

# HABITAÇÃO COMO FORMA DE PRESERVAÇÃO PATRIMONIAL E RESGATE DOS CENTROS HISTÓRICOS: PROPOSTA PARA O EDIFÍCIO CAUDURO EM SANTA MARIA – RS

## *HOUSING AS A FORM OF PROPERTY PRESERVATION AND RESCUE OF HISTORIC CENTERS: PROPOSAL FOR THE CAUDURO BUILDING IN SANTA MARIA - RS*

Renata Dalla Porta Fraga<sup>1</sup>  
Caryl Eduardo Jovanovich Lopes<sup>2</sup>

### RESUMO

A presente pesquisa aborda uma proposta de reabilitação do Edifício Cauduro em Santa Maria – RS para moradia através do conceito contemporâneo de *coliving*<sup>3</sup>. Por meio da pesquisa bibliográfica documental e pesquisa de campo, buscou-se embasamento para a proposta de reutilização do patrimônio. O edifício em questão foi construído na década de 1930 como exemplar do *Art Déco* e, apesar de sua importância histórica e arquitetônica, encontra-se abandonado há mais de 20 anos em uma localização emblemática no centro histórico. A proposta projetual visa à apresentação de uma alternativa que enfatiza a permanência do patrimônio de forma a gerar benefícios econômicos ao seu proprietário, mas principalmente preservar a história da cidade e proporcionar espaços de qualidade para a população seja no edifício ou no seu entorno urbano. No contexto urbano, com o contínuo abandono dos centros históricos no país e a expansão urbana desenfreada que cria e amplia cada vez mais sua periferia, torna-se evidente também a relevância de garantir a reocupação e reivindicação da área central da cidade, não somente como documentação histórica, mas como zona urbana privilegiada para habitação.

**Palavras-Chave:** Patrimônio. Reabilitação. Centros Históricos. Habitação.

### ABSTRACT

*The present research addresses a proposal of refurbishment of the Cauduro Building in Santa Maria – RS for housing through the contemporary concept of coliving. By means of bibliographical and field research, we sought to support the proposal of reuse of the heritage. The building was built in the 1930 as an exemplary of Art Déco and despite its historical and architectural importance, has been abandoned for over 20 years in a representative location in the historic center. The proposed project aims to present an alternative that emphasizes the permanence of heritage in order to generate economic benefits to its owner, but most importantly to preserve the history of the city and to provide quality spaces for the population*

---

1 Graduanda, Acadêmica do Curso de Arquitetura e Urbanismo - UFSM

2 Orientador - Doutor, Professor do Departamento de Arquitetura e Urbanismo - UFSM

3 Conceito contemporâneo de moradia, em tradução livre significa convivência ou vivência em conjunto na coabitação de espaços.

*either in the building or in its urban surroundings. In the urban context, with the continuous abandonment of historical centers in the country and the unbridled urban sprawl that increasingly creates and broadens its periphery, the importance of ensuring the reoccupation and reclaim of the central area of the city becomes evident, not only as historical documentation, but also as a privileged urban area for housing.*

**Keywords:** *Heritage. Refurbishmen. Historical Centers. Housing.*

## INTRODUÇÃO

Santa Maria, localizada no coração do Rio Grande do Sul, é a quinta cidade mais populosa do estado (IBGE, 2010) e a maior de sua região. Sua história é fortemente marcada pela chegada da ferrovia e pelo desenvolvimento ocasionado pela mesma. Na época a cidade chegou a ser considerada o mais importante centro ferroviário gaúcho devido a sua localização central e à presença da sede da companhia belga responsável pela rede ferroviária estadual. A maior concentração populacional se dava no eixo Rua Acampamento e Avenida Progresso (atual Avenida Rio Branco), que se consolidou por conectar o centro urbano à estação férrea e pela presença da Igreja Matriz. Na Avenida Progresso era possível observar o desenvolvimento ocasionado pela ferrovia devido ao surgimento de várias atividades de comércio e serviço, entre elas hotéis, restaurantes, lojas de vestuário, entre outras (FACCIN, 2012).

Abandonado há mais de 20 anos, o Edifício Cauduro, que abrigou o antigo Hotel Jantzen, está localizado na área central da cidade de Santa Maria (Figura 1), no eixo histórico de desenvolvimento da cidade. A edificação possui valor histórico e arquitetônico como importante exemplar do estilo *Art Déco*, construído no fim dos anos 1930, num contexto de plena expansão da cidade. Porém, apesar de fazer parte do patrimônio cultural da cidade e do imaginário urbano coletivo, encontra-se desocupada e degradada (GRASSI; COELHO, 2008).

**Figura 1 - Localização do Edifício Cauduro.**



Fonte: Adaptado de Demo F4 Map.

Ao mesmo tempo, a região central da cidade, apesar de sua infraestrutura consolidada, sofre com depredações contínuas e certo descaso do poder público. Essa tendência observada nos centros históricos de muitas cidades do Brasil, agravando-se no caso das metrópoles, provém da expansão urbana para as periferias e da transferência dos investimentos do mercado imobiliário e empresarial para outras partes da cidade, onde surgem novos “centros”. Assim, os antigos centros, locais que originaram as cidades, sofrem com um esvaziamento da população residente do bairro, o qual passa a oferecer predominantemente funções de comércio e serviços. Associado ao esvaziamento do bairro em si, ocorre também o abandono de muitas edificações de importância histórica e interesse patrimonial, que atualmente se encontram sofrendo ações do tempo, vandalismos, falta de manutenção e de investimentos – fatores que, combinados e recorrentes, podem resultar até mesmo na ruína do edifício e perda de sua memória histórica.

A partir dessas considerações surge o questionamento: como requalificar um edifício parte do patrimônio municipal de forma que este também reinsira a habitação no centro histórico como equilíbrio de fun-

ções urbanas e adaptada às necessidades contemporâneas?

A presente pesquisa, parte do Trabalho Final de Graduação atualmente em desenvolvimento, então, vem no sentido de procurar respostas à questão, apresentar um panorama histórico da cidade e do edifício, estudar conceitos e obras de referência, além de caracterizar o entorno. Dessa forma, ao fim apresenta resultados sobre a pertinência e viabilidade da proposta de reabilitação pretendida, que serve como base para o projeto arquitetônico a ser elaborado.

## 1 Patrimônio e cidade: os centros históricos

A palavra patrimônio, conforme Choay (2006, p. 11), “estava, na origem ligada às estruturas familiares, econômicas e jurídicas de uma sociedade estável, enraizada no espaço e no tempo”. A partir de uma análise etimológica do vocábulo, pode também ser entendida como a transmissão do legado de uma geração para outra. Dos saberes e tradições, expressões genuínas de um grupo social, fazem parte também as edificações, uma vez que estas também são elementos capazes de transmitir caracteres culturais. A atribuição do sentido de patrimônio a uma edificação confirma a importância dela no contexto social, sejam os valores atribuídos a este bem estéticos, de relevância histórica ou devido a sua técnica construtiva (SILVA, 2015).

Conforme Salcedo (2007 apud SALCEDO et. al., 2015), os centros históricos representam principalmente o traçado inicial da cidade, são estruturas urbanas e arquitetônicas que expressam as manifestações políticas, econômicas, sociais, culturais e tecnológicas, das formações sociais dos diferentes períodos históricos, vestígios dessas expressões materializadas no espaço se apresentam como testemunhos de civilizações do passado:

A cidade se constrói como espaço onde coexistem presente e passado, em constante significação; suas edificações acabam sendo elementos não só de memória, mas também de identidade social e de percepção de relações sociais, culturais e econômicas. O patrimônio enquanto trajetória de um espaço, geralmente se configura em um conjunto de edificações localizadas nos centros históricos, área onde originam-se as formações urbanas. (SILVA, 2015, p.16).

Considerar a cidade como arquitetura, conforme Rossi (1982), significa reconhecer a importância da arquitetura como disciplina dotada de autonomia e como união entre o passado e o presente. A partir de um ponto de vista urbano, a arquitetura não desaparece, ao contrário, adquire uma

escala que confere novos significados em sua constituição como fato urbano (ROSSI, 1982, p. 41).

A estruturação das cidades brasileiras, como conjunto de bens arquitetônicos construídos sob condições históricas, culturais e econômicas diversas, está relacionada a movimentos de produção habitacional que estimulam produção de unidades em novos espaços e ampliam as fronteiras urbanas, porém muitas edificações são deixadas para trás na cidade precedente. Essa urbanização centrífuga, do centro à periferia, corrobora para uma relativa “obsolescência imobiliária” das áreas históricas (BERNARDINO; LACERDA, 2015).

Segundo Guzmán (2003), muitas cidades latino-americanas viram, nas últimas décadas, as áreas centrais de suas cidades se transformarem de “centros de vida e diversidade” para “centros de conflitos, exclusão e pobreza”. A separação funcional dos centros históricos iniciou com as primeiras reformas de cunho higienista realizadas a partir do fim do século XX, reforçadas por ideias modernistas de pensar e separar a cidade de acordo com funções para a renovação do tecido urbano. Já nos anos 1960, Jane Jacobs criticava esse planejamento urbano extremamente funcionalista, demonstrando que dividir a cidade em seus usos principais ao invés de combiná-los serve para criar áreas apagadas. Isso pode ser observado principalmente nos centros urbanos que, ao serem vistos como inapropriados para habitação e destinados a funções administrativas, de comércio e serviços, tiveram sua população drasticamente reduzida. Conforme Jacobs, “o centro urbano, ao se deslocar, sempre deixa pra trás [...] bolsões constituídos praticamente de vazios” (2003, p. 274).

No Brasil, essas reformas urbanas pretendiam criar uma imagem de progresso e modernidade, visando “afastar o fantasma da presença da escravidão recente, deslocando populações pobres de áreas centrais, e recuperar espaços para o mercado imobiliário” (MARICATO, 2009, p. 34). Porém essa lógica de investimentos imobiliários no centro não acompanhou a expansão da cidade, destacando-se que não somente a população com menor poder aquisitivo deslocou-se em direção à periferia, mas também a população mais abastada em busca de “novas centralidades”, em novos lugares valorizados pelo setor imobiliário e incorporadoras que visavam lucro sobre novas construções (MARICATO, 2000).

Em Santa Maria, município do interior do estado do Rio Grande do Sul, o desenvolvimento e expansão da cidade foi fortemente influenciado pelo apogeu e também pelo declínio do período ferroviário. O centro histórico desenvolveu-se com a chegada da ferrovia em 1884, e expandiu-se no eixo de conexão com a estação férrea (FACCIN, 2012, p. 04). O declínio da

ferrovia, somado a implantação de novos equipamentos como a Base Aérea e a Universidade Federal de Santa Maria no bairro Camobi, distante aproximadamente 10 km a Leste do centro consolidado, ocasionou a formação de uma nova zona de atração populacional, contribuindo para a dispersão do contingente social e econômico, bem como a paulatina degradação do centro histórico (FACCIN, 2014, p. 49).

É na descrição de Rolnik (2006) a seguir que se pode enquadrar o edifício Cauduro (Figura 2):

Edifícios antigos – alguns testemunhos do esplendor de outros tempos – em ruínas [...]; praças e calçadas maltratadas: esta paisagem se repete em quase todas as grandes cidades brasileiras. [...] os antigos centros das classes abastadas [...] são hoje territórios populares numa condição física precária, tanto dos imóveis privados como dos espaços públicos.

**Figura 2 - Edifício Cauduro, na década de 1960 (A) e em 1998 (B).**



Fonte: Acervo Digital do Arquivo Histórico Municipal de Santa Maria.

Testemunho do auge da ferrovia e do recebimento de viajantes de diversas localidades do estado e do país, a edificação foi construída no fim dos anos 1930, recebendo o nome em homenagem a seu primeiro proprietário, José Cauduro, e foi alugada ao grande empresário do ramo hoteleiro, Sílvio Jantzen. Entre os anos de 1940 e 1970 foi um dos mais importantes estabelecimentos hoteleiros da cidade, o Hotel Jantzen, mas em 1994 fechou suas portas, e desde então encontra-se desocupado, com exceção de seu térreo comercial, em uma das esquinas mais imponentes do centro histórico de Santa Maria (GRASSI; COELHO 2008).

Segundo Rocha (2010):

Quando olhamos para as arquiteturas dos abandonos o roteiro da cidade se altera, muda o ângulo de visão e novos atores se descortinam aos olhos do espectador, mesmo que

momentaneamente, tirando-os do automatismo cotidiano, arquitetura, sujeito e pensamento. As imagens da cidade se modificam e aceleram”. (ROCHA, 2010, p. 79).

Nesse sentido, o projeto vêm ao encontro da necessidade de resgatar do abandono um espaço que faz parte do imaginário urbano, fazendo com que o edifício Cauduro, em questão, se aproxime dos cidadãos e estes desenvolvam laços com o patrimônio de sua cidade e contribuam para sua conservação, de forma a transformar, assim, um “lugar de abandono” em espaço de convívio e compartilhamento para servir à comunidade.

## **2 O resgate da habitação nos centros históricos**

Ao escolher o tema da intervenção no edifício Cauduro, observou-se as condições para a diversidade urbana defendidas por Jane Jacobs (2003, p. 165) como indispensáveis para potencializar distritos urbanos: os distritos devem atender a mais de uma função principal; deve-se combinar edifícios com idades e estados de conservação variáveis, incluindo boa porcentagem de prédios antigos, de modo a gerar rendimento econômico variado; e deve haver densidade suficientemente alta de pessoas, incluindo alta concentração de pessoas cujo foco é moradia. Alta densidade, porém, não deve ser confundida com superlotação dos espaços internos das residências, afinal “a diversidade e a atração que exerce ocorrem junto com condições de vida adequadas quando há moradias suficientes para um número apropriado de pessoas” (JACOBS, 2003, p. 229).

A diversificação de funções em centros urbanos é necessária para quebrar com a monotonia da homogeneidade e equilibrar a presença de pessoas nas ruas em diferentes horários, gerando, assim, vitalidade, principalmente nos períodos considerados críticos: à noite e aos fins de semana. Assim, é importante associar locais de trabalho, comércio e/ou serviços a locais de moradia, uma vez que essas pessoas permanecem e circulam enquanto àqueles que são apenas trabalhadores já não estão mais no bairro. Além disso, a inserção de algo que atraia novo público deve também ser atraente para as pessoas que ali trabalham, não podendo incomodá-las ou afugentá-las (JACOBS, 2003, p. 173).

Quanto aos edifícios antigos, segundo Jacobs (2003, p. 209), estes muitas vezes apresentam-se como condições viáveis economicamente em comparação a novas construções:

O tempo transforma os prédios de alto custo de uma geração em pechinchas na geração seguinte. O tempo salda o

valor inicial do dinheiro investido, e essa depreciação pode refletir-se nos rendimentos que se esperam de um edifício. O tempo torna obsoletas certas estruturas para certos empreendimentos, e elas passam a servir a outros. (JACOBS, 2003, p. 209).

Aldo Rossi (1982, p. 155) reafirma alguns desses conceitos ao julgar importante a combinação de três funções principais – residencial, atividades fixas e circulação – como núcleos de agregação para áreas residenciais. Por atividades fixas, ele refere-se a edifícios públicos e comerciais, universidades, escolas, hospitais, dentre outras; e define a habitação como característica mais dinâmica participante do complexo sistema de cidade.

Ao escolher reabilitar por meio de habitação, deve-se ter em conta que morar num patrimônio histórico requer uma grande responsabilidade de manutenção e de perpetuação para que isso chegue inteiro até as gerações futuras, por tanto, as relações entre os moradores e esses patrimônios são de extrema importância no sentido do vínculo afetivo que elas têm do patrimônio que é tanto particular como público e histórico (LUCREDI; SALCEDO, 2017).

### **3 Coliving e a evolução do conceito de habitação**

A habitação é um conceito amplo que não se limita apenas a unidade de moradia, mas também se estende aos equipamentos oferecidos no bairro (LUCREDI; SALCEDO, 2017). A habitação envolve intrinsecamente o homem, seu habitante, e as relações que este desenvolve com seu local de moradia, sendo desejável para uma relação de identidade a existência do conceito de habitabilidade:

[...] habitabilidade existe quando “morar” ou “habitar” é o modo no qual se experimenta o “sentir-se em casa”, ou seja, é uma relação experimental entre o homem e a sua casa. Morar sinônimo de habitar, é de fundamental característica do homem como ser-no-mundo: é mais do que estar sob um abrigo, é estar enraizado num lugar seguro e pertencer àquele lugar. Assim, a edificação que o homem habita, seja habitando para residir, estudar, divertir ou trabalhar, deve possibilitar que a relação com o “morar” ocorra plenamente experimentada. (RIFRANO, 2006, p. 63-64 apud LUCREDI; SALCEDO, 2017).

Dentro do amplo conceito de habitação, pode-se ressaltar o ato de viver em comunidade que acompanha o ser humano desde os primórdios.



A convivência entre tribos e clãs foi gradativamente sendo adaptada à vida urbana, aumento populacional e de densidade demográfica. Surge então a necessidade de construções de habitações particulares para construção também da identidade das famílias e grupos sociais menores.

Contemporaneamente, porém, a crise da falta de espaços físicos associada aos altos gastos das moradias particulares culmina na manifestação de uma tipologia alternativa de moradia compartilhada: o *coliving*.

Embora seja considerado um conceito atual, suas origens remontam à década de 1970, com o primeiro projeto de *cohousing* do mundo, uma comunidade com 35 famílias, a Sættedammen na Dinamarca. A ideia inicial era manter as moradias privadas separadas, mas compartilhar espaços de convivência e atividades como refeições e limpeza, visando estimular o melhor relacionamento entre vizinhos. A partir desse modelo de habitação, em 1988 o arquiteto norte-americano Charles Durrett levou a filosofia para empreendimentos nos Estados Unidos e defende o convívio compartilhado como elemento necessário para uma sociedade sustentável (WIKIHAUS, 2016).

Porém, considerando a história recente da arquitetura, ou seja, do último século, o conceito de compartilhar funções em um mesmo edifício não é exatamente novo. A tipologia dos edifícios-cidades do modernismo surge como a mais próxima ao conceito de compartilhamento que se aplica também ao *coliving*.

Com o fim da Segunda Guerra Mundial, houve uma demanda de reconstruir rapidamente as cidades europeias devastadas, com principal enfoque nas habitações. Devido ao grande número de desabrigados a que se devia atender, desenvolveu-se um conceito de habitações mínimas. Para suprir a carência dos apartamentos com área reduzida, os edifícios ofereciam espaços compartilhados como lavanderias, cozinhas, salas comunitárias, salões de festas, entre outros (FARIAS; PEREIRA; SANTIAGO, 2018).

O que era uma demanda urgente do pós-guerra, porém, foi expandido pelo movimento moderno, que transformou essa tipologia de habitação (edifícios verticais com usos variados) em um conceito utópico de futuro: o principal exemplo disso é a *Unité d'Habitation* de Marselha, concluído em 1952, projeto do arquiteto Le Corbusier. O modernismo almejava um futuro em que cada edifício funcionasse de forma autossuficiente, como uma cidade autônoma, concentrando todas as atividades necessárias para a vida em um só local. No Brasil, alguns edifícios como o Conjunto JK, em Belo Horizonte, e o Conjunto Nacional, em São Paulo, seguiram esse conceito, oferecendo uma infinidade de serviços compartilhados, incluindo até mesmo museu, teatro, boate, quadra de esportes, centro comercial, padaria,

açougue, bares e restaurantes (FARIAS; PEREIRA; SANTIAGO, 2018). Essa oferta excessiva de funções corresponde à expressão das ideias contidas na Carta de Atenas, que buscava novas formas e práticas sociais de viver coletivamente, articulando todas as funções básicas (habitação, lazer, trabalho e circulação) em um mesmo lugar (FIGUEROA, 2006).

Apesar da idealização de futuro que esse tipo de edifício propunha, eles proporcionavam grande isolamento, além de um afastamento da cidade como local de encontro e da vida urbana em si, uma vez que as pessoas trabalhavam, faziam compras e tinham momentos de lazer no mesmo lugar em que moravam, sem sair do edifício.

O *coliving* ou *cohousing* pode ser um antídoto para esse isolamento, segundo a arquiteta Grace Kim (2017). Estudos feitos pela Brigham Young University, em 2015, sobre solidão e sua influência na saúde demonstraram um aumento significativo no risco de morte prematura, por doenças cardíacas ou acidente vascular cerebral, de pessoas que vivem em isolamento; além disso, o US Surgeon General, que coordena o serviço de saúde pública dos Estados Unidos, declarou isolamento como uma “epidemia da saúde pública” (KIM, 2017).

O *coliving* se apresenta como leitura da cidade contrária ao conceito de isolamento presente até mesmo dos condomínios residenciais contemporâneos. O conceito de compartilhamento defendido pelo *coliving* se reflete até mesmo na inserção dos edifícios, de forma integrada com a cidade, com serviços compartilhados que atendam não somente aos seus moradores, mas, muitas vezes, também aos vizinhos, criando uma rede colaborativa entre edifícios e cidade, sem a pretensão modernista de resolver tudo em um único edifício: “compartilhar os recursos já existentes na cidade é mais importante e sustentável do que criar uma infinidade de novos recursos” (FARIAS; PEREIRA; SANTIAGO, 2018).

Em sua palestra, Kim (2017) indica o termo *communitas*, vocábulo em latim utilizado pelas ciências sociais, como um indicador da eficiência de um *coliving*: uma forma de “medir” os níveis do espírito de comunidade. Segundo a arquiteta, esse nível se relaciona aos espaços coletivos que apoiam a vida cotidiana, e sofre influência pela localização e escala desses espaços, até sua seleção de mobiliário, iluminação e materiais. Destaca, ainda, os locais de refeições: após muitas visitas pode perceber que o nível de *communitas* aumenta proporcionalmente à frequência com que as pessoas compartilham refeições, onde muitas das relações de proximidade entre vizinhos iniciam (KIM, 2017).

O *coliving*, então, se diferencia de repúblicas estudantis, casas de repouso e aluguel temporário de imóveis por algumas diferenças práticas

– ao estimular a socialização, integração e colaboração entre pessoas, cria uma forte identidade de comunidade, ou *communitas*, devido ao compartilhamento de experiências pessoais, respeito à individualidade, divisão de tarefas e consumo pensado na colaboração. Os princípios contribuem também para uma economia de recursos naturais e consumo consciente, bases da economia colaborativa.

#### 4 Metodologia

A pesquisa é composta de uma articulação entre duas etapas fundamentais: análise e síntese, sendo a primeira composta pela pesquisa bibliográfica, de campo e o diagnóstico, e a segunda, pelos estudos preliminares das etapas projetuais. O projeto se apresenta como forma de solucionar a problemática das edificações patrimoniais abandonadas e o esvaziamento populacional dos centros históricos, reinserindo a função habitacional.

Para melhor entender o conceito e os modos de intervenção no patrimônio, as explicações de Choay (2006) foram fundamentais. Nas atuais circunstâncias da cidade e também do país quanto à proteção dos bens patrimoniais e conflitos de interesses, conduzidos pelos setores construtivo e imobiliário, conforme afirmam Maricato (2000) e Rolnik (2006), é importante apresentar alternativas que enfatizem a permanência do patrimônio de forma a gerar benefícios econômicos ao seu proprietário, mas ao mesmo tempo preservar a história da cidade e proporcionar espaços de qualidade para a população seja no edifício ou no seu entorno urbano.

No contexto urbano, serviram de base autores como Jacobs (2003) e Rossi (1982) para fins de diagnóstico e auxílio na criação de diretrizes. Com o contínuo abandono dos centros históricos e a expansão urbana desenfreada que cria e amplia cada vez mais sua periferia, abordados por Bernardino e Lacerda (2015) e Guzmán (2003), torna-se evidente também a relevância de garantir a reocupação e reivindicação da área central da cidade, não somente como documentação histórica, mas como zona urbana privilegiada. Apesar de já estar consolidada, deveria ainda receber os incentivos e investimentos muitas vezes direcionados para o desenvolvimento de novas áreas, pois somente sua existência sem manutenção e melhorias acaba por transformar-se em abandono e negligência. A decisão de utilizar habitação como forma de preservação patrimonial ampara-se também nas ideias de Jacobs (2003) e Rossi (1982), além de Lucredi e Salcedo (2017).

O projeto de intervenção visa reabilitar o edifício Cauduro pela sua importância histórica e arquitetônica, além de localização emblemática, através do conceito contemporâneo de moradia compartilhada: o *coliving*.

Entende-se o *coliving* não somente como um modo de tornar o aluguel no centro de uma cidade mais acessível economicamente, mas também como um modo de vida colaborativo. O conceito, compreendido através de Farias, Pereira e Santiago (2018) bem como Kim (2017), define novas maneiras de interação entre os usuários de um edifício, e através do caráter de identidade comunitária, acredita-se também estimular o sentimento de pertencimento e de cuidado com o patrimônio.

## 5 Resultados e discussão

A pesquisa apresenta resultados sobre a pertinência e viabilidade da proposta de reabilitação pretendida, além de servir como base para o projeto arquitetônico a ser elaborado.

A utilização de habitação em edifícios abandonados em regiões centrais tem sido usada como diretriz de planejamento em grandes cidades, como São Paulo e Rio de Janeiro, conforme estudos referenciais realizados, com diversos enfoques, até mesmo habitação de interesse social, habitação para pessoas em situação de vulnerabilidade social (moradores de rua, refugiados, etc). No caso de Santa Maria, o público alvo, estimado por meio de questionário desenvolvido e aplicado durante a pesquisa, seria majoritariamente composto por estudantes, devido à grande oferta de instituições de ensino superior, com idade de 21 a 25 anos. Outros perfis que demonstraram afinidade com o tema foram trabalhadores adultos sem filhos (26 a 30 anos) ou cujos filhos não moram mais com a família (50 a 60 anos) e idosos aposentados (mais de 60 anos). O projeto, então, deve buscar formas de integrar esses diferentes perfis, além de seguir o desenho universal, proporcionando acessibilidade para todos.

Através do diagnóstico do entorno, pode-se também fazer uma análise quanto ao uso e ocupação do solo no entorno, altura das edificações vizinhas, mobiliário urbano existente, funcionamento do atual sistema viário, e também a influência dos condicionantes naturais e legais aplicáveis ao edifício Cauduro em sua localização. Além disso, a visita ao edifício foi fundamental para avaliar seu estado de conservação e elaborar diretrizes de intervenção (Figuras 3 e 4).

Figura 3 - Imagens externas do Edifício Cauduro.



Fonte: Acervo da autora, 2019.

Figura 4 - Imagens internas do Edifício Cauduro.



Fonte: Acervo da autora, 2019.

A síntese de todos os dados obtidos levou ao desenvolvimento de estudos projetuais preliminares, como a definição de um programa de necessidades setorizado em comercial e residencial, este subdividido em quatro categorias: íntimo, que engloba a área individual de cada morador; convivência, que engloba a função social e de serviço, e são as áreas compartilhadas entre os moradores; administração e apoio. Em sequência, todos os elementos foram pré-dimensionados e relacionados através de diagramas de fluxos e funções.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a realização desta pesquisa, constituída por etapas de estudo tanto de aspectos teóricos como práticos, conclui-se a construção de um conhecimento imprescindível ao fazer arquitetônico, fundamental para embasar o anteprojeto a ser desenvolvido.

Este trabalho possibilitou reunir informações projetuais, como a melhor compreensão dos conceitos envolvidos no tema, além de aspectos históricos da evolução da moradia, o surgimento da definição de *coliving*, o presente cenário dos centros históricos e da preservação patrimonial no Brasil.

A sua realização permitiu confirmar a necessidade de valorizar a memória de uma cidade e recuperar essas áreas centrais, de forma a oferecer à população de Santa Maria a possibilidade de apropriação do espaço urbano. O projeto do *coliving* no Edifício Cauduro, portanto, vem no sentido de recuperar essa memória do centro histórico, essencial para a construção da identidade e sensação de pertencimento à cidade, e também reafirmar a importância de habitar, de uma forma que incentive a integração entre as pessoas e colaboração entre vizinhos, nas áreas centrais para que essas não caiam no esquecimento e não se percam com o passar do tempo.

## REFERÊNCIAS

ACERVO DIGITAL DO ARQUIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE SANTA MARIA. *Prédio do Hotel Jantzen – Item 742*. Fotografia desconhecido, Santa Maria, [196-?]. Inserida no sistema por Dhion C. Hedlund em 13 nov. 2013. Disponível em: <[http://web2.santamaria.rs.gov.br/arquivohistorico/sistema\\_descricao\\_documental/index.php/4f6wa;isad](http://web2.santamaria.rs.gov.br/arquivohistorico/sistema_descricao_documental/index.php/4f6wa;isad)>. Acesso em: 16 maio 2019.

\_\_\_\_\_. *Hotel Jantzen e Farmácia Drogacentro - Item 262*. Fotografia Carlos Blaya Perez, Santa Maria, dez. 1998. Inserida no sistema por Dhion C. Hedlund em 13 nov. 2013. Disponível em: <[http://web2.santamaria.rs.gov.br/arquivohistorico/sistema\\_descricao\\_documental/index.php/237l4;isad](http://web2.santamaria.rs.gov.br/arquivohistorico/sistema_descricao_documental/index.php/237l4;isad)>. Acesso em: 16 maio 2019.

BERNARDINO, Iana. L.; LACERDA, Norma. Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 17, n. 1, p. 61-74, abr. 2015. Disponível em: <<http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4992/4675>>. Acesso em: 27 out. 2018.

CHOAY, Françoise. *A alegoria do patrimônio*. São Paulo: Editora da Unesp, 2006.

- DEMO 4F MAP. *Interactive 3D Map*. Disponível em: <<https://demo.f4map.com/#lat=-29.6856208&lon=-53.8082950&zoom=16>>. Acesso em: 20 maio 2019.
- FACCIN, Danielle. *Entre passos e vozes: Percepções de espaços e patrimônios no sítio ferroviário de Santa Maria, RS*. 2014. 202 p. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, 2014. Disponível em: <<https://repositorio.ufsm.br/handle/1/6255>>. Acesso em: 20 mar. 2019.
- \_\_\_\_\_. Seguindo os trilhos do trem: A influência da ferrovia na estruturação urbana de Santa Maria/RS. In. COLÓQUIO LATINO AMERICANO SOBRE RECUPERAÇÃO E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO INDUSTRIAL, 6., 2012. São Paulo/SP. *Anais...* São Paulo: IPHAN, 2012. Disponível em: <[http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/VI\\_coloquio\\_t6\\_seguindo\\_trilhos\\_trem.pdf](http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/VI_coloquio_t6_seguindo_trilhos_trem.pdf)>. Acesso em: 20 mar. 2019.
- FARIAS, Luiz F; PEREIRA, Gabriel V. R., SANTIAGO, Marcelo P. *O que é Co-living?* Blog Horizontes Arquitetura e Urbanismo, setembro 2018. Disponível em: <<http://horizontesarquitetura.com.br/bloghorizontesarquitetura/2018/9/10/co-living>>. Acesso em: 10 maio 2019.
- FIGUEROA, Mário. Habitação coletiva e a evolução da quadra. *Arquitextos*, São Paulo, ano 6, n. 069.11, fev. 2006. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.069/385>>. Acesso em: 10 maio 2019.
- GUZMÁN, Dora A. Recuperación de las áreas centrales. In: JORDÁN, Ricardo; SIMIONI, Daniela. *Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: Naciones Unidas, 2003, p. 203-245. Disponível em: <<https://repositorio.cepal.org/handle/11362/2376>>. Acesso em: 29 out. 2018.
- GRASSI, Eduardo C. B; COELHO, Eva Regina B. Resgate Histórico do Edifício Cauduro de Santa Maria - RS e seu aproveitamento turístico. *Disciplinarum Scientia. Série: Artes, Letras e Comunicação*, Santa Maria, v. 9, n. 1, p. 205-221, 2008. Disponível em: <<https://periodicos.ufn.edu.br/index.php/disciplinarumALC/article/view/734/681>>. Acesso em: 10 nov. 2018.
- IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo populacional 2010*. Banco de Dados Agregados. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/>>. Acesso em 12 nov. 2018.
- JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. São Paulo: Martins Fontes, 2003.
- KIM, Grace. *How cohousing can make us happier (and live longer)*. Palestra pro-

ferida no TED2017, Vancouver, abr. 2017. Disponível em: <[https://www.ted.com/talks/grace\\_kim\\_how\\_cohousing\\_can\\_make\\_us\\_happier\\_and\\_live\\_longer?language=en](https://www.ted.com/talks/grace_kim_how_cohousing_can_make_us_happier_and_live_longer?language=en)>. Acesso em: 06 maio 2019.

MARICATO, Erminia. Habitação social em áreas centrais. *Revista Oculum Ensaios*, PUC Campinas, n. 01, p. 13-24. Dezembro de 2000. Disponível em: <<https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2016/12/oculum-ensaios.pdf>>. Acesso em: 25 out. 2018.

\_\_\_\_\_. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. *Cadernos Metrópole*, PUC SP, n. 21, p. 33-52. 1º sem. 2009. Disponível em: <<https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2016/12/cadernos-metropoles.pdf>>. Acesso em: 25 out. 2018.

ROCHA, Eduardo. *Arquiteturas do abandono* [ou uma cartografia nas fronteiras da arquitetura, da filosofia e da arte]. 2010, 526 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2010.

ROLNIK, Raquel. Um novo lugar para os velhos centros. *Jornal O Estado de S. Paulo*, São Paulo, p. J6, 16 abr. 2006. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2006/04/29/por-um-novo-lugar-para-os-velhos-centros/>>. Acesso em: 20 out. 2018.

ROSSI, Aldo. *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Editora Gustavo Gili, 1982.

SALCEDO, Rosío F. B. et al. *Arquitetura Dialógica no Contexto do Centro Histórico: o Método*. Disponível em: <[https://www.researchgate.net/profile/Rosio\\_Fernandez\\_Baca\\_Salcedo/publication/29959544\\_Arquitetura\\_Dialogica\\_no\\_Contexto\\_do\\_Centro\\_Historico\\_o\\_Metodo/links/5701857e08aea6b7746a7e03/Arquitetura-Dialogica-no-Contexto-do-Centro-Historico-o-Metodo.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Rosio_Fernandez_Baca_Salcedo/publication/29959544_Arquitetura_Dialogica_no_Contexto_do_Centro_Historico_o_Metodo/links/5701857e08aea6b7746a7e03/Arquitetura-Dialogica-no-Contexto-do-Centro-Historico-o-Metodo.pdf)> Acesso em: 23 abr. 2019.

SILVA, Manuela Ilha. *Para além do Centro Histórico: Valores e sentidos do patrimônio cultural edificado de Santa Maria/RS*. 2015. 227 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, 2015.

WIKIHAUS. *Coliving: Uma tendência urbana em compartilhamento de moradias*. Porto Alegre, 2016. Disponível em: <<https://wikihaus.com.br/blog/coliving-uma-tendencia-urbana-em-compartilhamento-de-moradias/>>. Acesso em: 10 out. 2018.

Recebido em 27/07/2019

Aprovado em 02/08/2019