios e arquitetura comercial, com destaque para os métodos e estratégias analisados para implantação do mesmo. Posteriormente, realizando-se um estudo de caso para determinar a abordagem que foi realizada e os aspectos analisados, a fim de retirar ideias e conhecimentos. Por fim, com uma análise documental, realizou-se uma síntese da cidade de Barbacena, seus aspectos históricos e suas construções perante o processo de urbanização que ocorreu na cidade.

Para responder ao questionamento e alcançar os objetivos propostos, foi feita uma pesquisa exploratória e descritiva na literatura na web, utilizando as bases de dados acadêmicos, além de bancos de dados de universidades e centros culturais,

utilizando os seguintes descritores: arquitetura; arquitetura comercial; requalificação; restauro; tombamento; edifícios históricos; edificações comerciais.

1.5. Estrutura do trabalho

O presente trabalho encontra-se estruturado em cinco capítulos, a fim de facilitar sua leitura e esquematizar os resultados encontrados.

O Capítulo 1 apresenta a contextualização do tema, a justificativa, os objetivos e a metodologia, visando inserir o leitor acerca da temática escolhida e o caminho a ser trilhado para explanação do assunto.

O Capítulo 2 trata da requalificação e arquitetura comercial, falando de temas como restauração de imóveis antigos, e pensadores na área da restauração, tombamentos e arquitetura comercial.

O Capítulo 3 trata do Município de Barbacena e a importância da requalificação de imóveis para o mesmo.

Já o Capítulo 4 apresenta um estudo sobre o restauro de um prédio histórico de Barbacena, sua história e dados sobre o trabalho de requalificação da edificação.

Por fim, apresenta as considerações finais e conclusões do estudo, e o seu fechamento com observações para a realização do projeto futuro.

2. ARQUITETURA E REVITALIZAÇÃO COMERCIAL

Assim como qualquer outro processo construtivo, ao se realizar qualquer intervenção em um edifício histórico é extremamente necessário seguir todas as alterações que foram estabelecidas na criação do projeto. Da mesma forma, o projeto deve ser criado considerando todos os aspectos relativos aos objetivos que se pretende atingir (PATRÍCIO, 2013).

Conhecer os princípios de requalificação de edifícios históricos e da arquitetura comercial torna-se fundamental para se elaborar um projeto de intervenção que queira preservar edifícios históricos. De maneira integrada, o profissional de arquitetura precisa trabalhar com aspectos de preservação e funcionalidade, além de considerar a estética urbanística do entorno.

2.1 Requalificação, revitalização, reabilitação, renovação e restauro

O primeiro passo para entender a reabilitação de um edifício, é definir alguns termos e conceitos utilizados com frequência nessa área e que, ainda que pareçam sinônimos, possuem diferenças e peculiaridades entre si.

Conforme Wiazowski (2007), a renovação consiste no processo de destruição das edificações anteriores e também de inserção de atuais. (planejamento e gestão urbana) em um edifício ou localidade, buscando restaurar, reabilitar e revitalizar esse espaço dentro do espaço urbano contemporâneo. Deve analisar e identificar procedimentos, estratégias e processos das áreas de engenharia, arquitetura e equipamentos de controle predial para atingir o seu objetivo.

O restauro, por sua vez, envolve as “intervenções monumentais em elementos de reconhecido valor cultural, respeitando os princípios da conservação” com base em um conhecimento prévio do bem, estabelecido de forma rigorosa. Tem como objetivo “restituir ao objeto, nos limites do possível, uma relativa legibilidade e, sempre que necessário o seu uso”. Ainda que algo restaurado nunca seja o original, a teoria de restauro propõe que ele seja o mais próximo possível (SOUSA, 2016, p 8).

O termo reabilitação, segundo Sousa (2016, p.8), envolve “obras que visam a recuperação e reintegração física de uma construção, uma vez resolvidas todas as anomalias construtivas, funcionais, de higiene e de segurança acumuladas ao longo

dos anos”. Também se preocupa com a modernização da construção buscando melhorar o seu desempenho e aproximar suas estruturas aos níveis de exigência atuais, podendo atuar com a reorganização dos espaços interiores, mas mantendo o esquema estrutural e o aspecto exterior original.

Dentro da arquitetura e da engenharia, a reabilitação pode tanto envolver a reestruturação urbana regional onde o edifício se encontra ou como intervenção no próprio edifício. Abrangem ações que oferecem segurança e funcionalidade respeitando a arquitetura, as características tipológicas e técnicas e sistemas construtivos da edificação (ASSUMPÇÃO, 2018).

A reabilitação trata da “reconstrução, alteração, conservação e/ou demolição parcial” no sentido de habilitar o edifício para o seu uso primitivo de forma adequada. Para isso, podem ser aplicadas estratégias de reestruturação, adicionando novos elementos estruturais; conservação, com obras de manutenção; consolidação, fortalecendo e reforçando as estruturas do edifício; e restauração, aplicando operações que recuperem a imagem original do edifício (PATRÍCIO, 2013, p. 14).

Dessa forma, o processo de reabilitação aplica tanto o restauro do bem, quanto a sua reciclagem, considerando tanto a importância da preservação do patrimônio, quanto a necessidade de que ele seja usufruído no presente. Nesse sentido, deve-se buscar a regeneração do imóvel, com atualização de equipamentos, organização de espaços melhorias no seu desenho funcional, para tornar o edifício apto para sua completa e atualizada reutilização, com uma estética que alie o artefato à região em que ele está inserido (DOMINGUES, 2017).

Por fim, a revitalização, para Oliveira (2006), é um termo relativo à criação de uma nova vitalidade dando um novo uso e eficiência. Quando associado à produção cultural da cidade, leva a evolução urbana ao combinar a cidade e a cultura, com um planejamento aplicado ao mercado cultural.

Oliveira (2017) afirma que a revitalização envolve um conjunto de ações que incentivam uma melhoria em determinado ambiente, recuperando o espaço e promovendo maior dinamismo econômico, representando mais fortemente uma melhoria da qualidade de vida da população e o seu acesso a essas construções, de maneira que não fiquem concentradas nas regiões mais abastadas.

A requalificação opõe-se ao sentido excludente da revitalização, pois propõe melhoria na qualidade de vida da população promovendo, através da recuperação de equipamentos e infraestruturas, a

valorização do espaço público e das formas originais de representações sociais, buscando conter o sistema de exclusão. Requalificação é utilizada como sinônimo de função, assim os projetos de intervenção urbana que utilizam a expressão buscam dar uma nova função aos espaços públicos, a um bairro ou a uma cidade. O patrimônio cultural passa a servir de outras coisas, ganhando uso funcional que se difere do de origem. Nesse sentido, igrejas, castelos, mansões particulares, palácios, sítios naturais ou arqueológicos, assumiram novas funções. (...) estas novas vocações do patrimônio têm como objetivo garantir um vínculo com a comunidade e também a acessibilidade a estes bens patrimoniais (OLIVEIRA, 2017, p. 17).

De acordo com Teixeira et al (2016), requalificação urbana é um tema relativamente novo, e propõem que seu conceito seja entendido como algo que desenvolve estratégias e soluções a um ambiente com qualidades e caráter inclusivo e habitado, com uma capacidade de promover iniciativas que reverte os processos de degradação física e possíveis patologias de determinados ambientes construídos, intervindo na melhoria da qualidade do local como um todo.

Januzzi e Razente (2007) defendem que a requalificação urbana se tratava de um novo modelo de intervenção, que busca a vitalidade dos espaços, através de diversas atividades, tendo em levantamento a importância das questões sociais, funcionais, econômicas, organizando as oportunidades, as vantagens e conseqüentemente um ambiente urbano globalizado.

Trata-se, antes, de pensar em um tempo e espaço de interação e produção de transformações na cidade, visando o consumo ideológico, cultural, político e econômico de valorização do local, sendo um processo de performances de inovação e criatividade (TEIXEIRA et al, 2016).

Em relação às edificações, Pisani (2002) explica que o projeto de adaptação e remodelação de edifícios antigos para novos usos ou para as novas exigências de usos antigos, tornou-se um desafio para os arquitetos contemporâneos, tendo em vista que essa preocupação não tem merecido a devida importância na história da Arquitetura Brasileira.

Entende-se que toda adequação de ambientes preexistentes que proporciona novos usos tem certas limitações, sendo que determinados espaços do mesmo, não podem ser alterados. Dessa forma, executa-se a restauração, conservação/consolidação, reconstituição, adaptação para novo uso, reconstrução ou réplica. O objetivo final será definir o que será executado no edifício antigo (COELHO, 2013).

2.2 Pensadores do restauro

Cabe pontuar neste tópico a teoria de alguns arquitetos e/ou restauradores, que definiram seus conhecimentos ou olhares diferentes para intervenções de restauro, cada um deles dando significação a estas intervenções e ao resultado da obra.

Eugene Viollet-le-Duc, arquiteto francês que viveu entre 1814 e 1879, defendia uma restauração estilística, onde criava um estilo idealizado na “pureza”. Apresentando uma metodologia de trabalho em que a intervenção realizada na obra era algo totalmente diferente do original, Viollet-le-Duc defendia que após a dominação do sistema construtivo de um imóvel, e também o estudo aprofundado, o modelo arquitetônico poderia atingir seus objetivos de restauração, mostrando que caso o imóvel tivesse as formas do passado e as mesmas fossem compreendidas de modo formal e espacial, passaria a servir como uma base de esclarecimentos aos possíveis problemas da arquitetura do presente (OLIVEIRA, 2009).

Já John Ruskin (1819 – 1900), crítico de arte, desenhista, escritor e sociólogo britânico, defendia que a preservação da arquitetura de uma determinada época, que remete a uma expressão de arte histórica e cultural que nos possibilita entender a relação existente entre os estilos arquitetônicos e as técnicas construtivas usadas anteriormente, tendo como resultante o fruto do trabalho e as características de determinada cultura e população. Tornando-se meios de comunicação no desenvolvimento da história dessas construções, mantendo vivo o detalhe e testemunho cultural do passado nos dias atuais, conseguindo oferecer um conhecimento histórico aos indivíduos, possibilitando que os mesmos se identifiquem nos ambientes urbanos e nos monumentos históricos ainda restantes, como marcos referenciais de identidade e memória (AMARAL, 2019).

Outro pensador importante é Camillo Boito (1834-1914). Nascido em Roma, aprimorou seu trabalho em diversas áreas de conhecimento, como arquiteto, historiador, professor e também restaurador. Boito contribuiu na área de restauração e Arquitetura, sendo reconhecido por ter obras suas como detentoras de uma posição arquitetônica moderada entre Ruskin e Viollet-le-Duc, passando a ser comparado ao conservadorismo Ruskiniano, em não ofender a originalidade da obra. Dessa forma, Boito “manipulou” a matéria através do seu jeito crítico com

extremo conhecimento sobre os estilos dos objetos restaurados a as escolas (OLIVEIRA, 2009).

Cesare Brandi (1906 – 1988) representa outra figura de destaque, que definia a restauração como um processo de crítica cultural associado aos valores do presente. Estes, por sua vez, não podem ser desprezados ou tidos como elementos de pouca importância, já que o restauro visa conservar a construção tanto para a geração do presente quanto para as seguintes. Ademais, a restauração é um processo que deve ser elaborado por uma equipe, acima de quaisquer interesses individuais e pautado nos conhecimentos profundos sobre o tema, debaixo de perspectivas humanísticas, históricas, filosóficas e de estética, a fim de garantir a legitimidade das escolhas efetuadas nos procedimentos (CUNHA, 2004).

No Brasil, destaca-se a figura de Lucio Costa (1902 - 1998), que foi um dos nomes mais importantes da história da arquitetura brasileira, e por que não dizer, mundial. Foi o autor do projeto do Plano Piloto da Cidade de Brasília, a capital do Brasil, obra que o consagrou definitivamente como excelente urbanista. Sua obra e ideias foram fundamentais para a renovação do pensamento arquitetônico brasileiro. Em relação ao restauro, Costa defendia uma arquitetura moderna e, ao mesmo tempo, a defesa do patrimônio arquitetônico tradicional, onde ambas poderiam conviver em harmonia (FRAZÃO, 2020).

2.3 Tombamentos de edifícios patrimoniais

Processos de requalificação de edifícios históricos estão constantemente envolvidos com patrimônios tombados, de forma que reconhecer os seus princípios torna-se fundamental.

De acordo com Dias (2005), o tombamento se constitui como todas as ações por parte do poder público para preservar um determinado bem, por meio de uma legislação específica que visa prevenir a sua descaracterização. É aplicado somente a bens materiais que tenham valor histórico, artístico, social, arquitetônico, cultural, econômico e também o valor afetivo para toda a comunidade local, contribuindo para a manutenção da memória e identidade coletiva.

Quanto à legislação, esse processo é assegurado pelo pelo Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, que foi o primeiro instrumento legal de proteção do Patrimônio Cultural Brasileiro e o primeiro das Américas (IPHAN, 2018).

(...) durante algum tempo a preservação foi vista como uma preocupação somente das elites intelectuais, não possuindo nenhuma ligação com os interesses gerais da comunidade, “preservar era uma atitude voltada para o passado”. Hoje se sabe que o objetivo da preservação está ligado à manutenção da identidade cultural de uma sociedade, de sua história e modos de vida. Numa época em que as cidades se transformam de uma maneira cada vez mais rápida, a preservação adquiriu importância social e cultural (DIAS, 2005, p. 21).

A conservação, que envolve obras de restauro, deve ser determinada como alguma intervenção de forma direta ou indireta, executada em um objeto ou imóvel, com o objetivo de guardar a sua integridade física, garantindo o respeito pelo seu significado cultural, arquitetônico, histórico, econômico, artístico e social, condicionando para tal a natureza, a extensão e limites das medidas que podem ser tomadas, assim como das intervenções que podem ser levadas e realizadas a cabo no patrimônio cultural (BRAGA, 2013).

No Brasil, ainda se mantém uma ideia de que o tombamento de edifícios causa prejuízos ao proprietário, o que dificulta a execução de obras de restauro nesses bens, dando prioridade para o levantamento de novas obras.

Contudo, essa ideia é bastante falha, já que o reconhecimento público do valor cultural da construção provoca a valorização dela e podem ser concedidos incentivos como isenção de IPTU e transferência obrigatória de direito de construir (COSTA; ARAÚJO, 2017).

Em relação à legislação para restauração dos bens tombados, a Portaria nº 420, de 22 dezembro de 2010, define algumas regras em relação ao restauro:

Art. 4º A realização de intervenção em bem tombado, individualmente ou em conjunto, ou na área de entorno do bem, deverão ser precedidas de autorização do Iphan.

Art. 5º Para efeito de autorização, são consideradas as seguintes categorias de intervenção:

I - Reforma Simplificada;

II - Reforma/Construção nova;

III - Restauração;

IV - Colocação de Equipamento Publicitário ou Sinalização;

V - Instalações Provisórias.

§ 1º As intervenções caracterizadas como Reforma/Construção nova (Inciso II), quando tiverem de ser realizadas em bens tombados individualmente, serão enquadradas na categoria Restauração (Inciso III).

§ 2º Para efeito de enquadramento na categoria Restauração, equiparam-se aos bens tombados individualmente aqueles que, integrando um conjunto tombado, possuam características que os singularizem, conferindo-lhes especial valor dentro do conjunto, e nos

quais, para a realização de intervenção, requeira-se conhecimento especializado (BRASIL, 2010).

Assim, a princípio, quando uma edificação é tombada, só podem ser aplicadas intervenções de restauração, mantendo a forma física original da edificação. Podem ser aplicados, entretanto, intervenções, materiais e técnicas de menor impacto para suporte ou complemento (ESTEVES e LOMARDO, 2016).

De acordo com o Iphan (2018), qualquer tipo de intervenção aplicada a bens tombados deve ser antecipado e um estudo cuidadoso da identidade da construção, com análises aprofundadas da história e técnicas, levantamentos físicos e diagnósticos com base em testes e exames variados. A partir disso, devem ser levantadas soluções para as degradações adequadas ao caráter cultural do bem.

Adicionalmente, Braga (2013) explica que antes de qualquer intervenção, deve ser executado o diagnóstico, que compreende a identificação, a determinação da composição e avaliação das condições dos bens culturais; a identificação, a natureza e extensão das alterações, a apreciação das causas da sua degradação e a determinação do tipo e extensão do tratamento necessário, assim como o estudo das informações existentes relacionadas.

Coelho (2013) explana que quando se atua em preservação do patrimônio arquitetônico atua-se no meio entre o antigo e o novo, entre criar (inventar) e preservar (manter/conservar). Em arquitetura, o ato de criar imagina a invenção de um novo elemento que vai coexistir, através de sua concretização pela obra, com uma estrutura preexistente, seja ela antiga ou recente.

A mesma autora ainda complementa citando que: “Garantir a permanência das estruturas do passado sem, no entanto, impedir o surgimento de novas estruturas é o desafio, cada vez mais presente, dos arquitetos planejadores e preservadores” (COELHO, 2013).

Os edifícios históricos que necessitam de algum tipo de intervenções para mantê-los adequados, a fim de abrigar as necessidades humanas nos modelos atuais e preservar a manutenção de representações e características antigas, têm atribuído a eles o seu específico valor.

2.4 Arquitetura comercial

Entende-se por arquitetura comercial uma área da arquitetura que projeta e desenvolve espaços de trabalhos, como lojas, shoppings, bares, escritórios e restaurantes.

Um projeto bem elaborado, que consegue comunicar de forma simples a qualidade, característica, valor e identidade de uma marca para o consumidor de modo satisfatório, busca se destacar nos espaços comerciais, já que no mundo moderno existe um conjunto de alternativas e estratégias que envolvem o consumidor.

Os espaços urbanos, sejam eles públicos ou privados, influenciam diretamente no cotidiano das pessoas por meios de trocas de informações, experiências e interações, que são ainda mais relevantes quando trata de espaços comerciais, alinhando a arquitetura com o processo de planejamento de ambientes urbanos, de modo que o conceito de estética desperte sentimentos e alcance resultados de interesse financeiro (BURGIN et al, 2018).

Em relação à arquitetura, (CAMELO, 2019) o ponto comercial é o lugar no qual acontece o contato do cliente com a marca/produto. Entretanto, devem ser estudados e levados em consideração ao local em que o comércio será instalado e sua apropriação ao espaço comercial (CAMELO, 2019).

Kotler (2006) evidencia que a arquitetura deve ser projetada apontando para a identificação que consegue através do estudo da marca, considerando a elegância, modernidade, estilo e a relação com o entorno, onde, ao projetar um ambiente comercial, existe a precisão de produzir efeitos específicos e/ou emocionais sobre o mercado-alvo, utilizando-se de elementos visuais para projetar, incluindo a estrutura exterior, o espaço interior, o *layout* e a organização de apresentação pessoal.

2.5 Benefícios da requalificação comercial para a cidade

A requalificação de edifícios comerciais tende a trazer diversos benefícios, em vários sentidos, para o Município.

Entende-se que restaurar uma edificação é trazer uma contribuição para preservar e conservar o patrimônio arquitetônico, mantendo seu contexto histórico e

cultural de uma sociedade, podendo dar um novo uso ao espaço ou não, desde que não descaracterize a edificação.

Nesse ponto, D'Elia (2008) explica que as particularidades inerentes a edificações que passam por processos de reabilitação não têm que, de forma necessária ou imposta, manter suas características da época de sua construção, podendo assumir um ar mais conservador ou se render a aspectos mais modernos e atuais, onde as necessidades de uso da edificação irão determinar como o projeto será concluído, com criatividade e/ou eficácia.

O mesmo autor ainda cita que:

Há, portanto, uma infinidade de situações diferenciadas para cada ponto que se deseja intervir. No entanto, é importante frisar a importância do diálogo entre o novo e o velho, que consiste na sua compatibilização. Retira-se, assim, como fundamental o conhecimento do existente (D'ELIA, 2008).

Além do benefício do valor do restauro ser, na maioria das vezes, menor que o valor da edificação ou gasto para se construir algo novo, a restauração pode trazer benefícios ou benesses fiscais, de harmonização do imóvel e de seu entorno, culturais, entre tantos outros.

Anitelli (2017) define que as restaurações de construções ou edificações em estado ocioso quando convertidas em um local útil, principalmente comercial, ainda mais na região central da cidade, intervêm de forma positiva no que se refere ao desenvolvimento do lado urbanístico, auxiliando também na reocupação do local onde se encontra, elevando também o nível dos imóveis ao redor.

O mesmo autor ainda salienta que vários fatores são importantes na ocupação pós restauro de imóveis no centro de uma cidade, tais como:

Diminuição dos desgastes físicos e mentais ocorridos por causa de deslocamentos diários pendulares periferia-centro-periferia, a redução dos custos com mobilidade, além de fartas opções transporte coletivo, maior quantidade e diversidade de serviços públicos, equipamentos urbanos, maior concentração de postos de trabalho formais e informais, oferecidos nas propriedades privadas ou no espaço público, incluindo ambulantes e camelôs, equipamentos e empregos acessíveis com pequenos deslocamentos, muitas vezes a pé (ANITELLI, 2017).

Segundo Silva (2017), a recuperação através de restauro de edificações antigas possibilita, além de várias outras vantagens, o fato de se instalar um empreendimento em local estratégico do Município, fazendo com que o investimento se torne atrativo e atribua novos usos a um imóvel degradado e deteriorado.

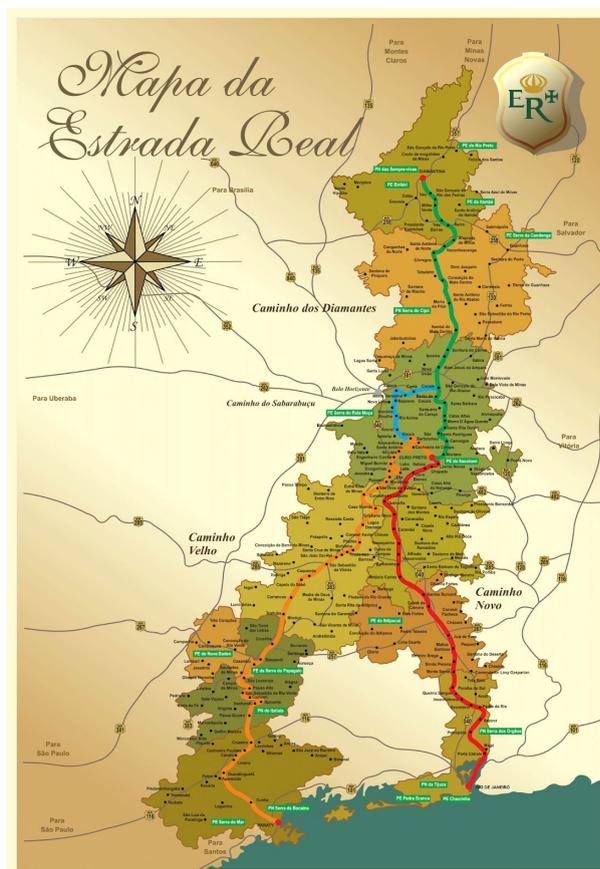
3 . O MUNICÍPIO DE BARBACENA, MG

3.1 História de Barbacena

Barbacena, conhecida popularmente como “Cidade das Rosas“, surgiu na margem do rio das Mortes, teve sua ocupação por índios Puris da família Tupis que habitavam a região da Mantiqueira e espalharam-se para regiões leste, norte e sul, até que no século XVIII os últimos representantes desaparecem do Município, sendo muitos deles mortos e expulsos de sua terra (BARBACENA, 2015).

No ano 1698, o Capitão Garcia Rodrigues Paes abriu um curto caminho ligando Minas Gerais ao Rio de Janeiro, designando-o como “Estrada Real” (Figura 1), que era utilizada para importar riquezas oriundas da mineração. Ocorreram também vários episódios históricos como a reação armada à invasão do Rio de Janeiro e a Inconfidência Mineira, os transportadores e participantes destes episódios utilizavam locais como a Fazenda do Registro e Borda do Campo que pertencem ao então arraial como seus aposentos.

Figura 1: Representação dos Caminhos da Estrada Real



Fonte: Instituto Estrada Real (2020).

O nascimento do arraial teve início pela construção da Igreja Nossa Senhora da Piedade, em torno deste templo iniciou-se a construção de casas e alguns pontos comerciais, expandindo o arraial (BARBACENA, 2015).

Em 1791 o governador da capitania, o Visconde Luís Antônio Furtado do Rio de Mendonça, elegeu o então chamado Arraial da Igreja Nova, no dia 14 de agosto com nome de Barbacena que significa “Cabana de Bárbaros”, originado de uma aldeia de bárbaros existente entre as fronteiras da Espanha e Portugal (BARBACENA, 2015).

Barbacena então cresceu e continuou como fonte de passagem para outros lugares do interior de Minas Gerais, tornando-se rota comercial importante para outras cidades da região.

Por sua influência na política consolidada, Barbacena tem participação ativa na movimentação pela independência do Brasil, recebendo visita de Dom Pedro I e Dom Pedro II, que concedeu à Vila o título de “muito nobre e leal”. Ao longo do período monárquico e da República Velha, Barbacena foi um polo educacional

importante com instalações de escolas privadas, como Colégio Abílio, Colégio Gonçalves e Renault (BARBACENA, 2015).

Estabelecimentos públicos para uso de elite, como o Ginásio Mineiro e o Colégio Militar, melhoraram a reputação das escolas da cidade, firmando a criação do Colégio Imaculada Conceição, Aprendizado Agrícola e a Escola dos Cadetes da Aeronáutica no final dos anos de 1940 (BARBACENA, 2015).

Às vésperas da Abolição da Escravatura, em 1888, foi inaugurada a Colônia Rodrigo Silva para receber imigrantes e trabalhadores, estes tiveram papel importante para o crescimento econômico, político e cultural do município, pois ramais ferroviários estratégicos ligavam Rio de Janeiro a Barbacena, dando origem a instalação de indústrias de seda, cinematógrafos, jornais, indústrias de laticínios, cigarro, cerveja, cordas, entre outros, tornado o comércio permanente (BARBACENA, 2015).

O Município (Figura 2) está localizado na Região das Vertentes de Minas Gerais, com uma área de 759.186 km². O Território de Desenvolvimento Vertentes é composto por 50 municípios distribuídos em 3 Microterritórios e conta com uma população total de 723.489 habitantes (MINAS GERAIS, 2016).

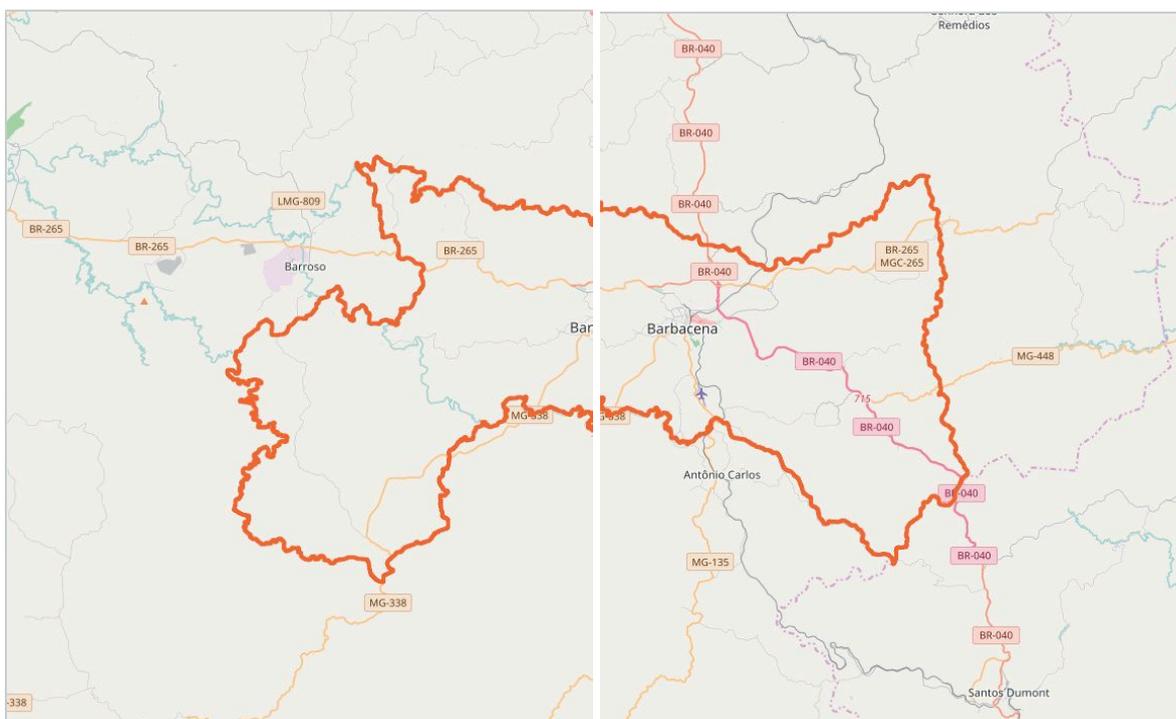
Figura 2: Localização geográfica do Município de Barbacena, MG



Fonte: Maps.org (2020).

No Município, a divisão territorial (Figura 3) do ano de 2014 ainda permanece a mesma, e foi realizado no ano de 1999, constituído o total de 13 distritos: Barbacena, Colônia Rodrigo Silva, Costas da Mantiqueira, Correia de Almeida, Faria, Galego, Mantiqueira do Palmital, Padre Brito, Senhora das Dores, Ponte do Cosme, Pinheiro Grosso, Ponte Chique do Martelo e São Sebastião dos Torres (Barbacena, 2015).

Figura 3: Divisão territorial de Barbacena, MG



Fonte: Maps.org (2020).

Decorrente do fato de ser um caminho estratégico dentro do Estado de Minas Gerais, Barbacena recebeu figuras importantes para a história do Brasil, como os Imperadores D. Pedro I e Pedro II, e alguns governadores de Minas como: Antônio Carlos Ribeiro de Andrada, José Francisco Bias Fortes e outros.

Além disso, famílias importantes para a história do país, foram morar em Barbacena como a família Canêdo, cuja residência foi tombada pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Artístico (Compha), no ano de 1996, visando preservar a história, identidade e uma memória material não só da família, como também de toda a cidade. Fato que possibilitou outras pessoas a conhecerem a edificação, formada por traços que remetem a características da arquitetura do século XIX.

Dessa forma, o Solar do Canêdo, que se encontrava em estado de degradação pela falta de usabilidade, foi tombado pela Prefeitura Municipal, passando por um processo de requalificação, transformando-o em centro comercial.

3.2 Benefícios da requalificação comercial para a cidade

A requalificação de edifícios comerciais tende a trazer diversos benefícios, em vários sentidos, para o Município.

Entende-se que restaurar uma edificação é trazer uma contribuição para preservar e conservar o patrimônio arquitetônico, mantendo seu contexto histórico e cultural de uma sociedade, podendo dar um novo uso ao espaço ou não, desde que não descaracterize a edificação.

Nesse ponto, D'Elia (2008) explica que as particularidades inerentes a edificações que passam por processos de reabilitação não têm que, de forma necessária ou imposta, manter suas características da época de sua construção, podendo assumir um ar mais conservador ou se render a aspectos mais modernos ou atuais, onde as necessidades de uso da edificação irão determinar como o projeto será concluído, com criatividade e/ou eficácia.

O mesmo autor ainda cita que:

Há, portanto, uma infinidade de situações diferenciadas para cada ponto que se deseja intervir. No entanto, é importante frisar a importância do diálogo entre o novo e o velho, que consiste na sua compatibilização. Retira-se, assim, como fundamental o conhecimento do existente (D'ELIA, 2008).

Além do benefício do valor do restauro ser, na maioria das vezes, menor que o valor da edificação ou gasto para se construir algo novo, a restauração pode trazer benefícios ou benesses fiscais, de harmonização do imóvel e de seu entorno, culturais, entre tantos outros.

Anitelli (2017) define que as restaurações de construções ou edificações em estado ocioso quando convertidas em um local útil, principalmente comercial, ainda mais na região central da cidade, intervêm de forma positiva no que se refere ao desenvolvimento do lado urbanístico, auxiliando também na reocupação do local onde se encontra, elevando também o nível dos imóveis ao redor.

O mesmo autor ainda salienta que vários fatores são importantes na ocupação pós restauro de imóveis no centro de uma cidade, tais como:

Diminuição dos desgastes físicos e mentais ocorridos por causa de deslocamentos diários pendulares periferia-centro-periferia, a redução dos custos com mobilidade, além de fartas opções transporte coletivo, maior quantidade e diversidade de serviços públicos, equipamentos urbanos, maior concentração de postos de trabalho formais e informais, oferecidos nas propriedades privadas ou no espaço público, incluindo ambulantes e camelôs, equipamentos e empregos acessíveis com pequenos deslocamentos, muitas vezes a pé (ANITELLI, 2017).

Segundo Silva (2017), a recuperação através de restauro de edificações antigas possibilita, além de várias outras vantagens, o fato de se instalar um empreendimento em local estratégico do Município, fazendo com que o investimento se torne atrativo e atribua novos usos a um imóvel degradado e deteriorado.

Entretanto, analisando os estudos sobre o tema a ser abordado, foi escolhido um estudo de caso , que contém características semelhantes ao que se busca com esse trabalho , sendo um imóvel antigo como uma outra funcionalidade , passou por uma requalificação e conseguiu se tornar um ambiente

4. ESTUDO DE CASO – REQUALIFICAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA USO COMERCIAL- SOLAR DOS CANÊDO

4.1 História

Define-se um solar como uma residência nobre, podendo ser chamada também de palacete ou casarão. O termo solar para residências indica também um imóvel antigo, ou datado como construído há vários anos e que não sofreu influências em termos de mudanças arquitetônicas, preservando características da época de sua construção ou quando bem restaurado (COELHO, 2013).

Os solares eram construídos de forma imponente, para que apresentassem uma visão de poder econômico e social, visto que seus proprietários geralmente eram políticos, fazendeiros abastados ou famílias de posses advindas de ramos da agricultura, pecuária e comércio (COELHO, 2013).

O Solar dos Canêdo (Figura 4) está localizado no centro de Barbacena, especificamente na Rua Lima Duarte, n^o 51, totalizando uma área de 165 m² de construção.

Figura 4: Fachada externa do Solar dos Canêdo (antes da restauração).



Fonte:Luiz Otávio Campos.

O casarão foi edificado para o governador Pio Soares Canêdo e sua esposa D. Eudóxia Canedo no ano de 1893, a fim de presentear seu filho, Dr. Afonso Canedo. Os proprietários contrataram o arquiteto italiano José Ravagnolli, sendo o mesmo também responsável pela construção e projeto da coluna da liberdade, localizada na Praça Conde Pratos de Barbacena.

A família Canêdo teve suas origens na Espanha, especificamente na região das Astúrias, na Freguesia de Pereda, Conselho de Grado, e imigrou para o Brasil para as regiões de Santa Bárbara e de Barbacena.

Nos anos 1970 D. Eudóxia morreu e, conseqüentemente, o casarão foi fechado, entrando em processo de deterioração. Visando solucionar o problema, o Ministério Público iniciou um processo contra a prefeitura de Barbacena, para que a mesma isolasse o imóvel com telas e tapumes, evitando a perda das técnicas construtivas e os detalhes decorativos da época da construção, como o reboco, os papéis de parede vindos da França, os ornatos europeus sobre as janelas, que já estavam entrando em processo de degradação (Figura 5), além de pedir que fizesse uma limpeza e organização do terreno.

Figura 5: Degradação dos ornatos das janelas do Solar.



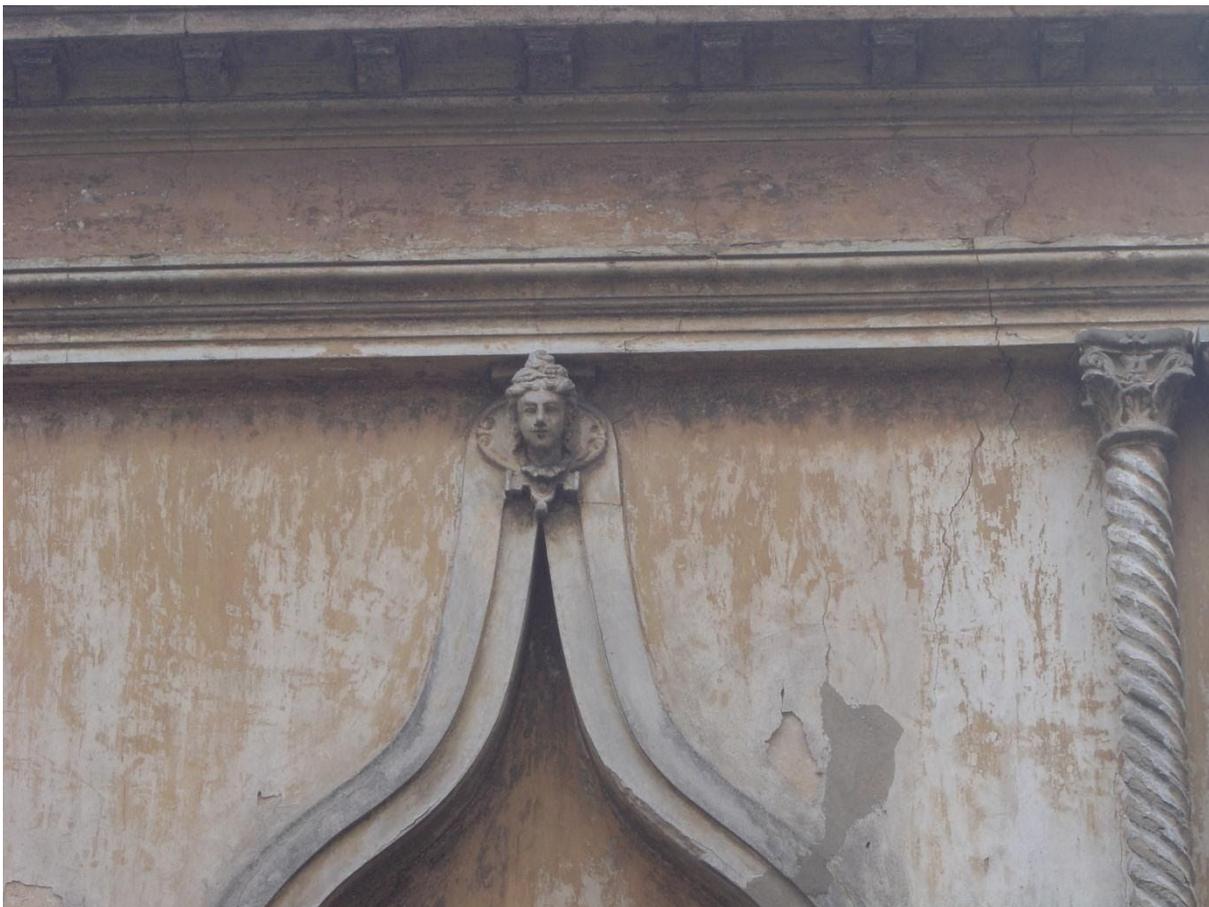
Fonte: Fonte: Maira Dias (2020).

Atualmente, o imóvel pertence às proprietárias Ariadna Aparecida de Souza e Alínia Barbosa de Souza, que mostraram interesse no imóvel e o compraram.

4.2 Características arquitetônicas

O Solar possui um estilo arquitetônico (Figura 6) eclético com influências do Neogótico Manuelino e do estilo neoclássico, uma herança arquitetônica vinda da Espanha, Portugal e da França, caracterizando um sistema de construção rico em várias técnicas e elementos construtivos, usados também nas edificações religiosas e em bens públicos. É considerado como um dos poucos exemplos do final do século XIX

Figura 6: Detalhe arquitetônico do Solar dos Canedo



Fonte: Maira Dias (2020).

A edificação possui também uma localização geográfica central, como umas das principais ruas comerciais do Município, além de conter construção com características da arquitetura do século passado, dispondo de elementos únicos. O Solar dos Canêdo contém detalhes arquitetônicos típicos, como flechas ornadas; florões típicos; os pináculos pontiagudos; às colunas torsas e os vãos ogivais em suas fachadas, constituído em um pavimento em formato retangular sobre um pequeno porão na lateral e uma fachada com pequeno recuo.

4.3 Tombamento

O Solar dos Canêdo é um dos últimos remanescentes do estilo Neogótico Manuelino em Minas, sendo tombado pelo Patrimônio Histórico Municipal (Conplan).

No ano 2004, Elisa Maria do Carmo Lourenço Xavier sendo promotora de Justiça do Município, move a primeira ação que visou a proteção do casarão. Desde

então, foram realizadas perícia e vistoria por responsáveis da Coordenadoria das Promotorias de Justiça de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico/MG (Cpcc).

O imóvel foi tombado pelo município de Barbacena nos decretos Decreto nº 3.908/1996, D. 4.510/2000 e Decreto nº 5.082/2003.

4.4 Projeto de Intervenção

4.4.1 Diagnóstico inicial da edificação

Segundo o arquiteto Luis Otávio Campos Faustino Oliveira, em uma entrevista dada ao jornal Estado de Minas (Estado de Minas, 2013), o estado do imóvel tombado foi considerado ruim em vários aspectos (Figuras 7, 8 e 9), pois a degradação estrutural já estava em estado avançado, com afetação de sua estética em toda a área edificada, além das condições de abandono na parte não edificada.

Foi considerado para o restauro os fatores climáticos que, por sua vez, tornaram-se o principal agente de degradação, não se esquecendo também de ação de insetos e pássaros, vandalismo e ausência de cuidados relacionados à ocupação (ESTADO DE MINAS, 2013).

Foi constatado que não houve intervenções anteriores de restauro, e que os principais problemas a serem solucionados estavam relacionados aos itens que se seguem: (I) troca da cobertura; (II) reparo da pintura e tratamento dos gradis e dos corrimãos; (III) buscar a restauração, ou trocar os papéis de parede e (IV) verificar e consertar as instalações elétricas e hidráulicas se necessário.

Figura 7: Estado da escada de acesso ao pátio interno antes do restauro



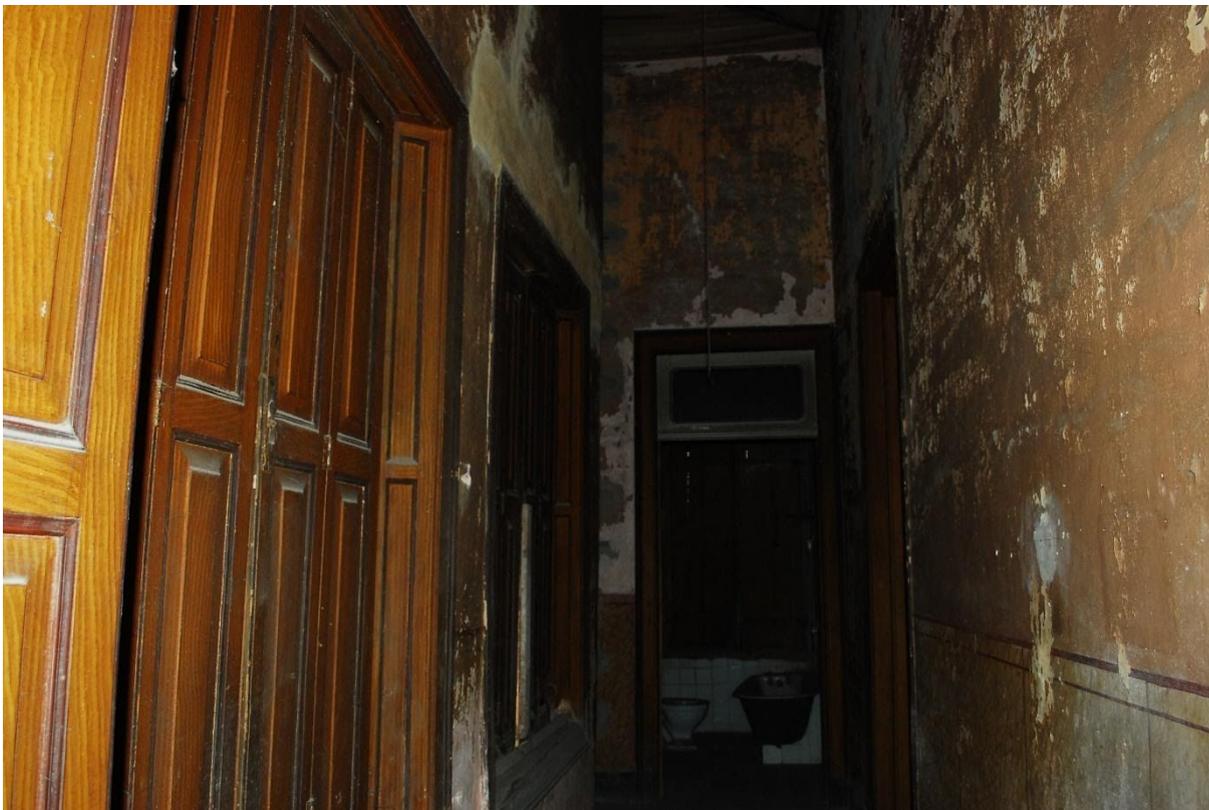
Fonte: Arquivos da autora (2020).

Figura 8: Estado do muro do pátio interno antes do restauro



Fonte: Luiz Otávio Campos (2020).

Foto 9: Estado do corredor interno de acesso ao sanitário



Fonte: Maira Dias (2020).

4.4.2 Proposta de Ações do Restauro

O Solar, por estar localizado em região comercial nobre do Município, perto de duas praças históricas e importantes para o Município, devido aos diversos eventos religiosos, festivos e uma área comercial de grande movimentação, apresenta, amplo potencial, inserido no desenvolvimento da cidade e suas dinâmicas, com proposição de diversos fluxos de uso no local e no entorno.

Após essa análise, foi dado como sugestão para os novos proprietários a utilização do imóvel para uso de instalação comercial, tendo em vista que poderiam existir inúmeros benefícios econômicos e sociais para os mesmos, através do imóvel e da intervenção gerada. Foram definidos, assim, dois comércios de alimentação para o imóvel, tendo à frente do projeto de requalificação o arquiteto Luiz Otávio Campos.

Figura 10: Fachada externa do Solar dos Canêdos após requalificação.



Fonte: Helder Rocha (2019).

Por se tratar de um bom ponto comercial e de fluxo de pessoas, a implantação de novos usos no local, que está em funcionamento até os dias atuais, apostou em uma mistura de características arquitetônicas com o estilo do comércio.

O escopo do projeto original prevê as seguintes ações: restauro/ intervenção perceptível ao usuário; obtenção de resultado harmônico, funcional e aconchegante; atendimento à população de diversas faixas etárias; oferta de um novo conceito de uso do espaço.

O arquiteto responsável se propôs a atuar no restauro e na nova utilidade e funcionalidade da edificação, baseando-se nas análises citadas acima.

Dessa forma, no ano de 2017, o Casarão passou por tal requalificação, conseguindo manter os principais traços históricos do século XIX como uma nova função de caráter comercial.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo teve como tema uma proposta de análise dos projetos de revitalização e valorização de edificações de cunho histórico a partir do uso comercial, explorando a temática por meio de um exemplo de projeto arquitetônico localizado na região central na cidade de Barbacena, MG.

Em relação à questão estudada, entende-se que as melhores estratégias e métodos para a utilização de dos conceitos da arquitetura comercial em imóveis históricos devem ser voltadas para a funcionalidade do mesmo bem como buscar a valorização da área construída e seu entorno, e também a manutenção de suas características arquitetônicas como valorização da historicidade do imóvel e da região que ele ocupa.

Isso comprova a hipótese de que, com a revitalização do citado imóvel, seu entorno irá ganhar em aspectos mais funcionais e valorizados, tornando o local importante para o Município, historicamente, comercialmente e culturalmente, e também mais agradável e chamativo, entre outros aspectos, além de impulsionar outros locais comerciais a seguirem o exemplo e a valorizar mais o local e a região.

Academicamente, este estudo foi importante pelo entendimento e aprendizado sobre o restauro de edificações denominadas antigas, onde os autores consultados foram utilizados para explicar sobre a importância da restauração e conservação de imóveis, que guardam toda uma história de seus lócus e da região ou cidade em seu entorno, demonstrando a importância de ao mesmo conservar aspectos arquitetônicos históricos e dar uma nova interpretação ao imóvel de forma mais contemporânea.

Conclui-se então a importância do restauro nos imóveis antigos, não só pelo aspecto estético/arquitetônico, mas também pela importância econômica e social do empreendimento, gerando não só emprego, renda e receitas de funcionamento comercial, mas também o benefício de crescimento e valorização da região onde se localiza.

Como proposta de estudos futuros, pode-se entender a dinâmica de restauração não só de uma única edificação, mas sim de todo um conjunto arquitetônico que, se por hora está abandonado e degradado, pode se tornar um

empreendimento altamente valorizado e rentável, em vários aspectos, a partir dos benefícios e vantagens adquiridos a partir de uma restauração visando um comércio.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMARAL, Cláudio Silveira. John Ruskin e a natureza do Gótico. **Arquitexto**. Ano 20, dez. 2019.

ANITELLI, Felipe. **100 Vezes Habitação Social**: edifícios reabilitados ou com potencial de reabilitação na região central de São Paulo. 2007. Disponível em: <https://journals.openedition.org/cidades/570>. Acesso em: 20 nov. 2020.

ASSUMPÇÃO, Amanda de Araujo. **Reabilitação de restauro de edifícios antigos: a intervenção no palácio universitário**. 2018. 85 f. TCC (Graduação) - Curso de Engenharia Civil, Escola Politécnica, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: <http://monografias.poli.ufrj.br/monografias/monopoli10024119.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

BRAGA, Márcia. **História e evolução conceitual dos critérios do restauro arquitetônico**. In: Conservação e restauro. Márcio Braga (org.). Rio de Janeiro: Editora Rio, 2013.

BRASIL. Portaria n. 420, de 22 de dezembro de 2010. **Dispõe sobre os procedimentos a serem observados para a concessão de autorização para realização de intervenções em bens edificados tombados e nas respectivas áreas de entorno**. Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural Nacional. Brasília: Presidência da República, 2010.

BURGIN, Letícia de Cássia et al. **Arquitetura comercial**: estímulo e crescimento para empreendedores do varejo. São Paulo: Siepe, 2018.

CAMELO, Maria Elisa Rodrigues. **A relação entre arquitetura comercial e branding**. Ouro Preto: UFOP, 2019.

COELHO, Cristina. **O projeto de intervenção em bens culturais imóveis arquitetônicos e urbanos**. In: Conservação e restauro. Márcio Braga (org.). Rio de Janeiro: Editora Rio, 2013.

COSTA, Vannesa Costa e; ARAÚJO, Valdete Santos de. Inspeção Predial para Restauro de Imóveis Tombados: estudo de Caso da Capela da Santa Casa de Misericórdia de Manaus/AM. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, 19., 2017, Foz do Iguaçu. **Anais [...]**. Foz do Iguaçu: Cobreap, 2017. p. 1-29. Disponível em: <https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/08/056.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

CUNHA, Claudia dos Reis. A atualidade do pensamento de Cesare Brandi. **Resenhas**, ano 03, ago. 2004.

DELGADO, Maria Joana Ferreira Cardoso Sardoeira. **A Requalificação Arquitetônica na Reabilitação de Edifícios**. 2008. 84 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Reabilitação do Patrimônio Edificado, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, 2008. Disponível em: <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/58032/1/000129339.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

D'ELIA, Alexandre. **Análise do Processo de Reabilitação do Edifício do Antigo Lanifício Santista**: estudo de caso. 2008. 129 f. Monografia (Especialização) - Curso de Tecnologia e Gestão na Produção de Edifícios, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: <http://poli-integra.poli.usp.br/library/pdfs/c5f4c19fdcc517ecbf066afad9532811.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

DOMINGUES, Adriana Lucia Silva. **Acessibilidade e arte na preservação do patrimônio arquitetônico: estudo de caso do museu de arte contemporânea de São Paulo – MAC**. 2017. 184 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Artes Visuais, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2017. Disponível em: http://repositorio.unicamp.br/bitstream/REPOSIP/330827/1/Domingues_AdrianaLuciaSilva_M.pdf. Acesso em: 20 nov. 2020.

ESTEVES, Ana Paula da Conceição; LOMARDO, Louise Land Bittencourt. **O Retrofit de Edificações Tombadas**: possíveis caminhos para a atualização tecnológica de fachadas modernistas e a reforma do edifício IRB. 2016. Disponível em: <https://docomomo.org.br/wp-content/uploads/2016/01/153.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

FRAZÃO, Diva. **Biografia de Lúcio Costa**. Disponível em: https://www.ebiografia.com/lucio_costa/. Acesso em: 20 nov. 2020.

IPHAN. Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural Nacional. **Bens Tombados**. Artigo. 2018. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/126>. Acesso em: 20 out. 2020.

INSTITUTO ESTRADA REAL (org.). **Barbacena**. 2015. Disponível em: <http://www.institutoestradaareal.com.br/cidades/barbacena/4>. Acesso em: 16 nov. 2020.

INSTITUTO ESTRADA REAL. **Barbacena**. 2015. Disponível em: <http://www.institutoestradaareal.com.br/cidades/barbacena/4>. Acesso em: 20 nov. 2020.

JANUZZI, D. C. R.; RAZENTE, N. Intervenções urbanas em áreas deterioradas. **Semina: Ciências Sociais e Humanas**, v. 28, n. 2, p. 147-154, 2007

KOTLER, Philip. **Marketing para organizações que não visam lucro**. São Paulo: Atlas, 2006.

MASSENA, Nestor. **Barbacena: a terra e o homem**. Belo Horizonte: Imprensa oficial, 1985.

MINAS GERAIS. **Plano Mineiro de Desenvolvimento Integrado - 2016 a 2027**. Belo Horizonte: Estado de Minas gerais, 2016.

OLIVEIRA, Juliana Delgado. **Novos Usos do Patrimônio Cultural Edificado: análise da requalificação para uso cultural do Mercado Público Municipal de Jaguarão-RS**. análise da requalificação para uso cultural do Mercado Público Municipal de Jaguarão-RS. 2017. Disponível em: <http://dspace.unipampa.edu.br/bitstream/riu/2385/1/JulianaDelgadoOlivera2017.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

OLIVEIRA, Raquel Diniz. **Revitalização Patrimonial**. 2006. Disponível em: https://www.unisantos.br/pos/revistapatrimonio/images/artigos/Ensaio1_JulAgoSet08.pdf. Acesso em: 20 nov. 2020.

OLIVEIRA, Rogério Pinto Dias. O idealismo de Viollet-le-Duc. **Resenhas**, 087.04, ano 08, mar. 2009.

OLIVEIRA, Jardiel Sampaio; SALCEDO, Rosío Fernández Baca. As Múltiplas Dimensões da Reciclagem e Requalificação do Edifício Brigadeiro Tobias no Centro Histórico de São Paulo. In: SEMINÁRIO DO COMOMO BRASIL, 7., 2007, Porto Alegre. **Anais [...]**. Porto Alegre: Comomo, 2007. p. 1-16. Disponível em: <https://docomomo.org.br/wp-content/uploads/2016/01/065.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

PATRÍCIO, Filipe José da Silva. **Reabilitação e edifícios no Centro Histórico de Amarante: análise das casas de portela e de vasconcelos**. 2013. 101 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia Civil, Universidade Fernando Pessoa, Porto, 2013. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/61016128.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

PISANI, Maria Augusta Justi. **Projeto de Revitalização de Edifícios**. 2002. Disponível em: <https://docplayer.com.br/8961616-Projeto-de-revitalizacao-de-edificios.html>. Acesso em: 20 nov. 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARBACENA (org.). **Conheça um Pouco da História nos 224 anos de Barbacena**. 2015. Disponível em: <http://barbacena.mg.gov.br/m/noticia.php?id=4676>. Acesso em: 20 nov. 2020.

SECRETARIA DO ESTADO DA CULTURA DE CURITIBA. **Tombamento: conceitos**. conceitos. Disponível em: <http://www.patrimoniocultural.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=4>. Acesso em: 20 nov. 2020.

SOUSA, Inês Filipa Nunes. **Princípios da Reabilitação de Edifícios: aplicação a casos de estudo**. 2016. 118 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Edificações, Instituto Superior de Engenharia de Lisboa, Lisboa, 2016. Disponível em:

<https://repositorio.ipl.pt/bitstream/10400.21/6514/1/Disserta%C3%A7%C3%A3o.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

TEIXEIRA, Clarisa Stefani et al. Processo de revitalização urbana: economia criativa e design. **Revista LOGO** - v. 5, n. 2, 2016.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA (org.). **Processo Seletivo**. 2017. Disponível em: https://www2.ufjf.br/copese/wp-content/uploads/sites/42/2017/05/EAD2017-Prova2_Tarde-FINAL.pdf. Acesso em: 16 nov. 2020.

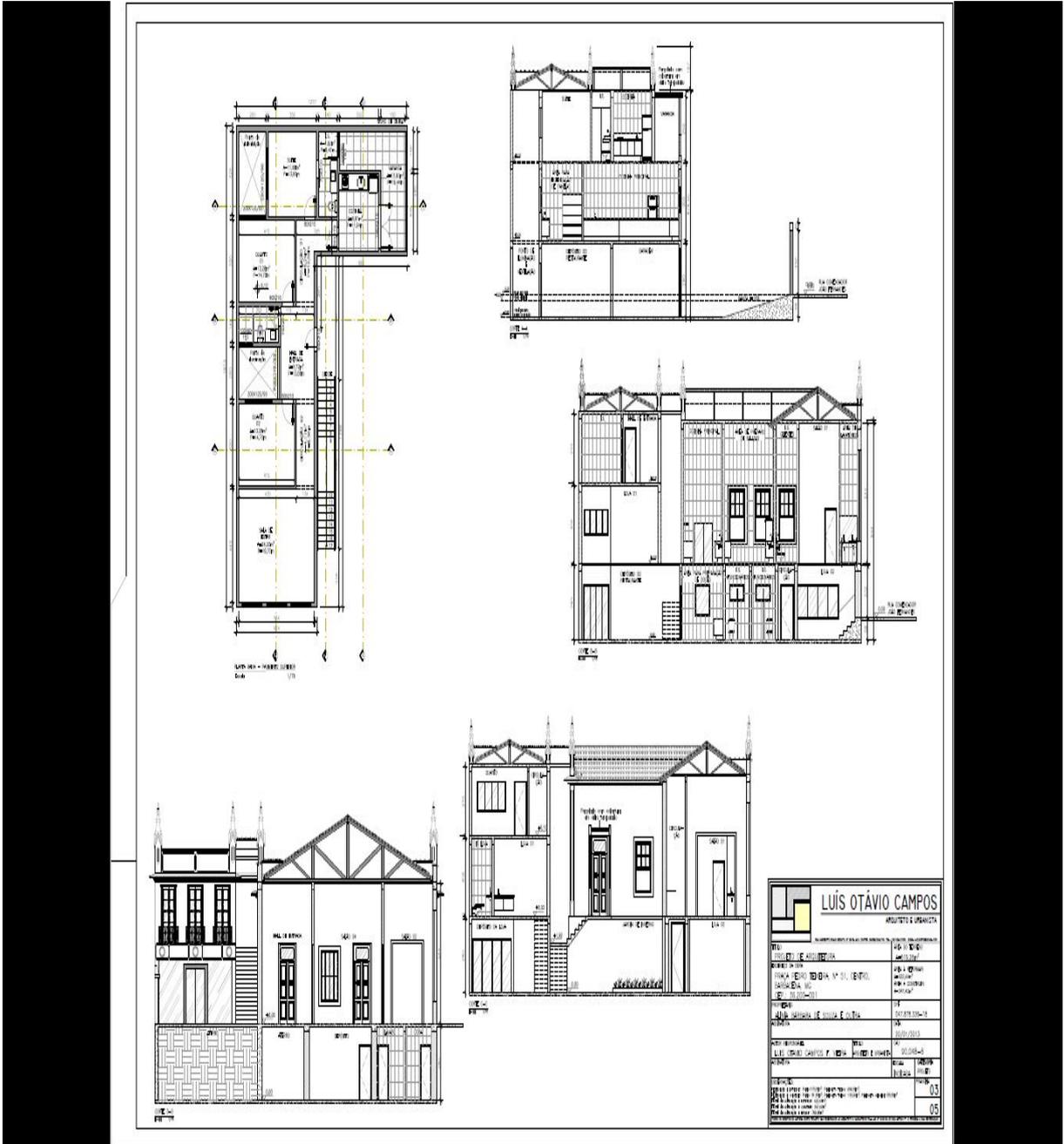
VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Intervenções em centros urbanos**: objetivos, estratégias e resultados. Barueri, SP: Manoele, 2006.

VIEIRA, Luís Otávio Campos Faustino. **Programa de Extensão Universitária como Instrumentos de Requalificação Urbana e Assistência Técnicas aos Municípios de Minas Gerais**: estudo de caso bairro nove de março. 2010. 184 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/MMMD-8Q5NLK>. Acesso em: 16 nov. 2020.

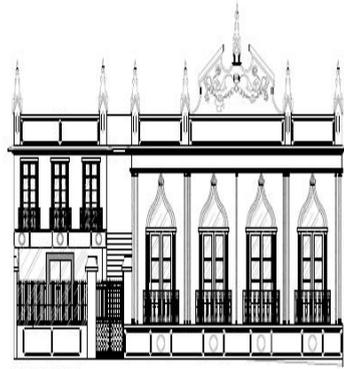
WIAZOWSKI, Igor. **Renovação e Requalificação de Edifícios de Escritórios na Região Central da Cidade de São Paulo: o caso do edifício São Bartholomeu**. 2007. 121 f. Monografia (Especialização) - Curso de Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. Disponível em: <http://www.poliintegra.poli.usp.br/library/pdfs/e3374731a8dd01fc149620301e61037f.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

ANEXOS

ANEXO A: Plantas Baixas do Solar - 1º e 2º Pavimentos



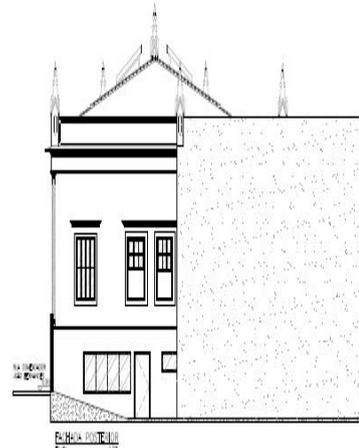
ANEXO D: Layouts Fachadas do Solar após restauro



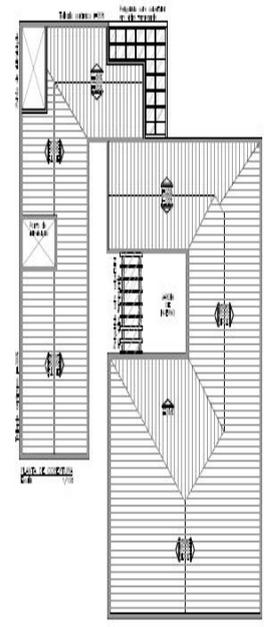
FACHADA PRINCIPAL
Escala 1:100



FACHADA LATERAL
Escala 1:100



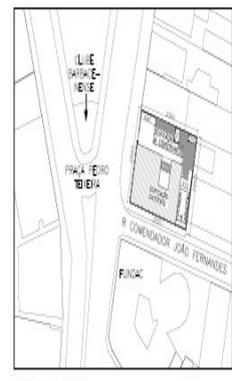
FACHADA POSTERIOR
Escala 1:100



PLANO DE CORTA
Escala 1:100



PLANO DE CORTA
Escala 1:100



PLANO DE SITUAÇÃO
Escala 1:1000

LUIZ OTAVIO CAMPOS	
ARQUITETO E URBANISTA	
PROJETO DE ARQUITETURA	05/2010
PROJETO DE URBANISMO	05/2010
PROJETO DE INTERIORES	05/2010
PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO	05/2010
PROJETO DE SANEAMENTO	05/2010
PROJETO DE ILUMINAÇÃO	05/2010
PROJETO DE MOBILIÁRIO URBANO	05/2010
PROJETO DE PLANTAS	05/2010
PROJETO DE SINALIZAÇÃO	05/2010
PROJETO DE GESTÃO DE OBRAS	05/2010
PROJETO DE MONITORAMENTO	05/2010
PROJETO DE AVALIAÇÃO DE IMPACTO	05/2010
PROJETO DE LICENCIAMENTO	05/2010
PROJETO DE CONTRATAÇÃO	05/2010
PROJETO DE EXECUÇÃO	05/2010
PROJETO DE ENTREGA	05/2010