

**DA VILA RUBIM À ILHA DO PRÍNCIPE: REQUALIFICAÇÃO URBANA ATRAVÉS  
DA HABITAÇÃO****FROM VILA RUBIM TO ILHA DO PRÍNCIPE: URBAN REQUALIFICATION  
THROUGH HOUSING**

Luciana Baptista Amorim<sup>1</sup>

João Lemos Cordeiro Sayd<sup>2</sup>

**RESUMO:** O presente artigo aborda a proposta de requalificação urbana dos bairros Vila Rubim e Ilha do Príncipe, através de um masterplan, com projeto de habitação de interesse social e diretrizes para áreas específicas. Os dois bairros em questão, estão localizados na região central de Vitória- ES e são símbolo de tradição e história. A Vila Rubim tem um comércio popular muito importante para o estado e por muito tempo a dinâmica comercial marcou a centralidade do local. Os dois bairros foram impactados por transformações, devido aos aterros que ocorreram. Com isso, houve a criação de vazios urbanos em determinadas áreas e mudanças geradas em sua ocupação. Após realizar pesquisas acerca dos processos ocorridos e verificar as necessidades de cada área, foi elaborado o projeto de um conjunto de habitação de interesse social, em nível de estudo preliminar, bem como a indicação de diretrizes para determinados locais, com intervenções voltadas a criar espaços atrativos no bairro, tendo equipamentos ofertados durante diferentes horários. O espaço habitado funciona também como um agente transformador social, pois impacta na vida da população em que o utiliza, dessa forma é necessário que haja ações direcionadas a solucionar problemas urbanos. Portanto, espera-se com esse projeto recriar espaços públicos de qualidade afim de estimular o uso do espaço, proporcionando o convívio e interação de pessoas, fazendo assim, com que a vitalidade urbana seja restaurada.

**Palavras-chave:** Habitação social; Diretrizes urbanas; Intervenções em áreas centrais; Costura urbana; Centro histórico de Vitória.

**ABSTRACT:** This article addresses the proposal for urban requalification of the Vila Rubim and Ilha do Príncipe neighborhoods, through a masterplan, with a social housing project and guidelines for specific areas. The two neighborhoods in question are located in the central region of Vitória-ES and are symbols of tradition and history. Vila Rubim has popular commerce that is very important for the state and for a long time the commercial dynamics marked the centrality of the place. Both neighborhoods were impacted by transformations due to the landfills that occurred. As a result, urban voids were created in certain areas and changes were generated in their occupation. After carrying out research into the processes occurring and verifying the needs of each area, the project for a social housing complex was prepared, at a preliminary study level, as well as indicating guidelines for certain locations, with interventions aimed at creating spaces attractions in the neighborhood, with equipment offered

<sup>1</sup> Centro Universitário Salesiano - UniSales. Vitória/ES, Brasil. luuamorin@hotmail.com

<sup>2</sup> Centro Universitário Salesiano - UniSales. Vitória/ES, Brasil. jsayd@salesiano.br

during different times. The inhabited space also functions as a social transformative agent, as it impacts the lives of the population in which it is used, therefore it is necessary for there to be actions aimed at solving urban problems. Therefore, this project is expected to recreate quality public spaces in order to stimulate the use of space, providing coexistence and interaction of people, thus ensuring that urban vitality is restored.

**Keywords:** Social habitation; Urban guidelines; Interventions in central areas; Urban sewing; Historic center of Vitória.

## 1 INTRODUÇÃO

A cidade pode ser definida por diferentes bases teóricas e possui diversos entendimentos. É o local que além de ser um espaço físico, protagoniza acontecimentos históricos e sociais, gera vínculos entre comunidades e passa por transformações ao longo tempo.

Podemos destacar como parte importante da cidade contemporânea, as regiões centrais, que são elementos fundamentais para o seu funcionamento. Segundo Hassenpflug (2007) os centros têm grande importância no provimento da forma urbana e de sua coerência, pois tornam as cidades distintas e legíveis.

O presente artigo aborda os bairros da Vila Rubim e Ilha do Príncipe, situados na região central de Vitória- ES. A Vila Rubim é um dos principais pontos de comércio popular do estado, sendo símbolo de história e tradição, com o Mercado que traz o mesmo nome do bairro. A dinâmica comercial foi um dos elementos que caracterizou por muito tempo, a centralidade do local, pois, devido a sua proximidade com o cais, desde o século XX, realizava o embarque e desembarque de pequenas embarcações, que traziam produtos do interior, proporcionando o acesso e a permanência do espaço (Assis; Rios, 2022).

A Ilha do Príncipe por sua vez, também é um bairro que tem relação direta com o mar, visto que sua criação foi feita devido aos aterros realizados pelo governo para a expansão da cidade. Esses aterros proporcionaram o acesso e desenvolvimento ao bairro, mas gerou também consequências, como a criação de vazios urbanos em sua parte baixa. Atualmente a Ilha do Príncipe apresenta um alto grau de consolidação, marcado pela ocupação irregular e construção habitacional de padrão popular, porém, já razoavelmente bem servido em termos de infraestrutura de serviços básicos (DAUS, 2007).

Um fenômeno que está ocorrendo nos centros urbanos é a descentralização, visto que com a expansão de novos pontos residenciais, comerciais e de infraestrutura em outros locais da cidade, há uma mudança na ocupação, fazendo com que áreas centrais, que antes eram muito utilizadas, percam a sua visibilidade e investimentos.

Segundo Gehl (2013) a cidade viva demanda uma combinação de espaços públicos conectados, articulados em rede, acessíveis e seguros, interessantes e convidativos, além de certa massa crítica de pessoas que queiram utilizá-los.

Desde a segunda metade da década de 1980, no centro de Vitória, aconteceu esse processo de esvaziamento; no mesmo período em que a Vila Rubim, passava por um período de total abandono do poder público, com o incêndio do Mercado, em 1994. Após esse episódio, a região passou por diversas transformações, desde o descaso até revitalizações recentes. Contudo, apesar de ter existido intervenções urbanas,

ainda há problemáticas no local, que, continua sendo marginalizado e pouco utilizado pela população, o que implica em graves consequências para a cidade, pois a falta de apropriação em áreas centrais, degrada não apenas o seu entorno, mas o conjunto da cidade.

Portanto, o bairro da Vila Rubim possui relevância histórica e cultural para o Estado, preservar sua dinâmica comercial e residencial, através da requalificação dessa área se faz necessário, com ações que reordenem o espaço público, proteja e recuperem esse centro urbano, para estimular a integração e uma melhor qualidade de vida entre os habitantes da região.

O objetivo geral foi desenvolver um masterplan para áreas dos bairros Vila Rubim e Ilha do Príncipe, implantando Habitação de Interesse Social e promovendo a requalificação urbanística do local, através de diretrizes para setores específicos. Para isso, adotou-se os seguintes objetivos específicos: pesquisar sobre o surgimento de vazios urbanos em áreas centrais; compreender a ocupação e o processo de urbanização da Vila Rubim e da Ilha do Príncipe; analisar projetos de habitação social, intervenções urbanas e requalificação de espaços públicos, similares à área de estudo; identificar as necessidades e potencialidades do local.

## 2 REVISÃO DE LITERATURA

Nesse capítulo será abordado os temas pertinentes para entendimento do artigo, abordando conceitos sobre áreas centrais e vazios urbanos, processo esse que ocorre na área de estudo em questão. Informações históricas sobre o surgimento dos bairros analisados e descrição sobre requalificação urbana e habitação social. Afim de subsidiar as intervenções propostas.

### 2.1 ÁREAS CENTRAIS E VAZIOS URBANOS

As áreas centrais são locais densamente povoados, onde a atividade humana é concentrada. São regiões que geralmente possuem infraestrutura desenvolvida, com uma ampla oferta de serviços e instalações disponíveis, como moradia, comércio, indústria, transporte, educação, saúde e entretenimento. Também historicamente eleitos para a localização de diversas instituições públicas e religiosas, os centros têm a sua centralidade fortalecida pela somatória de todas essas atividades, e o seu significado por vezes, extrapola os limites da própria cidade. (Vargas; Castilho, 2006, p. 1).

[...] Quando ocorre uma intensa expansão de áreas urbanas, seja de modo espontâneo ou planejado, esta noção de centro começa a diluir-se pelo surgimento de uma rede de subcentros, que passa a concorrer com o centro principal. Este processo foi responsável pela aceleração da deterioração e degradação dos centros urbanos, que passa a ser, objetos de preocupação, desde a década de 1950. (Vargas, Castilho, 2006, p. 2)

Desse modo, o esvaziamento dos centros urbanos é um fenômeno que ocorre quando há a diminuição do número de moradores, a existência de muitos imóveis vazios e subutilizados, a degradação do patrimônio histórico, a precariedade habitacional, a concentração de atividades informais, a mudança no perfil socioeconômico dos moradores, dos usuários e das atividades locais, além da transferência de setores públicos e privados para outras localidades.

[...] perdemos um espaço da cidade com grande diversidade de atividades e de pessoas oriundas de diferentes classes sociais e criou-se um centro da cidade que se resume a lojas comerciais pelo dia e ruas vazias a noite. (Silva, 2008, p.2)

No entanto, é importante destacar que nem todas as cidades enfrentam o esvaziamento dos centros urbanos. Em muitos casos, as cidades adotam estratégias de revitalização e requalificação urbana como um meio para atrair novamente a população e estimular atividades econômicas nessas áreas. Essas estratégias incluem investimentos em infraestrutura, reabilitação de edifícios, criação de espaços públicos atraentes e promoção de eventos culturais e comerciais.

## 2.2 RELAÇÃO HISTÓRICA ENTRE VITÓRIA, VILA RUBIM E ILHA DO PRÍNCIPE

A origem dos bairros Vila Rubim e Ilha do Príncipe tiveram grande impacto devido a formação de Vitória, capital do Espírito Santo; por estar situado na porção sul, anexo a região central da cidade. Desse modo, se faz necessário apresentar um contexto sobre a história da ocupação do Estado e de sua respectiva capital.

De acordo com Ventorim (s.d) a colonização do Espírito Santo iniciou-se com Vasco Coutinho, que chegou à capitania em 1535, ocupando a atual Prainha de Vila Velha, onde fundou o seu primeiro povoamento. Até o século XVII, a área foi alvo de guerras entre portugueses e indígenas, e por Vila Velha não apresentar segurança necessária contra essas invasões, buscou-se outro local para ser o núcleo central.

Vasco Coutinho procurou em 1549 um lugar mais seguro e encontrou numa ilha montanhosa onde fundou um novo núcleo com o nome de Vila Nova do Espírito Santo, em oposição ao primeiro, que passou a ser chamado de Vila Velha. As lutas contra os índios continuaram até que no dia 8 de setembro de 1551, os portugueses obtiveram uma grande vitória e, para marcar o fato, a localidade passou a se chamar Vila da Vitória e a data como a de fundação da cidade (Espírito Santo, s.d.).

A ilha de Vitória, teve sua primeira ocupação na parte “alta” da cidade, por possuir uma topografia que dificultava a utilização em áreas de encosta, junto à baía.

Até o início do século XIX, o traçado colonial se manteve intacto e respeitava seus limites e barreiras naturais como a baía de Vitória, as áreas alagadiças e o Maciço Central. Segundo Vieira (2017) as ruas eram tortas e não havia regularidade nos terrenos e quadras.

Após 200 anos de sua fundação, o traçado foi sendo alterado, entre os anos de 1812 até 1860, as áreas alagadiças foram ocupadas por aterros, como forma de expansão da cidade para novas áreas. Vieira (2017)

A região onde estão localizados o Parque Moscoso e a Praça Costa Pereira, receberam esses aterros e oportunizaram dessa forma o surgimento de novas ruas e moradias nessas regiões, marcando a evolução urbana da cidade de Vitória e servindo de modelo para futuras expansões territoriais em demais regiões da Ilha. (Klug *apud* Vieira, 2017, p.44)

De acordo com Vieira (2017) em 1895, é criada a Comissão de Melhoramentos da Capital, no governo de Muniz Freire. A comissão tinha como presidente o engenheiro-sanitarista Saturnino de Brito, que elabora o projeto do Novo Arrabalde. Esse projeto tinha como proposta, uma expansão da malha urbana em até seis vezes maior do que a região que era ocupada até então.

De acordo com (Campos *apud* Assis; Rios, 2022, p.91) além de aumentar significativamente a área da ilha, o projeto também foi acompanhado por uma

valorização imobiliária que concentrou a população mais abastada sobre determinados espaços, restando a população de menores rendas, o estabelecimento em periferias -sobretudo em encostas e áreas semialagadas. A Vila Rubim é um exemplo desse processo, pois

[...] o desenvolvimento do bairro se relaciona profundamente aos processos de expansão do Centro, porém sua ocupação se dá por outros meios, com mais organicidade e menos planejamento, vez que a Vila Rubim não foi prioridade no conjunto de intervenções urbanas promovidas pelo Estado para a modernização de Vitória, mas ainda assim diretamente afetado pelos processos de centralização e descentralização promovidas por elas. (Assis; Rios, 2022, p. 91)

A ideia era de “construir uma nova cidade, mais moderna, com uma linguagem de retidão das formas e amplitude de espaços que se contrapunha ao desenho tortuoso da cidade colonial. (Klug, 2009, p. 25)

A partir das propostas de melhoramentos em Vitória, houve uma grande mudança na dinâmica da cidade, pois até o momento, a Cidade Alta, era o único núcleo central e depois há uma descentralização desse espaço.

[...] A parte baixa do Centro de Vitória torna-se eixo de passagem para os novos centros. (Vieira, 2017, p. 46) Por conta disso, o esvaziamento e a degradação do espaço foi uma das consequências. A área que antes, era predominantemente residencial, atualmente abriga atividades comerciais e de serviços.

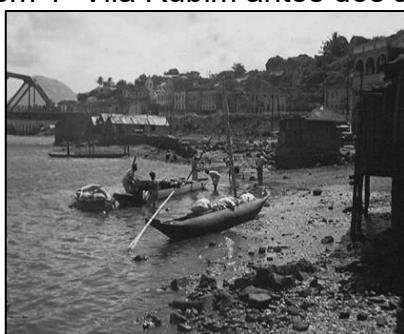
### **2.2.1 Vila Rubim**

A Vila Rubim iniciou-se em 1920 a partir dos aterros realizados na cidade de Vitória. O nome do bairro vem do coronel português Francisco Alberto Rubim, que governou a capitania do Espírito Santo, no período de 1812 a 1819” (Prefeitura de Vitória, 2011, s/p apud Matos).

Os primeiros habitantes do local foram famílias de migrantes do interior do Estado e de outros estados. Nessa época, o bairro acabou sendo apelidado de “Cidade de Palha”, pois os casebres e a pobreza predominavam o espaço (Era, 2000, p.7).

Até a década de 70, da Vila Rubim, podia-se apreciar o mar. Havia um cais próximo ao bairro onde se fazia transporte de cargas e passageiros. (Imagem 1) Depois disso, o lugar foi aterrado.

Imagen 1- Vila Rubim antes dos aterros



Fonte: Assis e Rios (2022)

Nesse período, no contexto da expansão da produção cafeeira, os navios não podiam atracar devido às rochas submersas. Portanto foi mobilizado o início da construção do Porto de Vitória, em 1906, quando foi autorizado pela União

a execução de 1130 m de cais na faixa da Vila Rubim (ABTP, 2021). Ali, por meio de intensa movimentação, desembarcavam mercadorias trazidas do interior, tornando a Vila Rubim “lugar de passagem e comércio” (Silva, 2007), marcado sobretudo pela primeira construção da estrutura do Mercado, em 1928 (Assis; Rios, 2022, p. 97).

Na década de 40, surgiu o Mercado da Vila Rubim, marcando a transformação do espaço residencial em comercial. Desde então, o bairro passou por diversas transformações, desde o descaso até revitalizações recentes.

Foi na administração do prefeito Setembrino Pelissari os galpões do Mercado foram instalados. Depois disso, vários ambulantes começaram a se instalar na praça Manoel Rosindo (Era, 2000, p. 7).

O Mercado da Vila Rubim, que até a década de 80, cumpriu o papel de abastecimento da cidade, atendendo as necessidades básicas da população, comercializando sobretudo itens hortifrutigranjeiros; ampliou seus segmentos, tendo se tornado um grande polo comercial e referência em produtos de artesanato, artigos religiosos, casa de ervas medicinais, mercearias, bares, supermercados, artigos de pesca, casas pirotécnicas, peixarias, entre outras atividades comerciais (Matos, 2011).

Em 1994, uma tragédia marcou o local, quando uma explosão de pelo menos 60 toneladas de fogos de artifício provocou um dos maiores incêndios já vistos no Estado, com a destruição de quatro galpões. [...] (Era, 2000, p. 7)

Os galpões foram reformados e uma estátua de Iemanjá, que restou intacta do acidente, foi colocada no local, como símbolo de esperança (Era, 2000).

Após o incêndio, o Mercado da Vila Rubim enfrentou anos de total abandono. Muitos comerciantes, precisaram ocupar barracas de madeira compensada, no meio da rua, sofrendo com chuvas, alagamentos e falta de segurança, sobretudo pelo aumento do uso e venda de drogas na região (Ribeiro, 2022, p. 78).

A partir desses acontecimentos, a região da Vila Rubim passou a atrair a atenção do setor público e privado, com propostas de intervenções e revitalizações, com a intenção de tornar o bairro, um polo turístico para a cidade de Vitória.

Em 2018, ano em que a cidade de Vitória completou 467 anos, o Mercado da Vila Rubim ganhou três painéis. Duas dessas pinturas foram realizadas nas fachadas, enquanto o piso do Galpão F, demolido após um incêndio que ocorreu em 2010, recebeu a pintura de um mapa que representa o mapa do centro histórico. (Ribeiro, 2022, p. 66)

Desse modo, a Vila Rubim tornou-se um local que apesar de ser símbolo de tradição e história, atualmente sofre com falta de ocupação por parte da população, o que torna o espaço inseguro e marginalizado.

A percepção de insegurança interfere diretamente na falta de apropriação das pessoas no bairro, pois há uma grande presença de moradores de rua e dependentes químicos, fato esse que é intensificado em determinados momentos do dia, como ao anoitecer.

De acordo com Mendonça (2007) o problema que era registrado apenas na Rua Construtor Vitorino Teixeira, também conhecida como Cracolândia, agora foi espalhado para toda a região.

A concentração desses usuários começa ao anoitecer e só termina por volta das 7 horas do dia seguinte. Coincidência ou não, esses são os horários de fechamento e abertura do comércio na região (Mendonça, 2007).

É importante destacar que a atuação de políticas públicas se faz necessária no local, o urbanismo e estratégias de requalificação não são capazes, sozinhas, de mudar uma realidade, porém podem contribuir para a atenuação do problema. Nesse contexto, é relevante apresentar propostas de intervenção no bairro, visando melhorar a área, e com isso proporcionar uma melhor qualidade de vida aos usuários.

### 2.2.2 Ilha do Príncipe

A Ilha do Príncipe é um bairro tradicional de Vitória ES e passou por diversas transformações urbanas. Antes de ser ocupada em 1926, a área era uma ilha e hoje um trecho aterrado aos pés dessa ilha é um portal de entrada para a cidade. Com a construção da Ponte Florentino Avidos, houve o interesse do governo para ocupar essa área, dessa forma, foram feitos os primeiros aterros na Ilha do Príncipe. Faria (2013)

Em 1927, foi inaugurada a Ponte Florentino Avidos, que era formado por um conjunto de segmentos modulares em estrutura metálica, apoiado sobre pilares de concreto, que definia dois vãos de transposição das águas da baía de Vitória. Um vão menor formado por um único segmento modular, colocado entre a Ilha de Vitória e a Ilha do Príncipe, e outro maior formado por cinco módulos, completando a ligação ao continente, razão pela qual passou a ser conhecida popularmente como Cinco Pontes (DAUS, 2007).

Na ilha, as primeiras moradias de sapé e estuque, cobertas de palha, surgiram em 1926, num processo de ocupação por “invasão” Faria (2013). Operários que trabalhavam na construção da Ponte Florentino Avidos, invadiram o local. Depois, vieram os imigrantes nordestinos, nortistas e do interior do Estado.

Durante os anos 30 os antigos moradores da ilha tiveram que se confrontar com as medidas impostas pelo governador interventor Gal. João Punaro Bley (1930-1942) que decidiu coibir o crescimento das moradias de estuque cobertas de palha e propunha transformar a ilha em um bairro nobre e pitoresco da cidade. (DAUS, 2007)

Desde então, foram feitos diversos aterros na região, que resultaram no afastamento do mar, acabando com o cais que havia na Vila e que servia ao transporte de cargas e passageiros. Ao mesmo tempo estas obras promoveram a expansão da área urbanizada da cidade e a valorização imobiliária da região (DAUS, 2007).

“O asfalto e a urbanização da Ilha foram as principais melhorias, mas a rodoviária trouxe muitos benefícios para nós, pois depois da construção a procura por casas aumentou e valorizou o bairro” (Quando, 1999, p.10).

Durante esse período, a condição era de pobreza e conflitos na região, pois apesar de os aterros terem sido realizados, o saneamento ainda não era feito de maneira efetiva, e o governo então criou um grupo para realizar estudos, afim de propor um plano para a ocupação das áreas aterradas e adjacentes (Faria, 2013).

Em 1980 foi realizado aterramento, enrocamento e captação de esgotos no trecho entre a Ilha do Príncipe e o Bairro Santo Antônio, o objetivo deste projeto, além de recuperar e urbanizar esta área, era o de sua comercialização. Este aterro recebeu a rodoviária de Vitória e com a sua finalização, a paisagem da cidade foi radicalmente transformada, a Ilha do

Príncipe deixou de ser ilha e passou a ter uma nova relação visual com o entorno (Faria, 2013).

Recentemente em 2020, foram realizados projetos visando a requalificação do bairro. Desenvolvidas pelo grupo Cidade Quintal e utilizando uma metodologia participativa, foi realizado a pintura nas fachadas de algumas residências, afim de fortalecer o pertencimento das comunidades junto a essas artes. Esse grande mural funciona como um marco da Ilha do Príncipe, pois além de estar implantado em local estratégico, também promove valorização do bairro, pois em cada pintura que foi realizada, foram destacados elementos que contam a história do bairro.

Em 2021, o bairro recebeu diversas intervenções urbanas, realizadas pelo poder público, são elas: a construção de duas praças, com equipamentos públicos; melhorias viárias, como a alargamento de vias e calçadas; implantação de campo Society, pista de skate e BMX; conversão da Ponte Seca em um espaço destinado somente para pedestres e ciclistas.

Segundo o Governo do Estado (Espírito Santo, 2021) essa é a primeira obra entregue com um novo conceito: uma mobilidade mais humana, que não é pensada só para carros, mas planejada para as pessoas e suas várias formas de se locomover e se relacionar com a cidade. Essas intervenções corroboram para a vitalidade urbana e estimulam uma interligação ainda maior com os bairros adjacentes.

### 2.3 REQUALIFICAÇÃO URBANA

De acordo com a Carta de Lisboa (1995) a requalificação urbana aplica-se sobretudo a locais funcionais da “habitação”; tratam-se de operações destinadas a tornar a dar uma atividade adaptada a esse local e no contexto atual.

Essa prática visa tratar de áreas urbanas em declínio, promover o desenvolvimento sustentável, atender às necessidades da população e criar espaços mais agradáveis e funcionais.

Recuperar os centros das metrópoles nos dias atuais significa, entre outros aspectos, melhorar a imagem da cidade que, ao perpetuar a sua história, cria um espírito de comunidade e pertencimento (Vargas; Castilho, 2006, p. 2).

A requalificação urbana pode envolver uma variedade de intervenções e estratégias, tais como: a reabilitação de edifícios; a melhoria da infraestrutura local, abrangendo abastecimento de água, sistemas de esgoto, redes de energia elétrica, vias e calçadas. Essas melhorias visam aumentar a eficiência e a qualidade dos serviços urbanos. No caso da Vila Rubim e da Ilha do Príncipe, a requalificação estará relacionada com a requalificação de espaços públicos, que envolve a criação ou remodelação de espaços públicos, como praças e áreas de lazer.

A Vila Rubim apresenta atualmente problemas urbanos, como a falta de ocupação pelas pessoas em determinados períodos do dia; falta de investimentos públicos e manutenção em áreas públicas; sensação de insegurança pela grande presença de moradores de rua e usuários de drogas no espaço. A partir disso, é importante que haja uma proposta de requalificação em conjunto com políticas públicas, que possa garantir a melhoria dessas questões.

Há uma correlação entre a presença de pessoas nas áreas urbanas e a redução da sensação de segurança. Em áreas com maior presença de pessoas, é mais provável que haja uma vigilância natural, ou seja, a presença de indivíduos que podem

testemunhar e responder a atividades suspeitas. Isso pode dissuadir a criminalidade e aumentar a sensação de segurança (Jacobs, 2000).

Durante a análise, foi verificado que a área apresenta uma forte relação comercial, apresentando grande circulação de pessoas durante o dia, porém, ao anoitecer, não há mais uso no local, pois não há uso residencial.

Diante disso, é relevante propor uma mudança na dinâmica desse local, com a diversificação dos usos, para que haja mais pessoas utilizando o espaço e para que desse modo, gere mais vitalidade urbana.

Jacobs (2000) defende uma abordagem mais orgânica e voltada para as pessoas na requalificação urbana. Ela enfatizava a importância da diversidade de usos do solo, mistura de atividades, ruas movimentadas, calçadas animadas e espaços públicos bem projetados para promover a interação social e a vitalidade das áreas urbanas.

Segundo Maricato (2013) a reabilitação de áreas urbanas centrais por meio da recuperação do estoque imobiliário subutilizado promove o uso e a ocupação democrática e sustentável dos centros urbanos, propiciando o acesso à habitação com a permanência e a atração de população de diversas classes sociais, principalmente as de baixa renda; além do estímulo à diversidade funcional recuperando atividades econômicas e buscando a complementaridade de funções e da preservação do patrimônio cultural e ambiental. Esses objetivos são parte integrante de uma nova política urbana baseada nos princípios e instrumentos do Estatuto da Cidade. O incremento do uso da infraestrutura urbana já disponível por meio da ampliação da oferta de moradia reduz os investimentos públicos e promove a melhoria das áreas centrais, contribuindo para reverter os processos de esvaziamento e degradação. E mais, amplia o acesso da população à cidade, garantindo que uma parcela cada vez maior desta possa usufruir das áreas melhores equipadas e estruturadas.

Jacobs (2000) defende a descentralização de atividades em uma cidade, em vez de concentrá-las em áreas específicas. Isso significa que a variedade de serviços e comércios deve estar disponível em diferentes partes da cidade, permitindo que as pessoas accessem facilmente o que precisam em seu próprio bairro ou região, reduzindo a dependência de deslocamentos longos.

A vitalidade urbana refere-se à energia, dinamismo e qualidade de vida encontrados em uma cidade. É um conceito que engloba diversos aspectos, como a presença de atividades sociais, culturais, econômicas e recreativas, a interação social, a diversidade de usos e a vibrante vida nas ruas e espaços públicos.

## 2.4 HABITAÇÃO SOCIAL

Habitação social é um termo utilizado para se referir a programas e políticas governamentais destinados a fornecer moradia acessível e de qualidade para pessoas e famílias de baixa renda. Esses programas visam garantir o direito à moradia e combater o déficit e a precariedade habitacional. Direito esse que é assegurado a todas as pessoas pela Constituição Federal de 1988.

O déficit habitacional refere-se à inadequação quantitativa e/ou qualitativa da habitação disponível em uma determinada área em relação às necessidades da população. É a diferença entre a demanda por moradias e a oferta de habitação disponível. O déficit habitacional perdura a muito tempo no Brasil e é um problema

que exige políticas públicas voltadas a desenvolver estratégias para poder solucioná-las.

A problemática para resolver a situação gira em torno de mudanças radicais relacionadas ao modo de produção capitalista que desencadeia relações sócias espaciais desiguais e contraditórias na sociedade. Portanto, longe de resolução dos problemas da moradia relacionam-se a eles outros, os quais dizem respeito a emprego e renda, educação de qualidade, lazer, entre outros. (Rubin; Bolfe, 2014, p. 212).

A história da habitação social no Brasil remonta ao início do século XX, quando surgiram os primeiros projetos governamentais para a construção de habitações populares. Na década de 1920, o discurso do poder público era que a construção de habitações higiênicas resolveria o problema habitacional. Estas substituíram os casebres e cortiços, habitações consideradas como sendo o início dos problemas habitacionais (Rubin; Bolfe, 2014, p. 203).

No entanto, foi a partir da década de 1960, durante o regime militar, que os programas de habitação social ganharam mais força.

Um marco importante foi a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, que tinha como objetivo financiar a construção de moradias populares. O BNH implementou o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que possibilitou o acesso ao crédito imobiliário para famílias de baixa renda, principalmente por meio do financiamento de imóveis em áreas periféricas.

Entre as décadas de 1960 e 1980, período de implementação da política habitacional gerenciada pelo BNH, a característica predominante da produção habitacional era a busca da eficácia voltada para a produção em série e em grande escala, tentando solucionar o déficit habitacional mesmo sem atender as necessidades dos usuários (Bonduki, 2004 *apud* Rubin; Bolfe, 2014, p. 208)

Ao longo das décadas seguintes, o Brasil implementou diversos programas e políticas para abordar a questão da habitação social. Entre os mais significativos estão:

- a) O Programa Minha Casa Minha Vida: que tem o objetivo de facilitar o acesso à moradia para famílias de baixa renda por meio de parcerias entre o governo e a iniciativa privada.
- b) O Programa de Arrendamento Residencial (PAR): criado para oferecer moradia por meio do arrendamento social. As famílias têm a oportunidade de alugar imóveis com preços acessíveis, com a possibilidade de compra futura.
- c) Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS): Tem o objetivo de captar recursos e financiar projetos de habitação de interesse social. Os recursos do fundo são utilizados para financiar programas, projetos e ações relacionados à habitação social.

Além desses programas, cada estado e município brasileiro possui suas próprias iniciativas para enfrentar o déficit habitacional e promover a habitação social. Essas iniciativas podem envolver a construção de conjuntos habitacionais, regularização fundiária, melhorias em favelas e assentamentos informais, e programas de aluguel social, entre outros.

Hoje, o Estatuto da Cidade apresenta normas a respeito do cumprimento das carências habitacionais, mas se visualizam Planos Diretores e práticas que não contemplam as necessidades mínimas da moradia como os aspectos do saneamento básico, da acessibilidade e mobilidade, da adaptabilidade

sociocultural e ambiental, entre outros. Para que o problema habitacional brasileiro seja amenizado, juntamente com os instrumentos existentes, é necessário fazer um balanço dos prós e contras de modelos anteriormente implantados e, também analisar bons exemplos implementados em outros países. (Rubin; Bolfe, 2014, p. 212)

A busca por soluções sustentáveis e inclusivas na área da habitação social é uma prioridade para garantir o direito à moradia digna para todos os brasileiros.

Além disso, a habitação desempenha um papel fundamental na requalificação urbana, pois a melhoria e o fornecimento de moradia adequada são aspectos essenciais para criar comunidades vibrantes e sustentáveis. Pode trazer benefícios significativos para os moradores, além de contribuir para a revitalização de áreas urbanas em declínio.

Partimos de um pressuposto já consagrado de que é fundamental a manutenção de uso diversificado, e, portanto, uso residencial nas áreas urbanas centrais (Maricato *apud* Abreu, 2019, p.11).

As áreas centrais tem grande potencial do ponto de vista urbanístico e social, pois já possuem uma infraestrutura implantada, e dessa forma ao propor habitação, poderia oferecer além moradia, o acesso ao comércio, serviços, transporte público e lazer. Assim, a população teria uma melhor qualidade de vida.

Atualmente muitos autores, como Bonduki (1999), Maricato (1994, 2000), Rolnik (2006), Salcedo (2007), Constantino (2007), entre outros, vêm discutindo essa ideia de se inserir HIS na região central, como forma de não somente suprir a demanda crescente por esse tipo de habitação, mas também aumentar a movimentação nessa área antes tão valorizada.

Além de vencer a ociosidade e o abandono, nas 24 horas do dia, as experiências provam que a melhor alavanca para a recuperação de áreas centrais são os programas de moradia. São eles que permitem deslanchar uma reação que incorpora financiamento e mercado. Além do mais, um eficiente programa de moradia no centro pode direcionar o fluxo do assentamento residencial que se dirige às áreas ambientalmente frágeis à periferia (Maricato, 2013, p. 20).

Desse modo, entende-se que, oferecer habitação social em centros urbanos visando sua requalificação é uma estratégia viável, importante e necessária, visto que gera uma melhor qualidade de vida a população, acesso à moradia, diminuição no déficit habitacional e uma maior vitalidade à cidade, gerando movimento durante o dia todo.

### 3 METODOLOGIA

A pesquisa iniciou-se com o estudo de material bibliográfico, com a leitura de livros, artigos, teses e dissertações, visando compreender como foi o processo de ocupação e urbanização do Centro de Vitória, Vila Rubim e Ilha do Príncipe, para que fosse possível atuar na área, após ter esse conhecimento histórico. Também foi importante entender conceitos sobre urbanismo, habitação social e requalificação urbana de espaços públicos, com a análise de projetos realizados em outros locais do Brasil. A partir dessa revisão, anteriormente apresentada, foi possível identificar premissas importantes para a realização de um projeto urbanístico.

Dessa forma, foi feito o diagnóstico do local, apresentado a seguir, com o levantamento de campo, através de visitas técnicas e levantamento fotográfico, a fim de entender as necessidades e demandas reais. Com isso, foi elaborado um masterplan para áreas dos bairros Vila Rubim e Ilha do Príncipe, com Habitação de

Interesse Social e diretrizes de intervenções para setores específicos, a fim de deixar o espaço mais atrativo e habitável.

### 3.1 DIAGNÓSTICO URBANO

Para realizar as diretrizes com propostas de intervenções, foi feito um diagnóstico urbano da Vila Rubim, afim de analisar aspectos relevantes à área de estudo e desse modo poder atuar de forma coerente, levando em consideração informações obtivas. É importante citar que o levantamento ocorreu somente na parte “baixa” do bairro, visto que é onde serão feitas as diretrizes. O diagnóstico está disponível no Apêndice A.

### 3.2 REFERENCIAL PROJETUAL

A partir do diagnóstico, foram identificadas referências projetuais, das quais a mais relevante foi o Conjunto Habitacional Heliópolis, apresentado a seguir. As referências são importantes durante a concepção de um projeto por apresentar soluções construtivas sendo utilizadas de diferentes formas. Desse modo, é possível extrair informações relevantes, que fundamentam a construção do resultado final.

#### 3.2.1 Conjunto Habitacional Heliópolis

O projeto foi realizado pelo Biselli Katchborian Arquitetos Associados, a partir do Programa de Reurbanização de Favelas da Prefeitura de São Paulo, junto da Secretaria de Habitação.

O projeto se trata de um conjunto de habitação de interesse social, realizado em Heliópolis, local descrito como sendo a maior favela de São Paulo. Sua implantação se deu na entrada da comunidade, estando em uma posição de conexão entre a cidade formal e a cidade informal. Na confluência da Avenida Comandante Taylor e Avenida das Juntas Provisórias, em uma área de um antigo alojamento provisório. A habitação apresenta 420 unidades habitacionais, com apartamentos de 2 quartos e 50m<sup>2</sup> de área.

O conceito utilizado no projeto é o de quadra urbana, com implantação sem recuos e amplo pátio interno, privilegiando os espaços públicos de interesse do morador, protegido, portanto, da rua, e a dotação de programa comercial e de serviços no nível térreo (Vitrivius, 2015).

O conjunto foi implantado em uma área de desníveis naturais e como solução, foi proposta a construção até 8 pavimentos sem o recurso a elevadores, com acessos em diversos níveis e em conformidade com a legislação de subida máxima. Por isso, o projeto demandou a construção de um conjunto de passarelas entre blocos que permitiram o aproveitamento máximo dos coeficientes de construção.

Foi utilizado a alvenaria de blocos de concreto, pela sua fácil execução. As soluções construtivas em geral visaram a racionalidade e à repetição, sem que prejudicasse a expressividade da arquitetura como um todo. Apenas a construção dos pórticos de acesso representa um aspecto não repetitivo no projeto, o qual demandou estrutura mista, em concreto armado.

A análise desse estudo serviu de inspiração para a aplicação de soluções projetuais. Um fato que pode ser observado foi a escala do conjunto habitacional, sendo este composto por grandes blocos e apresentando certa semelhança com o projeto que será apresentado a seguir.

Os fluxos propostos também impactaram como referência desde a concepção inicial, pois o conjunto habitacional de Heliópolis cria áreas para acesso de forma a integrar o edifício com o seu meio urbano, entendendo a importância do seu entorno. Desse modo, essa dinâmica também foi implantada no projeto da Ilha do Príncipe, pois buscou-se realizar uma costura urbana na área, a partir da habitação. Com isso, também foram pensadas em maneiras de se ter permeabilidade no edifício.

Um ponto crucial de apoio para a realização do projeto, foi o fato de que na proposta apresentada, eles tiveram a preocupação em criar áreas livres de uso comum, com pátios centrais. A implantação delimita essas praças e cria um ambiente mais intimista. Inserir áreas de convívio entre os blocos era uma das premissas na aplicação do projeto da Ilha do Príncipe, tendo em vista a importância de se incentivar a interação entre os usuários.

O uso da passarela metálica também teve relevância para a apresentação do projeto realizado, pois esse elemento funciona a partir da ideia de interligar espaços. Além disso, a estrutura de uma passarela cria uma relação com ponte, conceito esse que reforça a identidade que buscou-se entregar no resultado final.

## 4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

O resultado do projeto é um masterplan abrangendo a parte baixa dos bairros Ilha do Príncipe e Vila Rubim, contemplando diretrizes para locais específicos, e um projeto arquitetônico de um conjunto habitacional de interesse social, com apartamentos, lojas e área de lazer, situado em uma quadra aberta – sendo este último projeto mais detalhado, como uma parte integrante do masterplan.

Deste modo, os resultados serão apresentados em duas partes: o plano urbanístico, contemplando diretrizes – sobretudo para a requalificação de áreas livres e implantação de edifícios estratégicos; e o projeto arquitetônico, a quadra aberta e o conjunto habitacional Ilha das Vilas.

### 4.1 DIRETRIZES URBANÍSTICAS

As diretrizes projetuais apresentadas a seguir são compostas por cinco diretrizes para espaços públicos e duas propostas edilícias. São elas:

#### 4.1.1 Praça da Passagem

O espaço atualmente é uma área verde que não tem um uso específico, sendo utilizado como passagem entre as avenidas existentes. Desse modo, observou-se que esse trecho tem potencialidade para ser melhor ocupado, se houver uma organização espacial. A intervenção propõe a delimitação de caminhos para pedestres, sugestão de reforço na sinalização viária, plantio de árvores e vegetação, além da implantação de mobiliários.

As imagens do volume representado estão no Apêndice B.

#### 4.1.2 Rua de Pedestres

No bairro da Vila Rubim temos a rua Construtor Vitorino Teixeira, que é uma via local, de mão única. A rua em questão se tornou um problema urbano para a população, pois é utilizado como abrigo de moradores de rua e dependentes químicos. Isso resultou na criação de um limite no espaço, pois as pessoas não acessam a rua pela

sensação de insegurança que é imposta, o que compromete a função social da cidade. Desse modo, se faz necessário uma intervenção para requalificar a área e trazer pertencimento.

A ideia é que a rua seja somente de pedestres, servindo como um espaço de circulação de pessoas. Com isso, será possível uma conexão entre o bairro, visto que a Vila Rubim é uma área com um alto fluxo de pessoas, pela presença de seu Mercado.

Também é proposto que a rua funcione como uma atração turística, com murais e grafites nas paredes, como forma de expressão social, arte e disseminação da cultura local.

Foi desenvolvido um desenho no piso com formas orgânicas, que teria pintura remetendo as cores usadas em recentes requalificações do bairro, pelo grupo Cidade Quintal (2020).

As paredes tem imagens sugestivas de como o projeto poderia ser aplicado na realidade. Com essa pintura, a área também poderia ser um espaço para valorização dos artistas capixabas. Imagem

Espera-se que com a implantação desses elementos, a rua se tornaria mais dinâmica e ativa.

As imagens do volume representado estão no Apêndice B.

#### **4.1.3 Edifício de Jogos La Vila**

Após realizar o diagnóstico, foram levantados alguns apontamentos, dentre eles estão: a percepção da falta de equipamentos que atendam em diferentes horários, visto que o Mercado da Vila Rubim fecha ao anoitecer e com isso, reduz a circulação de pessoas. Outro ponto analisado foram os usos atuais do bairro, pois acredita-se que é necessário inserir um equipamento voltado ao público jovem, proporcionando uma diversidade nos usos, estimulando assim o interesse da população.

Desse modo foi proposto a implantação de um edifício de jogos. A proposta é que esse edifício possa ser utilizado durante todo o dia, tanto no período da manhã, como também a noite.

No terreno em questão, há um estacionamento existente, que atende ao supermercado Extrabom. Para a realização do projeto, seria necessário realizar a demolição do mesmo. Entende-se que isso poderia ser feito, pois há outros dois estacionamentos vinculados ao mesmo supermercado que poderiam ser verticalizados, e deste modo comportar facilmente a demanda excedente.

A proposta unirá um espaço de convivência, alimentação e diversão. No térreo, haverá um espaço de cafeteria e espaço para eventos livres. Nesse espaço haverá uma conexão direta entre a rua de pedestres e o edifício, pois será criada uma área livre com pilotis, de modo a possibilitar a apropriação do espaço. O segundo pavimento será destinado para equipamentos de arcade e jogos eletrônicos. No terceiro pavimento haverá um espaço para boliche e no quarto pavimento um espaço de bar e danceteria. O programa de necessidades insere ambientes que têm uma relação entre si, mas que também conseguem separar-se, de acordo com as necessidades de cada faixa etária e público.

As imagens do volume representado estão no Apêndice B.

#### 4.1.4 Estacionamento Extrabom

No estacionamento em questão conforme citado anteriormente, pode-se construir mais pavimentos para aumentar a capacidade de vagas. Porém para que se tenha alterações nesse edifício, é interessante considerar alguns aspectos relevantes que foram apontados.

O lote está situado em um ponto estratégico da cidade, entre duas importantes avenidas e com vista para o Porto de Vitória. Atualmente o edifício não tem uma relação com o seu entorno, pois sua fachada é fechada por paredes, além de não haver uma preocupação estética.

O PDU de Vitória estabelece um plano de preservação da paisagem, através do controle de alturas dos edifícios. Isso leva em consideração marcos importantes para o estado e desse modo determina quais alturas cada local poderá construir. Esse controle é importante pois preserva além da paisagem, uma memória histórica dos marcos. Porém entende-se que além de seguir essa determinação, é importante realizar um projeto que valorize essa paisagem.

Desse modo, a valorização estética do edifício em muito enriqueceria a ambiência urbana, fazendo com que se tenha uma maior visão da cidade pelos usuários, aumentando assim a relação entre o edifício e seu entorno.

#### 4.1.5 Praça Seca

Esse trecho abrange uma área não edificante, pela proximidade com a Ponte Seca, portanto, não pode haver construção de edificações. Será realocado o aviário da Vila Rubim para outro espaço, a fim de promover uma ocupação através de espaços livres. Observados estudos identificaram que a edificação do Aviário restringe visualmente a estrutura da Ponte Florentino Avidos e por esse motivo a modificação se justifica, visto que ao possibilitar uma maior relação de convivência entre as pessoas com esse marco histórico, aumentaria também a sua representatividade.

A proposta apresenta a implantação de um anfiteatro, com arquibancadas em concreto e espaços de permanência, além de um pátio livre, de modo que possibilite a realização de diversos eventos na área.

As imagens do volume representado estão no Apêndice B.

#### 4.1.6 Praça Manoel Rosindo

A praça Manoel Rosindo está situada onde era o antigo mercado da Vila Rubim, que funcionou no local, até entre os anos de 1969 e 1970 (Vieira, 2017). Desde esse período a praça continuou mantendo barracas de comerciantes varejistas no local, com a venda de frutas e hortaliças.

O diagnóstico revelou que nessa área será necessário realizar manutenções e algumas intervenções, de modo a melhorar o ambiente. Atualmente a praça apresenta um pátio central, sendo este o principal local onde ocorre o acesso das pessoas. Nas laterais tem-se a implantação dos quiosques, que oferecem também um pequeno espaço de circulação para acessos secundários.

Há um projeto de requalificação apresentado pela prefeitura de Vitória. Dentre as principais propostas, estão: a demolição de alguns quiosques, do lado direito da praça - que será necessária para aumentar a área de circulação das pessoas; a inclusão de

portões, restringindo o acesso em qualquer horário; e a implantação de árvores e canteiros, além de manutenções pontuais nas instalações.

Entende-se que as modificações são interessantes e que podem melhorar o espaço, sem gerar grandes alterações na dinâmica atual. Um elemento positivo da proposta é a ampliação da circulação, visto que quando se tem uma área estreita, esse local gera mais insegurança no pedestre.

Portanto, utiliza-se dessa proposta de requalificação existente como um complemento das diretrizes projetuais apresentadas. Porém, convém fazer algumas ressalvas, de modo que garantir o alcance dos objetivos propostos:

Uma ressalva que pode ser levantada com relação ao projeto, é que a relação histórica de comércio local é muito importante e isso deve ser preservado. Desse modo, é importante que não se tenha mais demolições, tampouco a exclusão da população existente. A ocupação dos novos pontos comerciais deve ser garantida aos concessionários anteriores.

Outro ponto questionável é o do uso de portões, pois entende-se que uma praça deve ser um espaço aberto, sem restrições de uso.

#### 4.1.7 Escadaria do Bem

Após diagnóstico realizado na Ilha do Príncipe, verificou-se que no bairro há alguns locais sem uso e ocupação, dentre os quais destaca-se a área apontada na Figura 1, que é um terreno situado na Avenida Nair de Azevedo. O espaço está entre a parte alta e baixa e tem sua fachada para os principais acessos de Vitória, além de serviços e equipamentos públicos. Propor um uso nesse espaço se faz necessário, visto que a função social da cidade precisa ser exercida. Desse modo, foi proposto a indicação de uma escadaria e rampas, de modo que possa integrar os bairros, promovendo uma costura urbana. Nessa diretriz não foi realizado um volume construído, mas a indicação de uma referência projetual do conceito buscado.

Figura 1 - Área de intervenção



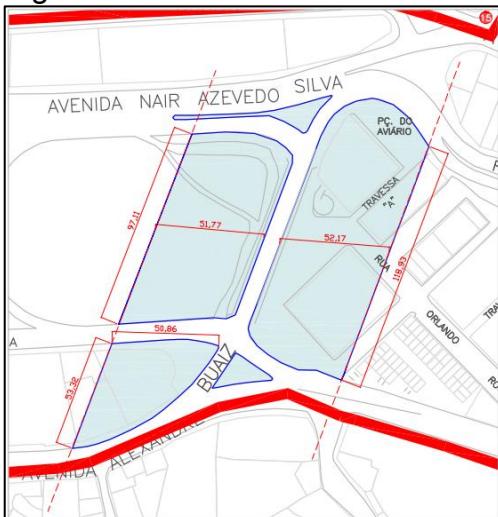
Fonte: Google Maps (2023)

#### 4.2 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL ILHA DAS VILAS

O partido arquitetônico surgiu da ideia de criar um conjunto integrado, a partir da sua implantação, de forma que realize uma costura urbana entre o edifício e a cidade, com a criação de áreas de acesso público, favorecendo a interação de pessoas. O projeto se justifica pelo déficit habitacional enfrentado no Brasil e pelo uso residencial que precisa ser estimulado na parte baixa dos bairros Vila Rubim e Ilha do Príncipe.

A escolha do local de implantação do projeto, na Ilha do Príncipe, considerou as características positivas do terreno para esse tipo de habitação, como uma grande área disponível, oferta de infraestrutura e a sua proximidade com a Vila Rubim, o que atenderia os dois bairros, impactando mais pessoas e preenchendo um vazio urbano existente. A área do terreno é de aproximadamente 19.000m<sup>2</sup>, sendo que em parte dessa área não pode ser construído. (Figura 2)

Figura 2- Entorno da Ponte Seca



---

Fonte: PDU Vitória (2023)

O local em questão está situado na ZOP 5, porém ao ser proposto uma habitação de interesse social, a zona adotada passa a ser a ZEIS 2.

Figura 3- Índices propostos na ZEIS 2.

ÍNDICES DE CONTROLE URBANÍSTICO ZEIS e ZOL												ANEXO 9 TABELA 02 FOLHA 01	
CARACTERÍSTICA DAS ZONAS	ZONA	TAMANHO DO LOTE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)				TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE		AFASTAMENTOS MÍNIMOS		PARCELAMENTO	
			MÍNIMO	R1, R2 e R3	USO MISTO e R4	USO NÃO RESIDENCIAL		TAXA MÍNIMA (4)	BACIAS CRÍTICAS	FRENTE (m)	FUNDOS E LATERAIS (m)	TESTADA MÍNIMA (m)	ÁREA MÍNIMA (m²)
ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL ZEIS	ZEIS 1	ATÉ 300 m²	0,2	4,0	4,0	4,0	100%	NA	ANEXO 13	ISENTO	ISENTO	5	125 m²
		ACIMA DE 300 ATÉ 600 m²		3,2	3,2	3,2	80%	ISENTO					
		ACIMA DE 600 m²		1,8	2,4	1,8	70%	3					
	ZEIS 2	NA		1,8	2,4 (1)	NA	70% (2)	ISENTO ATÉ 5,60 m (3)					
ZONA DE OCUPAÇÃO LIMITADA ZOL	ZOL 1 (5)	ATÉ 600 m²	0,2	3,2	3,2	3,2	80%	10%	ANEXO 13	ISENTO	ISENTO	10	300 m²
		ACIMA DE 600 m²		1,8	2,4	1,8	70%			3			
	ZOL 2 (6)	NA		1,2	2,1	1,8	70% (2)			ISENTO ATÉ 5,60 m (3)			

Fonte: PDU Vitória (2023)

Para a realização do projeto, foi realizado uma alteração no coeficiente, pois a ZEIS 2 propõe 2,4 de índices para casos que não se apliquem em uso misto, como entende-se que é interessante estabelecer uma diversidade nos usos com lojas no térreo. o coeficiente adotado foi de 2,8.

O terreno é dividido por uma rua projetada, pela prefeitura de Vitória, como um elemento que possibilitaria uma futura integração viária no local.

Figura 4 - Rua projetada do terreno de estudo



Fonte: Geoweb Vitória (2023)

Para realização do projeto, optou-se por utilizar a estrutura existente da via, porém a deixando somente dentro do terreno, gerando um tráfego local, pois entende-se que a dinâmica de fluxos atual da cidade funciona e não seria necessário intervir nesse aspecto.

Parte desse terreno é uma área não edificante, o que significa que não pode haver construções nesse local; isso ocorre pelo fato de o terreno estar ao lado de um marco visual importante para a cidade: a Ponte Seca. Sendo assim, nesse espaço foi proposto que se tenha um uso efêmero, com área destinada a food park e recreação.

Para melhor compreensão do projeto, é relevante apresentar a topografia atual do terreno em questão, pois há uma particularidade em seus níveis. Um lado do terreno está dois metros abaixo do nível das vias arteriais no entorno, portanto abaixo da Ponte Seca, no terreno aterrado sobre o antigo braço de mar. Desse modo há uma passagem espaço abaixo da ponte, conforme Imagem 2.

Imagem 2 - Espaço abaixo da Ponte Florentino Avidos



Fonte: Google Maps (2023)

Considerando esse fato, foi aproveitado dessa topografia existente para atuar na área, de maneira que não modificasse esse acesso, visto que a intenção com o projeto é conectar a habitação na Ilha do Príncipe à Vila Rubim, deixando livre a circulação de pedestres abaixo da ponte.

A implantação se faz através de dois blocos principais, posicionados um em cada lado do terreno. Eles são separados por uma praça central e por um trecho de rua, que dá acesso ao conjunto (Figura 5).

Figura 5- Implantação



Fonte: Elaboração própria (2023)

O acesso de veículos é feito pela rua Aterro da Comdusa e o de pedestres pode ser feito pelas ruas Aterro da Comdusa, (fachada Sul), rua Pedro Nolasco (fachada Norte) e pelo acesso da Ponte Seca (Figura 6).

Figura 6- Acessos

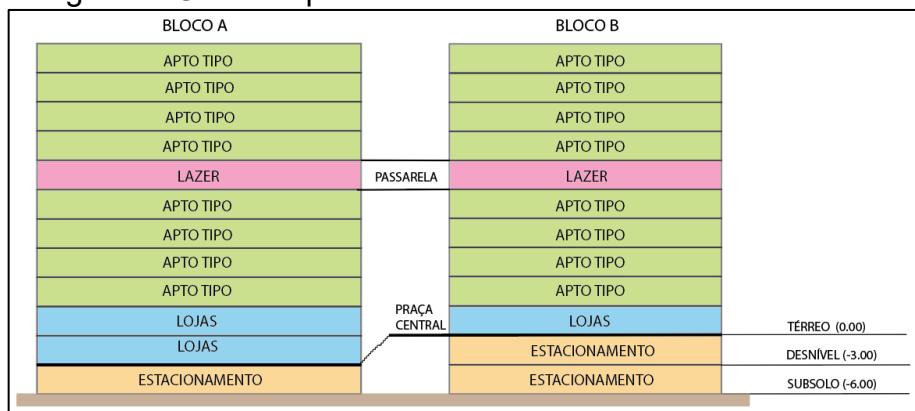


Fonte: Elaboração própria (2023)

Além de unidades residenciais, foi proposto a inserção de lojas, pois um edifício de uso misto é mais interessante do ponto de vista urbanístico para gerar mais diversidade na ocupação, favorecendo assim a interação de pessoas.

O projeto apresenta 11 pavimentos no total, sendo: 2 destinados ao estacionamento, 2 destinados às lojas, 8 pavimentos destinados para as residências e 1 pavimento de lazer. (Figura 7)

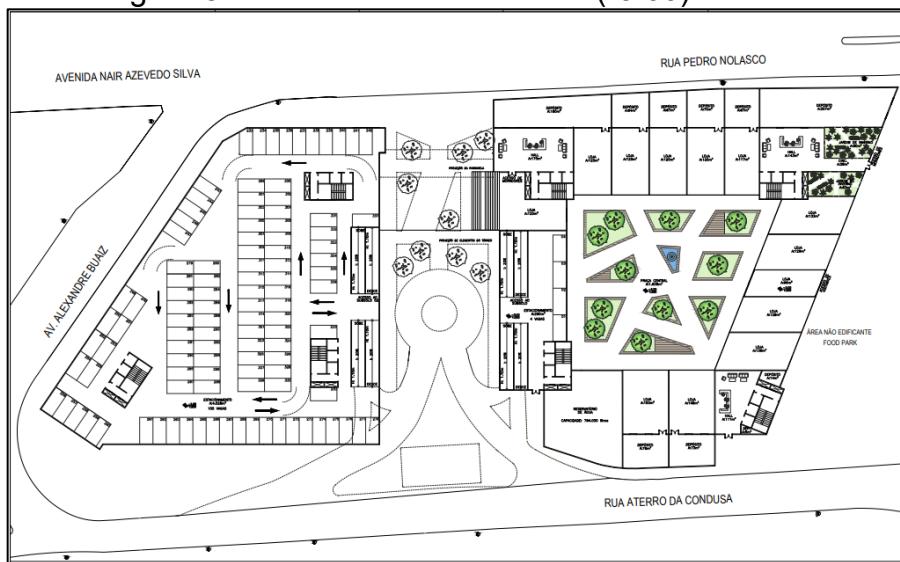
Figura 7: Corte esquemático



Fonte: Elaboração própria (2023)

No nível -3 no bloco A tem-se a inserção de lojas. O acesso nesse nível se dá através da fachada Leste (pela Ponte Seca) e pela fachada Norte (rua Pedro Nolasco). No meio do edifício há uma praça central, contendo canteiros arborizados com bancos e espaços livres e áreas para circulação entre as lojas. (Figura 8)

Figura 8: Planta baixa do desnível (-3.00)



Fonte: Elaboração própria (2023)

No térreo, buscou-se criar áreas para lojas, mas também espaços de uso privativo, tendo em vista que é necessário ter um controle de acessos, entre moradores e visitantes. Desse modo, as áreas privativas e de uso comum são representadas na Figura 9.

Figura 9: Planta baixa do térreo



Fonte: Elaboração própria (2023)

No térreo (nível da rua) é inserido uma praça central entre os blocos, composta de áreas livres, paisagismo e equipamentos de playground. Essa praça terá o acesso aberto ao público.

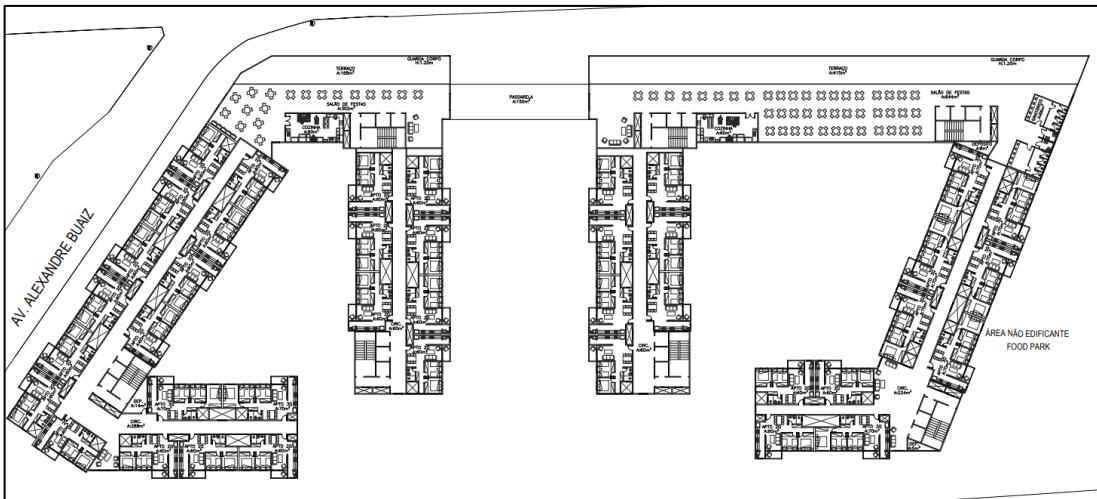
O térreo do bloco A é composto de hall e lojas comerciais, para uso comum e para moradores será um pavimento destinado ao lazer, com academia e sala de ginástica, brinquedoteca, sala de jogos e sala multiuso. Além disso, o pavimento conta com vestiários.

No térreo do bloco B há a mesma dinâmica, espaço de hall e lojas comerciais destinadas ao público e uma área de coworking e biblioteca aos moradores.

A elaboração da área de lazer considerou a necessidade dos moradores, pois uma brinquedoteca por exemplo, poderia atender a muitas famílias. Além disso, foi proposto uma ocupação diferente da usual, pois normalmente o que se vê é a implantação de áreas de lazer com salões de festas, academia, coworking, etc. somente em empreendimentos de alto padrão, porém aqui se propõe a aplicação desses ambientes também, não como forma de enobrecer o edifício, mas de possibilitar às pessoas ter uma habitação de qualidade, dando acesso a esses serviços, independente do padrão econômico de seus moradores.

O edifício tem ainda um espaço de uso comum no 5º pavimento. Essa área será composta por dois salões de festas, que se conectam através passarela ligando os dois blocos. (Figura 10) Nesse pavimento há o recuo na alvenaria da fachada, deixando um espaço livre de circulação externa. Isso cria um espaço de convívio ao ar livre, onde as pessoas poderão ter uma vista privilegiada da cidade, além de criar uma mudança no padrão da fachada.

Figura 10: Planta baixa da área de lazer



Fonte: Elaboração própria (2023)

As unidades residenciais totalizam 520 apartamentos, sendo 423 unidades de 2 quartos, com 60 m<sup>2</sup> e 97 de 3 quartos, de 70m<sup>2</sup>. Utilizou-se duas tipologias de apartamentos, pois desse modo é possível atender a famílias de diferentes tamanhos. As plantas baixas dos respectivos apartamentos estão inseridas no Apêndice B.

A setorização traz funcionalidade, com ambientes confortáveis para atender a cada família. Os apartamentos são compostos por sala, cozinha com área de serviço, quartos, banheiro e varanda.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao fim do estudo foi possível concluir que tanto a Vila Rubim como a Ilha do Príncipe, desempenham um importante papel na construção do estado. Os dois bairros foram impactados pelos aterros, necessários para a expansão da cidade e isso transformou a dinâmica desses espaços. A Vila Rubim, que era banhada pelo mar e realizava o embarque e desembarque de pequenas embarcações, teve uma grande expansão comercial quando foi aterrada, com a criação de seu Mercado. Outro momento importante, foi a ocorrência de um incêndio de grandes proporções nesse Mercado, fazendo com que o bairro passasse por um longo período de descaso por parte do poder público, o que se estende de certo modo até hoje, pois o local tornou-se marginalizado pela população. A maior problemática observada foi a sensação de insegurança das pessoas no bairro, o que acarreta na falta de uso e apropriação do espaço durante determinados horários. Visto isso, buscou-se entender as necessidades do local, identificando que na área, poderia ser incentivado incentivado a habitação, haja vista que a parte baixa da Vila Rubim é estritamente comercial e do ponto de vista urbanístico é importante que se tenha uma diversidade de usos.

A Ilha do Príncipe por sua vez, faz limite com a Vila Rubim e teve sua ocupação na parte alta consolidada quando ainda era uma ilha, enquanto sua parte baixa é marcada devidos aos aterros, o que proporcionou a interligação entre a cidade. Porém um fato que se observa com esses aterros, foi a forma com que foi gerado um limite artificial entre esses dois bairros, criando um vazio urbano, sendo necessário uma intervenção para tratar desse espaço. Portanto, após estudos observou-se que a Ilha do Príncipe apresenta características positivas para a implantação de habitação, como uma grande área disponível, a oferta de serviços públicos, além de sua proximidade

com a Vila Rubim. Desse modo foi proposto a habitação entre esses bairros, de modo que sua implantação impacte todo o seu entorno.

Além de habitação, entende-se também que é importante não apenas somente incluir mais pessoas e sim, também proporcionar-lhes melhor qualidade de vida a elas. Desse modo, surgiram diretrizes projetuais em determinadas áreas, a fim de tratar também dos espaços públicos.

A apresentação do masterplan contribui de maneira a reforçar a importância dos dois bairros em questão, retratando seu contexto histórico e evidenciando as potencialidades de cada local. A análise dos dados levantados no diagnóstico proporciona um entendimento crítico dos diversos aspectos abordados, permitindo uma reflexão sobre as reais necessidades dos bairros. Dessa forma, ao estabelecer diretrizes, promove-se uma conscientização tanto por parte das autoridades públicas quanto da população, estimulando uma percepção atenta em relação às demandas identificadas na região.

Assim, é esperado que sejam desenvolvidas soluções urbanas para essas áreas, transformando a dinâmica atual e fomentando a criação de habitação e espaços públicos que atendam às necessidades de toda a comunidade, ao mesmo tempo em que revitalizem o ambiente.

As imagens do volume representado estão no Apêndice B.

## REFERÊNCIAS

ABREU, G. Habitação de interesse social como requalificação urbana da Vila Santa Rosa. **Arquitetura – Florianópolis**, 2020

ASSIS, K. A.; RIOS, G. L. Ensaios de geografia. **Ensaios de Geografia**, Niterói, v. 9, n. 19, p. 87-116, ago./dez. 2022.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 5 out. 1988.

CARTA DE LISBOA. Carta de reabilitação urbana integrada. In: ENCONTRO BRASILEIRO DE REABILITAÇÃO URBANA, 1., 1995, Lisboa. **Anais** [...]. Lisboa, 1995.

CIDADE QUINTAL. **Ativar Ilha do Príncipe**. 2020. Disponível em: <https://www.cidadequintal.com.br/ativarilhadoprincipe>. Acesso em: 16 de out de 2023.

DAUS- Design, Arquitetura, Urbanismo sustentáveis. **Portal Sul de Vitória: etapa 1**. 2007. Disponível em: <https://www.territorios.org/portalsul/Portal%20Sul%20Etapa%201.pdf>. Acesso em: 24 dez. 2023.

ENCONTRO BRASILEIRO DE REABILITAÇÃO URBANA, Centros Históricos, 1., 1995, Lisboa. **Anais** [...]. Lisboa, 1995.

ERA uma vez uma cidade de palha. **A Tribuna**. Vitória, p. 7, 01 dez. 2000.

**ESPÍRITO SANTO. Colonização.** Disponível em:  
<https://www.es.gov.br/historia/colonizacao>. Acesso em: 16 dez. 2024.

**ESPÍRITO SANTO. Governo do estado entrega obras do Portal do Príncipe.** Disponível em: <https://planejamento.es.gov.br/Not%C3%ADcia/governo-do-estado-entrega-obra-do-portal-do-principe>. Acesso em 16 de out. de 2023.

**FARIA, W. Ilha do Príncipe: Primeiro lugar de toda a pobreza de Vitória.** 2013. Disponível em: <https://deolhonailha-vix.blogspot.com/2013/03/ilha-do-principe-primeiro-lugar-de-toda.html>. Acesso em: 16 de out. 2023.

**GEHL, Jan. Cidades para pessoas.** São Paulo: Perspectiva, 2013.

**HASSENPLUG, D. Sobre centralidade urbana. Arquitextos**, São Paulo, ano 08, n. 085.00, jun. 2007. Disponível em:  
<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.085/235>.

**JACOBS, J. Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2000.

**KLUG, L.B. Vitória: sítio físico e paisagem.** Vitória: EDUFES, 2009.

**LYNCH, K. A imagem da cidade.** Lisboa: Edições 70, 1989.

**MARICATO, E. Habitação social em áreas centrais. Oculum Ensaios**, n. 1, p. 13-24, 2013. Disponível em: <https://periodicos.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/1744>. Acesso em: 29 jun. 2023.

**MATTOS, F. O comércio da Vila Rubim no contexto das transformações do Centro de Vitória-ES.** 2001. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade Estadual do Espírito Santo, Vitória, 2001.

**MENDONÇA, E. M. S. A atuação de Henrique de Novaes no urbanismo da cidade de Vitória.** ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, 2010. v. 1. Anais [...]. 2010. p. 1-15.

**MENDONÇA, M. Cracolândia fica maior e espalha medo na Vila Rubim.** A Gazeta, Vitória, p 4, 08 out. 2007.

**PORTAL VITRUVIUS. Conjunto Heliópolis Gleba G.** Artur Katchborian e Mario Biselli. Projetos, São Paulo, ano 15, n. 172.01, abr. 2015. Disponível:  
<https://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/15.172/5511>.

**QUANDO Ilha do Príncipe era uma Ilha. A Tribuna.** Vitória, p. 10, 23 abr. 1999.

**RUBIN, G. R.; BOLFE, S. A. O desenvolvimento da habitação social no Brasil. Ciência e Natura**, v. 36, n. 2, p. 201-2013, 2014.

SILVA, M. O. S.; YAZBEK, M. C.; DI GIOVANNI, G. **A política social brasileira no século XXI**. São Paulo: Cortez, 2008.

VARGAS, H. C.; DE CASTILHO, A. L. H. **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. São Paulo: Manole, 2006.

VIEIRA, M. **Reforma e revitalização do mercado da Vila Rubim**. 2017.

## **APÊNDICES**

APÊNDICE A - Diagnóstico urbano, realizado para os bairros da Vila Rubim e Ilha do Príncipe.

[https://drive.google.com/drive/folders/1\\_fzwhbde0NywqN1xwpICGixam4mqnSpp?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1_fzwhbde0NywqN1xwpICGixam4mqnSpp?usp=sharing)

APÊNDICE B - Representações de pranchas técnicas, prancha conceitual e imagens 3D do masterplan, incluindo as diretrizes projetuais e o conjunto habitacional:

[https://drive.google.com/drive/folders/17V53PdUnvM9x5xHaKHdJbMDkS\\_KI1XBI?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/17V53PdUnvM9x5xHaKHdJbMDkS_KI1XBI?usp=sharing)