nidum

REPERTÓRIO VIVO / EDIÇÃO EXCLUSIVA NIDUM

# Habitar o tempo

## Dossiê mundial de retrofit

Transformar o existente.
Ampliar as possibilidades de Vida.

36 CIDADES / 24 INTERNACIONAIS / 12 BRASILEIRAS

Origem · Linguagem · Método · Vida

Novembro de 2026

Referências para aprender a ver

# Uma publicação para aprender com o existente

## O mundo oferece manifestações. A Linguagem Nidum nos ajuda a perceber as relações que elas tornam possíveis.

Este dossiê reúne os estudos de 36 cidades e os reorganiza como um Repertório Vivo dedicado ao retrofit. O patrimônio construído é lido junto às pessoas, aos usos, às instituições, aos ciclos materiais e às condições de permanência que participam de sua transformação.

A base institucional é o **Caderno Vivo da Linguagem Nidum 0.1**, de 2026. Seus cinco Campos Relacionais orientam a leitura: Pertencimento, Lugar, Relação, Porosidade e Reciprocidade. Integridade Dinâmica nomeia a relação entre eles; Beleza Íntegra pode emergir dessa coerência. [N01, pp. 15-17]

| Camada da publicação | Compromisso editorial |
|---|---|
| Linguagem institucional | Preservar os conceitos, as perguntas e a distinção entre Fonte, Linguagem e Repertório Vivo. |
| Estudos documentais | Manter cronologias, evidências, referências, limites e distinções entre reuso, obra nova e projetos anunciados. |
| Leituras Nidum | Formular relações, Tensões Vivas e perguntas de aprendizagem próprias desta edição. |
| Instrumentos de aplicação | Oferecer suportes de escuta e de decisão, a serem situados em cada obra e território. |

Edição de novembro de 2026. Casos externos, de autoria identificada nas respectivas fontes. As leituras não constituem Batismo dos projetos estudados, declaração de vínculo com a Nidum ou alteração do Caderno Vivo 0.1.

# Habitar o tempo

Antes de uma intervenção, há uma Vida em curso. Uma construção pode estar vazia e ainda conter trabalho, matéria, memória e possibilidades. Pode estar ocupada e pedir cuidado, adaptação ou uma nova relação com a cidade. O retrofit começa quando aprendemos a reconhecer essa presença.

Reunimos experiências de cidades diferentes para ampliar a capacidade de perceber. Em cada uma, procuramos o encontro entre aquilo que permaneceu e aquilo que precisou mudar. O interesse atravessa a forma visível e alcança os contratos, os usos, a manutenção, a intimidade, o acesso e a distribuição das consequências.

## Que Vida esta obra torna possível?

Caderno Vivo da Linguagem Nidum 0.1, p. 12

Essa pergunta acompanha todo o volume. Uma fábrica pode receber cultura e perder seus produtores. Um centro pode ganhar moradias sem ampliar o acesso à habitação. Um edifício pode conservar sua matéria e interromper sua memória social. Também pode abrir novas condições de autonomia, encontro, trabalho e permanência.

O que buscamos aprender está nessas relações. A transformação precisa reconhecer o que recebe do Lugar, explicitar o que deseja fazer florescer e acompanhar o que efetivamente devolve. Quando a Vida encontra a Forma, o projeto continua a ensinar.

### A direção desta edição

Transformar o existente é participar de uma continuidade. O gesto ganha sentido quando sustenta novas possibilidades de habitar e preserva a capacidade de o Lugar seguir aprendendo com seus habitantes.

Texto editorial desta edição, orientado por N01, capítulos 1-5 e 9-10.

# Percurso do volume

Uma coleção de 36 cidades, com estudos, leitura Nidum, métodos, tendências e futuros. As comparações iniciais são preservadas e complementadas pela síntese ampliada.


I ORIGEM **008**
Fonte, escuta, Campos e condições da transformação

II LINGUAGEM **032**
36 cidades e suas leituras relacionais

Corpus inicial · C01–C16 **037**
Doze cidades internacionais e quatro brasileiras

Ampliação brasileira · C17–C24 **373**
Oito novos estudos, de Florianópolis a Juiz de Fora

Ampliação internacional · C25–C36 **477**
Doze novos estudos, de Bordeaux a Joanesburgo

Síntese ampliada **633**
Comparações, oportunidades e futuro a partir de 36 cidades

III MÉTODO **646**
Instrumentos Vivos, viabilidade e operação

IV VIDA **667**
Reencontro, tendências e cuidado

Referência institucional **690**
Caderno Vivo da Linguagem Nidum 0.1

Fontes globais **691**
Energia, carbono, políticas e financiamento

# Cidades e portas de entrada · 1


C01 Lisboa · Portugal — 037
Príncipe Real e contrapontos de Lisboa

C02 Barcelona · Espanha — 058
Poblenou, Raval, Sant Andreu, Can Batlló e Sant Antoni

C03 Londres · Reino Unido — 079
King’s Cross, Bankside, Battersea e Hackney Wick

C04 Roterdã · Países Baixos — 100
Katendrecht, Fenix I e Fenix II

C05 Marselha · França — 121
Friche la Belle de Mai

C06 Milão · Itália — 142
BASE Milano e Fondazione Prada

C07 Nova York · Estados Unidos — 163
Brooklyn Navy Yard e reuso produtivo

C08 Miami · Estados Unidos — 184
Wynwood, Arcade, Walls e Bakehouse

C09 Seul · Coreia do Sul — 205
Seongsu e a permanência da produção

C10 Taipei · Taiwan — 226
Songshan e Huashan 1914

C11 Melbourne · Austrália — 247
Collingwood Yards

C12 Cidade do Cabo · África do Sul — 268
Woodstock e Silo District / Waterfront


36 cidades / 24 internacionais / 12 brasileiras. Índice 1/3. Os códigos mantêm a sequência editorial da coleção.


Índice de cidades · 1 — 005

Índice de cidades · 2 — 006

Índice de cidades · 3 — 007

# Cidades e portas de entrada · 2


C13 Recife · Brasil — 289
Porto Digital, Bairro do Recife e São José

C14 Rio de Janeiro · Brasil — 310
Centro, zona portuária e Pequena África

C15 Porto Alegre · Brasil — 331
4º Distrito, Centro Histórico e orla

C16 São Paulo · Brasil — 352
Sesc Pompeia, Sesc 24 de Maio e Centro

C17 Florianópolis · Brasil — 373
Centro / Rita Maria / antigos galpões Hoepcke

C18 Fortaleza · Brasil — 386
Centro / antiga Estação João Felipe / Estação das Artes

C19 Belo Horizonte · Brasil — 399
Centro / Mercado Novo

C20 Salvador · Brasil — 412
Comércio / Casarão dos Azulejos Azuis / Cidade da Música da Bahia

C21 Belém · Brasil — 425
Reduto / Porto Futuro / Museu das Amazônias

C22 Santos · Brasil — 438
Centro / Santos AD / reabilitação para moradia

C23 Curitiba · Brasil — 451
Rebouças / antigo moinho / sede da Fundação Cultural

C24 Juiz de Fora · Brasil — 464
Centro / antiga fábrica Bernardo Mascarenhas / CCBM


36 cidades / 24 internacionais / 12 brasileiras. Índice 2/3. Os códigos mantêm a sequência editorial da coleção.


Índice de cidades · 1 — 005

Índice de cidades · 2 — 006

Índice de cidades · 3 — 007

# Cidades e portas de entrada · 3


C25 Bordeaux · França — 477
Grand Parc / blocos G, H e I / 530 moradias

C26 Manchester · Reino Unido — 490
Ancoats / Murrays' Mills

C27 Amsterdam · Países Baixos — 503
Amsterdam Noord / NDSM / Kunststad

C28 Essen · Alemanha — 516
Zollverein / antiga mina e coqueria / Ruhr Museum

C29 Porto · Portugal — 529
Campanhã / antigo Matadouro / M-ODU

C30 Toronto · Canadá — 542
Distillery Historic District / Gooderham & Worts

C31 Detroit · Estados Unidos — 555
Corktown / Michigan Central Station / Book Depository

C32 Buenos Aires · Argentina — 568
Barracas / antigo Mercado del Pescado / Centro Metropolitano de Diseño

C33 Medellín · Colômbia — 581
Ciudad del Río / Talleres Robledo / MAMM

C34 Cidade do México · México — 594
Colonia Doctores / antiga fábrica textil / Laguna

C35 Hong Kong · China — 607
Central / antigo complexo policial / Tai Kwun

C36 Joanesburgo · África do Sul — 620
Maboneng / Arts on Main / centro urbano


36 cidades / 24 internacionais / 12 brasileiras. Índice 3/3. Os códigos mantêm a sequência editorial da coleção.


Índice de cidades · 1 — 005

Índice de cidades · 2 — 006

Índice de cidades · 3 — 007

nidum

PARTE I

# ORIGEM

## Que Vida a transformação do existente deseja tornar possível?

Fonte, Silêncio, Vida e Campos Relacionais. A leitura começa no que já está presente e nas relações que merecem continuar.

# A origem da intervenção

## Antes de perguntar o que um imóvel pode se tornar, perguntar por que sua transformação deve existir.

A Fonte, na Linguagem Nidum, antecede a arquitetura. A Intenção Reta interroga a direção do gesto: a quem e a que serve, quais relações fortalece, o que preserva, o que recebe e quais consequências assume. No retrofit, essas perguntas encontram uma realidade material e social que já existe. [N01, pp. 8-9]

O edifício não chega como folha em branco. A escolha de conservar, adaptar, ampliar ou retirar precisa responder à escuta do Lugar. Uma intenção suficientemente clara permite examinar alternativas sem confundir preferência formal com necessidade da Vida.

| Orientação da Fonte | Pergunta situada no retrofit |
|---|---|
| Verdade | O que sabemos sobre o imóvel e o território? Onde permanecem lacunas? A narrativa distingue promessa e acontecimento? |
| Justiça | Como se distribuem investimento, acesso, custos, permanência e oportunidades? Quem participa da decisão? |
| Bondade | Que cuidado concreto a intervenção torna possível para pessoas, relações e sistemas vivos? |
| Beleza | A coerência entre intenção, matéria, Lugar e uso pode tornar-se sensível na experiência de habitar? |

Essas orientações mantêm a decisão em relação com suas consequências. Não fornecem uma solução arquitetônica pronta. A autoria permanece responsável por transformar escuta e intenção em uma resposta singular.

Aplicação editorial ao retrofit a partir de N01, capítulos 1-2. As perguntas não estabelecem pontuação ou certificação.

# Escutar o que já está presente

> Silêncio é a capacidade de não responder antes de compreender.
>
> N01, p. 10

No existente, a escuta alcança marcas de uso, adaptações feitas por moradores, atividades pouco visíveis, redes de cuidado, ciclos de água e energia, manutenção e modos de trabalho. Um diagnóstico técnico revela parte dessa realidade; a experiência de quem habita e conhece o Lugar revela outras partes.

| O que escutar | O que pode mudar no projeto |
|---|---|
| Pessoas e práticas | Quem usa, quem cuida, quem deseja ficar e quais relações a intervenção pode fragilizar. |
| Matéria e tempo | O que ainda serve, o que pode ser reparado e quais alterações anteriores merecem ser compreendidas. |
| Território e ciclos | Como clima, água, infraestrutura, memória e trabalho atravessam o imóvel. |
| Ausências e conflitos | Quem não aparece nas fontes, quais usos foram perdidos e quais interesses permanecem em tensão. |

Nesta publicação, a escuta é documental. As fontes permitem reconhecer indícios e formular perguntas, mas não substituem encontro com habitantes, visita ou investigação técnica. Essa distinção preserva a Verdade do percurso e ajuda a preparar o próximo movimento.

### Uma primeira decisão pode ser preservar

Conservar um espaço, uma matéria ou uma possibilidade de uso pode ser a resposta mais precisa. O valor da intervenção não é medido pela quantidade de elementos acrescentados.

Leitura de N01, capítulo 3, aplicada ao corpus de pesquisa.

# O existente como possibilidade de Vida

O Caderno Vivo situa a Vida como origem, medida e finalidade. O corpo, a pessoa, as relações, a coletividade, o território e o futuro participam da mesma pergunta. Uma decisão pode favorecer uma dessas escalas e criar dificuldade em outra; reconhecer essa tensão faz parte da Integridade. [N01, pp. 12-13]

O Ninho oferece uma imagem de relação: acolhimento, proteção, vínculo e abertura. No retrofit, essa qualidade pode aparecer em moradia, espaço de trabalho, equipamento cultural ou lugar de encontro. Sua manifestação depende das pessoas e do Lugar; não exige reproduzir uma forma doméstica.

| Escala | Possibilidade a investigar |
|---|---|
| Corpo e pessoa | Conforto, autonomia, acessibilidade, intimidade e liberdade de apropriação. |
| Relações e coletividade | Encontro, afastamento, cuidado, trabalho e condições para conviver com diferenças. |
| Lugar e território | Continuidade de memória, saberes, infraestrutura, ciclos ambientais e vida cotidiana. |
| Tempo e futuro | Capacidade de manter, reparar, adaptar, envelhecer e transmitir possibilidades. |

> Essa Vida pode florescer sem empobrecer a Vida ao redor?
>
> N01, p. 13

A ideia de obra de arte habitável aproxima presença e serviço. O espaço pode tocar a percepção enquanto acolhe rotinas e transformação. Sua qualidade se revela também no uso comum, no trabalho de cuidar e na dignidade com que atravessa o tempo.

N01, capítulos 2 e 4. A aplicação aos casos é interpretativa; não declara que os projetos externos pertençam à Nidum.

# Cinco Campos, uma realidade inteira

Os Campos são entradas para perceber relações. Uma mesma decisão pode participar de vários deles. Sua leitura conjunta preserva a complexidade do que a arquitetura recebe e torna possível. [N01, pp. 15-17]

| Campo | Relação | Pergunta da Linguagem Nidum |
|---|---|---|
| Pertencimento | Ser ↔ Habitar | Posso ser inteiro aqui? |
| Lugar | Obra ↔ Território | O que nesta obra só poderia nascer aqui? |
| Relação | Ser ↔ Outro | Que qualidade de relação esta arquitetura torna possível? |
| Porosidade | Dentro ↔ Fora | O que precisa atravessar - e o que precisa ser protegido? |
| Reciprocidade | Receber ↔ Devolver | Esta obra devolve mais Vida do que retira? |

No retrofit, as perguntas alcançam permanência, memória, usos, fronteiras, materiais e ciclos. Um contrato pode participar do Pertencimento; um percurso, da Porosidade; uma oficina compartilhada, da Relação e da Reciprocidade. A arquitetura e os arranjos de ocupação precisam ser lidos em conjunto.

### Integridade Dinâmica

É a qualidade da relação entre os cinco Campos. Não é um sexto Campo nem uma soma de desempenhos. Torna perceptíveis as escolhas, as consequências e as tensões que uma leitura isolada pode esconder.

Formulações dos Campos reproduzidas do documento institucional fornecido, N01. Exemplos de aplicação ao retrofit elaborados para esta edição.

# A coerência que pode tornar-se sensível

A aparência de uma obra não basta para revelar sua origem. Matéria preservada, vegetação, transparência e tecnologia podem participar de relações importantes, mas precisam ser compreendidas no contexto de sua intenção e de suas consequências. [N01, pp. 6-9]

Integridade Dinâmica reconhece relações que nem sempre convergem facilmente. Abrir um térreo pode favorecer encontros e aumentar exposição. Conservar uma estrutura pode preservar memória e exigir adaptações para autonomia. Uma solução ambiental pode reduzir consumo e criar dependências de manutenção.

| Tensão possível | Leitura de Integridade |
|---|---|
| Acolher e proteger | Quem pode atravessar? Quem precisa de recolhimento? Como a fronteira responde a ambos? |
| Preservar e transformar | O que carrega sentido e o que impede a Vida desejada? Como distinguir essas condições? |
| Atrair e permitir permanecer | A nova atividade amplia possibilidades para os ocupantes ou altera as condições de continuidade? |
| Desempenhar e ser mantido | Os benefícios dependem de recursos e competências que estarão presentes na operação? |

> A Beleza não prova a Integridade. A Integridade pode tornar-se Beleza.
>
> N01, p. 17

O dossiê aproxima evidência e percepção para sustentar essa leitura. Indicadores técnicos conservam seu papel, enquanto experiência, memória e relações pedem interpretação situada e acompanhamento.

Orientação de N01 aplicada à análise dos casos. As tensões não são falhas presumidas dos projetos; são perguntas de leitura.

# Aprender a ver através das referências

## Manifestação → Relação → Campo

O Caderno Vivo propõe esse movimento para ler obras externas. O caso oferece uma manifestação concreta; a leitura pergunta que relação ela favorece e quais Campos ajudam a compreendê-la. O conhecimento transportável está nas condições dessa relação. [N01, pp. 20-21]

| Manifestação observada | Relação a compreender | Pergunta para outro Lugar |
|---|---|---|
| Estrutura fabril preservada | Memória e transformação podem permanecer legíveis. | O que neste imóvel precisa continuar perceptível para que a mudança preserve sentido? |
| Passagem entre edifícios | A travessia aproxima usos e públicos. | Que fronteira precisa ser atravessada e em quais condições de proteção? |
| Contrato de longa duração | O ocupante ganha horizonte para investir, trabalhar e pertencer. | Qual compromisso permite que a Vida desejada tenha tempo de se desenvolver? |
| Instituição que programa e mantém | O espaço encontra continuidade de cuidado e uso. | Quem sustentará essa relação quando a inauguração tiver passado? |

As quatro leituras são hipóteses editoriais, não regras. Uma passagem pode produzir exposição; um contrato longo pode conservar um uso inadequado. A pergunta retorna ao contexto e à qualidade da relação efetivamente construída.

As cidades deste volume são referências externas. A Nidum é a autora da perspectiva editorial desta edição; os projetos e as pesquisas mantêm suas autorias.

# Nomear a intervenção para reconhecer suas relações

O termo aparece no debate imobiliário, na conservação patrimonial e na transição energética com sentidos diferentes. Este dossiê trabalha com a atualização de edifícios existentes e com a reorganização dos usos que essa intervenção permite. Distinguir as escalas evita atribuir ao retrofit resultados de todo um projeto urbano.

| Termo | Sentido adotado no dossiê |
|---|---|
| Retrofit técnico | Atualização de sistemas, segurança, acessibilidade, conforto ou desempenho de um edifício existente. Pode manter o uso original. |
| Reuso adaptativo | Aproveitamento de uma edificação para um novo uso. Pode exigir retrofit técnico, restauração e alterações de organização espacial. |
| Restauração | Intervenção orientada pela conservação de valores patrimoniais. A extensão e os critérios dependem do bem e da proteção aplicável. |
| Reabilitação urbana | Ação sobre edifícios, espaços públicos, serviços, infraestrutura e condições de habitabilidade em um território. |
| Regeneração urbana | Processo mais amplo de transformação social, econômica, ambiental e espacial. O retrofit pode ser um de seus instrumentos. |
| Obra nova associada | Ampliação, torre, novo bloco ou infraestrutura construídos junto ao conjunto reutilizado. Devem ser contabilizados separadamente. |

### Distinção que muda a análise

MACBA, La Borda, volumes novos da Fondazione Prada e partes de operações como Fenix I e Battersea ajudam a explicar transformações territoriais, mas suas áreas novas não devem ser tratadas como metros quadrados de retrofit.

Definições operacionais para comparação, não uma classificação jurídica universal. Exemplos documentados em C02, C03, C04 e C06.

# Verdade da evidência, clareza da interpretação

O corpus resulta da série de cidades escolhida ao longo da pesquisa. É um conjunto intencional de referências, com predominância de áreas industriais, centros históricos e equipamentos culturais. **Não é uma amostra estatística do mercado mundial**, nem um ranking de cidades ou uma auditoria de engenharia.

| Camada de evidência | Como interpretar |
|---|---|
| Documentação de projeto | Confirma autoria, programa, cronologia e intervenção descrita. Não demonstra automaticamente impacto no bairro. |
| Dados de operadores e governos | Ajudam a entender atividade, escala e instrumentos. É preciso registrar data, perímetro e diferença entre anúncio, contrato e entrega. |
| Pesquisa acadêmica e jornalismo | Acrescentam conflitos, relatos e leituras críticas. Métodos, recortes e períodos diferem entre estudos. |
| Síntese deste dossiê | Compara mecanismos e propõe critérios. Inferências, cenários e ferramentas são identificados como análise ou proposta. |

As referências locais permanecem ao final de cada caderno. Os códigos **C01–C36** remetem a esses estudos. As novas fontes transversais usam **G01–G16**. Quando uma fonte apresenta um cenário futuro, o texto conserva esse estado em vez de convertê-lo em resultado realizado.

Não se somam empregos, investimentos e visitantes de perímetros ou anos distintos. Também não se atribui uma mudança de renda, população ou preço exclusivamente a um edifício sem desenho de avaliação que permita essa conclusão.

Consolidação documental em novembro de 2026. N01 identifica a origem institucional da leitura Nidum. As perguntas e aplicações desta edição são interpretativas; a pesquisa não inclui visitas, entrevistas ou Batismo dos casos externos.

# O primeiro recorte do repertório

## Cinco grandes recortes regionais; diferentes relações entre patrimônio, mercado e vida cotidiana.

| Recorte | Cidades | Questões que ajudam a investigar |
|---|---|---|
| Europa · 6 | Lisboa, Barcelona, Londres, Roterdã, Marselha e Milão | Patrimônio, grandes operações urbanas, cultura, ensino, usos mistos e contratos de permanência. |
| América do Norte · 2 | Nova York e Miami | Produção urbana protegida; arte, comércio e valorização de antigos distritos industriais. |
| América do Sul · 4 | Recife, Rio de Janeiro, Porto Alegre e São Paulo | Centros existentes, habitação, economia do conhecimento, instituições culturais e adaptação. |
| Ásia · 2 | Seul e Taipei | Transformação distribuída de fábricas e oficinas; parques culturais e pressão comercial. |
| África / Oceania · 2 | Cidade do Cabo e Melbourne | Destinos culturais, desigualdade territorial, propriedade e infraestrutura para a produção artística. |

O interesse está na variedade de mecanismos. Um campus produtivo com proprietário público não opera como um bairro de imóveis pulverizados. Um equipamento mantido por uma instituição duradoura não tem a mesma lógica de um conjunto dependente de bilheteria, eventos ou aluguel comercial.

### Lacunas que permanecem abertas

O corpus tem pouca cobertura de retrofit residencial em massa, escolas, hospitais, condomínios periféricos e cidades de menor porte. A parte de tendências amplia essa discussão, mas não substitui estudos territoriais dessas tipologias.

Distribuição calculada sobre os 16 estudos reunidos neste volume; não representa participação regional no mercado de retrofit.

# Trinta e seis cidades, novas relações

## O repertório passa a reunir 24 cidades internacionais e 12 brasileiras. A ampliação acrescenta vinte estudos e preserva o conteúdo documental dos dezesseis cadernos anteriores.

A seleção é intencional. Não representa amostra estatística, ranking de qualidade ou estimativa do mercado mundial. Seu valor está na diversidade de relações entre matéria, ocupação, instituições, permanência e cuidado.

| Camada | Como esta edição a trata |
|---|---|
| Corpus inicial · C01–C16 | Estudos integrais preservados, com suas datas, fontes e limites. Comparações originais permanecem identificadas pelo recorte. |
| Ampliação · C17–C36 | Oito cidades brasileiras e doze internacionais; quinze temas de investigação por caso, organizados em uma leitura contínua. |
| Síntese ampliada | Novas comparações relacionam o conjunto de 36 cidades. São interpretações editoriais, não equivalência de resultados. |
| Estado dos projetos | Porto e Santos mantêm previsões separadas de entregas. Belém distingue abertura, renovação e anúncio de reabertura. |

Corte documental da ampliação: 4 de novembro de 2026. Fotografias de contexto e registros anteriores à intervenção são identificados nas legendas. A pesquisa não inclui visitas ou entrevistas próprias.

# Uma geografia ampliada do existente

| Recorte | Cidades da coleção |
|---|---|
| Europa · 11 | Lisboa, Barcelona, Londres, Roterdã, Marselha, Milão, Bordeaux, Manchester, Amsterdam, Essen e Porto. |
| América do Norte · 5 | Nova York, Miami, Toronto, Detroit e Cidade do México. |
| América do Sul · 14 | Recife, Rio de Janeiro, Porto Alegre, São Paulo, Florianópolis, Fortaleza, Belo Horizonte, Salvador, Belém, Santos, Curitiba, Juiz de Fora, Buenos Aires e Medellín. |
| Ásia · 3 | Seul, Taipei e Hong Kong. |
| África e Oceania · 3 | Cidade do Cabo, Joanesburgo e Melbourne. |

A distribuição amplia a leitura latino-americana e acrescenta habitação ocupada, memória industrial de grande escala, patrimônio institucional e produção criativa incremental. A seleção continua deixando lacunas importantes: pequenos municípios, infraestrutura rural, edifícios cotidianos sem reconhecimento patrimonial e contextos com pouca documentação pública.

Uma próxima expansão deve responder a perguntas novas, e não apenas aumentar o número de cidades. O repertório amadurece quando consegue reconhecer o que ainda não compreende.

# O tempo das transformações

Os marcos abaixo mostram que reuso e novas ocupações atravessam décadas. São datas de aberturas ou etapas específicas, não o início e o fim de toda a transformação de cada bairro.

| Marco | Referência | O que permite observar |
|---|---|---|
| 1982 | Sesc Pompeia · São Paulo | Equipamento cotidiano em conjunto fabril; bloco esportivo novo pertence a etapa posterior. |
| 1992–1995 | Friche · Marselha / CCCB · Barcelona | Cultura e produção em estruturas existentes, em arranjos institucionais diferentes. |
| 2000 | Tate Modern / Porto Digital | Duas âncoras: museu em antiga central elétrica e ecossistema de trabalho em tecido histórico. |
| 2009 | Wynwood Walls / Can Framis | Atração cultural e reuso industrial com alcance, acesso e funções distintos. |
| 2011–2012 | King’s Cross / Can Batlló / Fabra i Coats | Ensino, ocupação comunitária e produção cultural como formas de ativação. |
| 2016–2019 | BASE / Navy Yard 77 / Fenix I | Modelos de cultura, produção e habitação associados ao patrimônio industrial. |
| 2021–2025 | Collingwood Yards / Battersea / Fenix II | Operações recentes que ampliam o debate sobre permanência, escala e uso. |

A sequência também revela uma mudança de pergunta. A inauguração comprova uma entrega física. A consolidação exige observar contratos, ocupação, financiamento da operação e efeitos acumulados. Um projeto mais recente pode ser promissor sem ainda oferecer uma série longa de resultados.

Cronologia selecionada a partir de C02–C08, C11, C13 e C16. Datas detalhadas e distinções entre etapas nos respectivos cadernos.

# A transformação como possibilidade de Vida

## A transformação ganha sentido quando a matéria recuperada sustenta relações capazes de continuar, mudar e aprender.

A leitura do corpus inicial de 16 cidades aproxima a pesquisa documental das perguntas da Nidum. As decisões abaixo ajudam a compreender a relação entre Forma, ocupação e território; não constituem fórmula de criação ou critérios de reconhecimento institucional.

| Decisão | O que os casos ensinam |
|---|---|
| 1. Dar função à recuperação | Ensino, trabalho, moradia e cultura regular criam motivos recorrentes para usar o lugar. King’s Cross, Porto Digital e Sesc ilustram funções distintas. |
| 2. Organizar a permanência | Propriedade, cessões e contratos ajudam a explicar quem consegue continuar. Navy Yard, Friche e Collingwood Yards oferecem mecanismos concretos. |
| 3. Vincular prédio e rua | Térreos, passagens, mobilidade e serviços conectam a intervenção ao cotidiano. Um destino de visitação pode permanecer isolado da vida do bairro. |
| 4. Financiar a vida útil | A obra precisa de um operador, receitas, manutenção e reserva. O custo do ciclo de vida importa tanto quanto o orçamento de inauguração. |
| 5. Medir a distribuição | Valorização imobiliária, visitantes e empresas não revelam, sozinhos, quem ganhou acesso, quem saiu ou quem passou a pagar mais. |

### A direção do repertório

Investigar como a intervenção pode ampliar possibilidades de Vida, relacionando adequação física, permanência, cuidado e consequências. A Forma será singular; o compromisso de escuta atravessa os diferentes Lugares.

Base comparativa: C01–C16. As recomendações desta primeira parte são síntese autoral; os cadernos preservam a documentação de cada caso.

# Arranjos que sustentam a ocupação

Estes arranjos ajudam a perceber relações entre ocupação, propriedade, programação e tempo. Podem coexistir no mesmo território e não definem modelos de arquitetura Nidum. A sua transferência exige nova escuta e outra Relação Desejada.

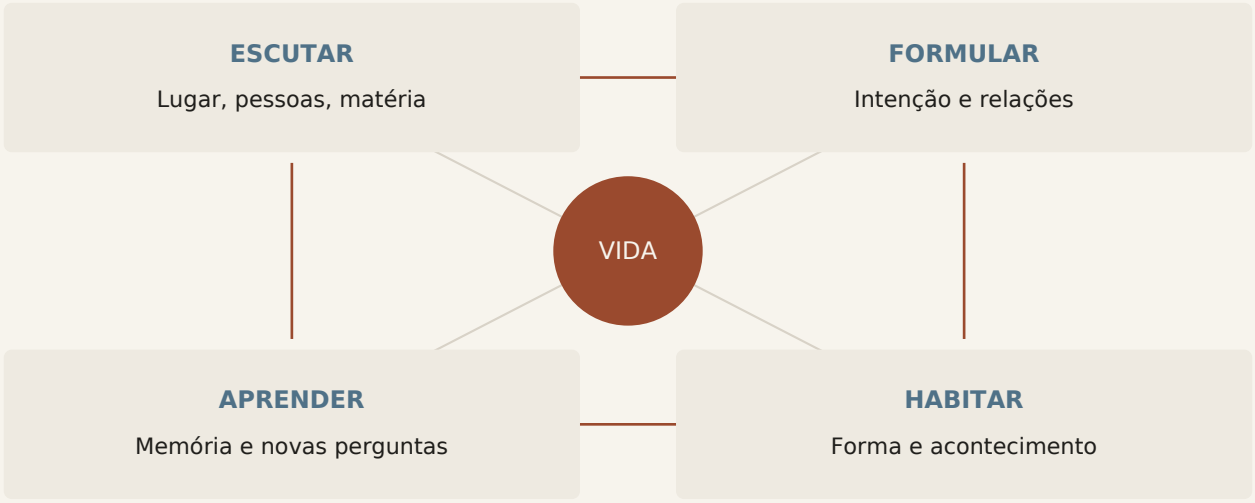
| Modelo | Referências | Condição decisiva |
|---|---|---|
| Âncora institucional | Central Saint Martins; Sesc | Compromisso duradouro do operador, programação e frequência regular. |
| Distrito produtivo | Brooklyn Navy Yard; Porto Digital | Demanda de empresas, infraestrutura de trabalho e instrumentos que mantenham a função. |
| Plataforma cultural | Friche; BASE; Songshan | Equilíbrio entre produção, apresentação, receitas e espaço acessível. |
| Portfólio patrimonial | Príncipe Real | Coordenação entre imóveis, usos, investimento e relação com a vizinhança. |
| Conversão habitacional | Fabra i Coats; Moinho; Dias Downtown | Compatibilidade do edifício, custos, regime de ocupação e acesso à moradia. |
| Infraestrutura comunitária | Can Batlló; Vila Flores | Organização coletiva, direito de uso, gestão e recursos continuados. |
| Destino cultural e comercial | Wynwood; Old Biscuit Mill; Fenix II | Atratividade acompanhada de integração urbana e análise de quem participa dos benefícios. |

Uma decisão útil é escolher o modelo dominante antes do desenho comercial. Se o objetivo é assegurar trabalho criativo acessível, a receita máxima por metro quadrado não pode ser o único critério de locação. Se o objetivo é moradia permanente, o resultado precisa ser medido pela ocupação habitacional efetiva.

Tipologia analítica baseada em C01–C16. Um exemplo pode participar de mais de um modelo.

# A Forma encontra a Vida

A matéria existente, os usos e os arranjos de cuidado participam de uma mesma hipótese de Vida. A transformação pode ser lida como percurso iterativo: a escuta orienta a intenção; a Forma encontra o uso; o acontecimento devolve aprendizado.




Percurso iterativo: cada movimento devolve perguntas aos demais.

As decisões sobre propriedade, investimento e operação precisam conversar com as decisões espaciais. Uma melhoria física pode criar possibilidades que o contrato ou o custo de ocupação não deixam realizar. A Integridade é lida na relação entre essas condições.

### Pergunta que acompanha o processo

O que mudou entre a Vida que se desejava favorecer e aquela que começou a acontecer? A resposta pede evidência, escuta e disponibilidade para rever a compreensão.

Leitura editorial baseada no corpus e em N01, capítulos 7-10. O diagrama não representa uma sequência obrigatória ou causalidade universal.

# Escutar a Vida que deseja ocupar

A hipótese de ocupação precisa reconhecer uma Vida específica: quem chega, quem permanece, o que faz e quais condições permitem que se aproprie do espaço.

King’s Cross combina patrimônio e uma âncora de ensino; o Porto Digital organiza uma base de trabalho e formação; os Sesc de São Paulo demonstram a importância de programação cotidiana. Nenhum desses mecanismos se resume à obra física. [C03, C13, C16]

| Verificação | Evidência a buscar |
|---|---|
| Demanda recorrente | Calendário de uso, número de usuários regulares, duração dos vínculos e compromissos de ocupação. |
| Compatibilidade espacial | Áreas úteis, infraestrutura, conforto, logística, carga, acessibilidade e horário de operação. |
| Capacidade de pagar | Receita de operação, orçamento institucional ou renda do público compatíveis com o custo total de uso. |
| Complementaridade | Usos que compartilham horários e espaços sem gerar conflitos de ruído, circulação ou segurança. |

### Aplicação

Antes de fechar o programa, entrevistar ocupantes potenciais, testar os horários de demanda e elaborar uma hipótese de operação. Uma manifestação de interesse é evidência inicial; contrato, orçamento e decisão institucional oferecem graus maiores de compromisso.

Recomendação de projeto derivada da comparação dos casos. Não substitui estudo de mercado ou negociação com os futuros usuários.

# O direito de permanecer

Pertencimento também depende de tempo e de direitos. A Forma pode acolher; os arranjos de ocupação precisam sustentar a possibilidade de ficar, transformar e continuar.

| Arranjo observado | Contribuição | Ponto a acompanhar |
|---|---|---|
| Propriedade pública com missão produtiva · Navy Yard | Permite orientar seleção de usos e investimento em torno do trabalho. | Transparência dos critérios, acesso a empregos e sustentabilidade operacional. |
| Cessão e governança cultural · Friche | Dá horizonte à programação, às parcerias e à ocupação. | Obrigações de conservação, recursos recorrentes e renovação do pacto. |
| Propriedade voltada à missão · Collingwood Yards / Bakehouse | Reduz a exposição direta dos espaços à troca constante de proprietário. | Receitas, custos de manutenção e capacidade de manter condições acessíveis. |
| Portfólio privado · Príncipe Real | Facilita coordenação entre imóveis, obras e ocupantes. | Concentração decisória e efeitos sobre diversidade e acessibilidade econômica. |

Nenhum regime dispensa gestão. Propriedade pública não garante inclusão por si só; propriedade privada não determina um único resultado. O que precisa ser examinado é o conjunto de objetivos, direitos, obrigações, preços, prazos e formas de prestação de contas.

Base: C01, C05, C07, C08 e C11. As consequências propostas são hipóteses de gestão a verificar em cada projeto.

# Dar lugar à criação

Na leitura Nidum, a criação pede condições de presença, trabalho e transformação. A relação com o público ganha profundidade quando preserva o tempo e o espaço de quem produz.

Friche, BASE, Collingwood Yards e Bakehouse ajudam a observar ateliês, trabalho, ensaio, formação e redes de colaboração. Wynwood e Old Biscuit Mill permitem examinar a força da visitação e do comércio. As funções podem conviver, mas uma agenda de eventos não comprova a permanência de quem cria. [C05, C06, C08, C11, C12]

| Função | Necessidade típica | Indicador útil |
|---|---|---|
| Produzir | Prazo, custo acessível, instalações, armazenamento e liberdade de trabalho. | Área e contratos destinados à produção; permanência dos ocupantes. |
| Apresentar | Equipamentos, acessibilidade, comunicação e calendário. | Diversidade de programação, públicos e condições de acesso. |
| Formar | Equipe, continuidade pedagógica, materiais e ligação com oportunidades. | Conclusão de percursos, inserção e acompanhamento dos participantes. |
| Comercializar | Fluxo, canais de venda, logística e capacidade de gestão. | Receita dos agentes locais e distribuição entre atividades. |

Uma estratégia de subsídio cruzado pode usar receitas comerciais para manter áreas de produção acessíveis. Ela exige uma regra clara: quanto é transferido, quem decide, quais usos se beneficiam e o que acontece quando a receita cai. A missão cultural precisa aparecer no orçamento e nos contratos.

Matriz e recomendação autorais. O volume não presume que todos os operadores citados adotem o mesmo sistema de subsídio ou tenham resultados financeiros equivalentes.

# A fronteira como espaço de relação

Porosidade discerne travessias e proteções. O térreo participa dessa fronteira: aproxima cidade e interior, enquanto organiza limites para usos e pessoas diferentes.

O Wynwood Arcade cria percursos dentro de antigos galpões; os mercados de Barcelona ajudam a examinar função cotidiana e integração urbana; a experiência dos Sesc coloca circulação e convivência no centro da programação. Esses exemplos devem ser lidos junto às condições reais de acesso de cada empreendimento. [C02, C08, C16]

| Camada da interface | Pergunta de projeto |
|---|---|
| Acesso | Existe rota acessível contínua desde a calçada? Entradas e horários são claros? |
| Uso cotidiano | Há motivos para voltar que não dependem exclusivamente de consumo ou eventos especiais? |
| Conforto | Sombra, abrigo, iluminação, descanso e orientação foram pensados para diferentes usuários? |
| Convivência | Como se resolvem entregas, ruído, filas, resíduos e funcionamento noturno? |
| Responsabilidade | Quem limpa, conserva, abre, fecha e recebe reclamações sobre as áreas comuns? |

### Lição transferível

Projetar e contratar a gestão da interface. Desenho de térreo, acessibilidade, regras de uso e manutenção devem ser compatíveis entre si. Uma imagem de praça movimentada não demonstra acesso público contínuo.

Critérios propostos pelo dossiê a partir da comparação das experiências.

# Morar: intimidade, acesso e permanência

Habitar implica intimidade, autonomia e continuidade. A conversão ganha sentido quando a unidade produzida encontra condições reais de tornar-se moradia.

| Referência | O que está documentado | O que não se deve inferir |
|---|---|---|
| Fabra i Coats · Barcelona | 46 moradias em intervenção na nave existente, concluída em 2019. | Que toda produção habitacional do entorno seja retrofit. La Borda é obra nova. |
| Moinho · Recife | 251 unidades entregues em janeiro de 2026 no projeto estudado. | Que todas estejam ocupadas como residência principal ou tenham caráter social. |
| Dias Downtown · Rio | Conversão descrita no caderno, com 97 studios e entrega reportada em 2025. | Que licença, comercialização e ocupação permanente sejam o mesmo indicador. |
| Battersea · Londres | Habitação acessível em New Mansion Square integra o contexto da operação. | Que essas unidades tenham sido implantadas dentro da central elétrica reutilizada. |

A proposta de avaliação deve acompanhar residentes efetivos, estabilidade dos contratos, esforço de pagamento, custos comuns e adequação das plantas. Em programas com compromisso social, a duração desse compromisso e as regras de elegibilidade precisam ser tão claras quanto o número de unidades.

Dados dos cadernos C02, C03, C13 e C14. A avaliação sugerida não equivale à verificação de ocupação de cada empreendimento.

# Cuidar das decisões que atravessam o comum

A governança participa das relações que a obra torna possíveis. Quem decide, cuida e responde precisa permanecer legível para os diferentes participantes do Lugar.

| Instância proposta | Responsabilidade | Registro mínimo |
|---|---|---|
| Propriedade / investidor | Disponibilizar o ativo e definir limites de investimento e preservação. | Título ou contrato, obrigações e decisão de financiamento. |
| Operador | Programar, contratar, manter e prestar contas do funcionamento. | Plano de operação, orçamento e indicadores. |
| Usuários / ocupantes | Explicitar demandas e acompanhar condições de uso. | Regras de representação, contratos e canal de solução de conflitos. |
| Vizinhança | Trazer necessidades, impactos e relações de memória e pertencimento. | Agenda de diálogo e resposta documentada às demandas. |
| Poder público | Articular regras, infraestrutura, direitos e objetivos territoriais. | Responsáveis, etapas e compromissos verificáveis. |

Friche oferece uma referência de instituição cooperativa; Can Batlló evidencia organização comunitária; Navy Yard demonstra um operador ligado a uma missão produtiva; o BID de Wynwood representa um arranjo ligado a proprietários. Essas instâncias não representam os mesmos públicos nem têm poderes equivalentes. [C02, C05, C07, C08]

### Aplicação

Definir quem pode decidir, quem deve ser consultado, como se publicam resultados e como se revê uma decisão. Participação tem mais valor quando altera critérios, orçamento ou programa de forma demonstrável.

# Quem pode continuar pertencendo?

A Justiça, na Fonte Nidum, interroga a distribuição de benefícios, custos e possibilidades. A leitura da valorização precisa acompanhar quem consegue permanecer.

A atratividade do território pode elevar procura e investimento, ao mesmo tempo que pressiona aluguéis, comércio e usos de menor receita. Os estudos de Lisboa, Barcelona, Miami, Seul e Cidade do Cabo mostram por que a análise deve incluir quem permanece e em quais condições. O retrofit é um componente desses processos, junto a turismo, crédito, regulação, mobilidade e mercado. [C01, C02, C08, C09, C12]

| Sinal a observar | Resposta de projeto ou de política a avaliar |
|---|---|
| Saída de moradores ou atividades | Cadastro de referência, escuta continuada e instrumentos de permanência compatíveis com o contexto. |
| Redução do espaço produtivo | Reserva de áreas, contratos duradouros, critérios de aluguel e apoio à infraestrutura de trabalho. |
| Troca do comércio cotidiano | Programação de térreos e condições de ocupação que incluam serviços de uso frequente. |
| Benefícios concentrados | Critérios públicos de seleção, compras locais e acompanhamento de acesso a formação e trabalho. |
| Custo total de morar crescente | Análise conjunta de aluguel, condomínio, energia, transporte e estabilidade contratual. |

Essas respostas são alternativas a negociar, não garantias universais. Algumas exigem recursos públicos, base legal e capacidade institucional; outras podem ser pactuadas entre proprietário e operador. O momento de incorporá-las importa: compromissos anteriores à valorização tendem a oferecer mais margem de decisão do que correções tardias.

Leitura analítica e propostas. Os cadernos apresentam fontes e conflitos de cada território; não há estimativa única de deslocamento atribuível ao retrofit.

# Cuidar da continuidade

A obra recebe cuidado ao longo do tempo. Manutenção, adaptação e capacidade de retomada participam da Reciprocidade e das possibilidades futuras de habitar.

Porto Alegre torna essa questão especialmente concreta: o caderno relaciona iniciativas no 4º Distrito e no Centro à enchente de 2024, à retomada de operações e a intervenções ainda em andamento. A condição de funcionamento deve ser descrita por data; reforma concluída não equivale necessariamente a equipamento em operação regular. [C15]

| Ciclo | Decisão a preparar |
|---|---|
| Rotina | Equipe, inspeções, limpeza, conservação e registro de falhas. |
| Reposição | Vida útil dos sistemas, acesso para manutenção e reserva de recursos. |
| Mudança de uso | Flexibilidade espacial e documentação para futuras adaptações. |
| Interrupção | Responsáveis, segurança dos usuários, preservação de acervos e continuidade mínima. |
| Retomada | Critérios de reabertura, avaliação técnica e comunicação com ocupantes. |

### Ensinamento

A entrega deveria incluir um manual de operação compatível com a equipe real, orçamento de manutenção e plano de contingência. Uma instalação eficiente que ninguém consegue operar ou reparar perde parte do benefício esperado.

Recomendação transversal do dossiê. Estratégias de risco e adaptação são aprofundadas na seção de tendências.

nidum

PARTE II

# LINGUAGEM

## O que as experiências do mundo nos ajudam a perceber?

Trinta e seis cadernos completos, atravessados pelos Campos. Manifestação, relação e pergunta aberta formam um Repertório Vivo.

# Europa: permanências e novas relações

| Cidade / foco | Mecanismo de transformação | Ensinamento e limite |
|---|---|---|
| Lisboa · C01<br>Príncipe Real | Portfólio privado, recuperação patrimonial e curadoria comercial em tecido consolidado. | Coordenação pode criar continuidade de investimento; preços e turismo exigem leitura sobre moradores e comércio cotidiano. |
| Barcelona · C02<br>Cinco territórios | Planejamento urbano, equipamentos, mercados, produção cultural e iniciativa comunitária. | A diversidade de instrumentos importa. Moradia acessível e permanência não decorrem automaticamente do investimento cultural. |
| Londres · C03<br>Quatro recortes | Âncoras institucionais, patrimônio industrial, espaço público e infraestrutura. | Ensino e transporte sustentam frequência. A grande operação mistura retrofit, obras novas e mudanças regulatórias. |
| Roterdã · C04<br>Katendrecht | Fenix I e II associam reuso de armazéns a habitação, cultura e transformação portuária. | Identificar o que foi preservado e o que foi acrescentado; avaliar o bairro além dos edifícios de maior visibilidade. |
| Marselha · C05<br>Belle de Mai | Ocupação progressiva, cooperativa e contrato duradouro para infraestrutura cultural. | A instituição e a duração do direito de uso são parte do projeto. Oferta cultural não elimina desigualdade territorial. |
| Milão · C06<br>Tortona / Isarco | BASE como plataforma de produção; Prada como instituição cultural em conjunto híbrido. | Distinguir criação cotidiana, calendário de eventos e atração de público; são territórios e operações diferentes. |

Síntese analítica de C01–C06. Não constitui comparação de rentabilidade ou avaliação padronizada de impacto.

# Américas: habitar, produzir e continuar

| Cidade / foco | Mecanismo de transformação | Ensinamento e limite |
|---|---|---|
| Nova York · C07<br>Brooklyn Navy Yard | Propriedade pública e operador com missão produtiva; reuso para empresas e trabalho. | O uso pode ser protegido por governança e contratos. Empregos do campus não são empregos causados por uma única obra. |
| Miami · C08<br>Wynwood | Arte, galpões reutilizados, comércio e visitação; Bakehouse protege uma base de produção. | A marca cultural pode crescer enquanto artistas saem. Propriedade e custos de ocupação influem na permanência. |
| Recife · C13<br>Centro | Tecnologia, formação, patrimônio, cultura e iniciativas habitacionais. | Demanda organizada ajuda a ocupar imóveis. É necessário ligar oportunidades à população local e distinguir entregas de projetos. |
| Rio de Janeiro · C14<br>Centro / porto | Conversões habitacionais, equipamentos culturais e espaços de produção artística. | Licença, conclusão e moradia efetivamente ocupada são etapas diferentes; memória e direitos integram o território. |
| Porto Alegre · C15<br>4º Distrito / Centro | Rede de iniciativas culturais e de inovação, habitação e equipamentos públicos. | A enchente de 2024 torna adaptação e continuidade operacional critérios centrais da análise. |
| São Paulo · C16<br>Sesc / Centro | Instituição com programação regular e investimento em espaço de uso coletivo. | A capacidade do operador sustenta a arquitetura. Acesso, manutenção e permanência devem ser explicitados. |

Síntese analítica de C07–C08 e C13–C16. As escalas e condições econômicas das cidades não são intercambiáveis.

# Outros Lugares, perguntas que permanecem

| Cidade / foco | Mecanismo | Questão transferível |
|---|---|---|
| Seul · C09<br>Seongsu | Reuso distribuído de pequenas fábricas e oficinas, novos cafés e espaços culturais. | Como manter a base produtiva quando o endereço ganha prestígio e usos com maior capacidade de pagar? |
| Taipei · C10<br>Songshan / Huashan | Antigos complexos industriais organizados como parques culturais com gestão e programação. | Quanto do programa favorece criação, experimentação e trabalho, e quanto depende de consumo e eventos? |
| Melbourne · C11<br>Collingwood Yards | Direito de propriedade e operador sem fins lucrativos para espaço cultural acessível. | Como combinar aluguel, receitas comerciais, apoio institucional e manutenção sem perder a missão? |
| Cidade do Cabo · C12<br>Woodstock / Waterfront | Reuso comercial criativo e museu em silos, em contextos territoriais distintos. | Como relacionar atratividade e investimento à permanência dos habitantes e ao acesso aos benefícios? |

Essas referências reforçam uma diferença decisiva: preservar um edifício e preservar uma comunidade de uso são tarefas relacionadas, mas distintas. Uma exige solução física e manutenção; a outra depende de renda, regras, contratos, representação e capacidade de negociação.

### Como transferir o aprendizado

Traduzir o mecanismo para o novo contexto: duração do contrato, modelo do operador, organização da receita, direitos de acesso e critérios de seleção dos ocupantes. A estética industrial, isoladamente, explica pouco sobre a continuidade de um projeto.

Base documental: C09–C12. A formulação de critérios é uma interpretação comparativa deste volume.

# Entrar em cada cidade com perguntas abertas

Cada caderno aproxima a história da transformação de uma leitura pela Linguagem Nidum. O estudo documental preserva projetos, cronologias, agentes, resultados e referências. Leituras próprias desta edição tornam explícitos os Campos em relação e o aprendizado que o caso pode oferecer.

| Movimento de leitura | O que procurar |
|---|---|
| Reconhecer a manifestação | Qual condição existia? O que foi conservado, adaptado, acrescentado ou substituído? |
| Ler a relação | Como os espaços, os usos, os contratos e a gestão alteram a experiência de habitar? |
| Atravessar os Campos | Onde aparecem Pertencimento, Lugar, Relação, Porosidade e Reciprocidade? Como se tensionam? |
| Preservar a pergunta | O que a documentação confirma e o que precisaria ser escutado em campo? |
| Devolver ao repertório | Qual relação merece ser investigada em outra situação, com outra autoria e outra Forma? |

Não realizamos Reencontros com os projetos externos. As perguntas de retorno propostas ao fim de cada caderno indicam o que uma investigação futura poderia observar. Também não atribuímos a seus autores a Intenção Reta formulada pela Nidum; distinguimos a intenção documentada da interpretação que produzimos.

Navegação: C01-C16 identificam as cidades; as referências numeradas são locais a cada caderno. G01-G16 são fontes globais; N01 é o Caderno Vivo. O sumário, o índice e os marcadores do PDF são clicáveis.

C01 / PORTUGAL

# Lisboa

## Transformar o patrimônio e manter aberta a possibilidade de pertencer.

### Príncipe Real e contrapontos de Lisboa

Príncipe Real permite ler a proximidade entre edifício, rua, ocupação e valor. A recuperação material ganha novos programas, enquanto moradores, comércio e visitantes encontram condições diferentes de acesso. A pergunta acompanha o que permanece reconhecível e quem consegue continuar.

> Quem pode reconhecer-se no bairro depois que sua imagem e seus usos se transformam?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | A memória do bairro encontra condições de permanência para moradores e atividades? A continuidade física não demonstra, sozinha, continuidade do habitar. |
| Lugar | Palacetes, jardins, comércio de rua e tecido histórico oferecem qualidades situadas. Que relações com essa história continuam vivas no novo programa? |
| Relação | Moradia, trabalho, comércio e visitação aproximam públicos com ritmos distintos. Como convivem sem reduzir a rua a um único modo de uso? |
| Porosidade | Edifícios abertos à visita podem manter regras seletivas de entrada e consumo. Que travessias são possíveis e quais intimidades precisam de proteção? |
| Reciprocidade | Investimento e atividade econômica recebem valor do patrimônio e do bairro. O que devolvem em cuidado, serviços, trabalho e possibilidades de permanência? |

## Tensão a manter viva

A conservação pode produzir reconhecimento e, ao mesmo tempo, elevar o custo de pertencer. A leitura mantém relacionadas a qualidade recuperada e as condições econômicas e sociais de ocupação.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# A transformação tem mais de uma camada

## O retrofit viabilizou novos usos. Capital, comércio, turismo e política urbana redefiniram quem usa e quem pode pagar pelo bairro.

O recorte de origem desta pesquisa é o **Príncipe Real**. A reportagem da Mensagem, de 2021, registra tensões entre moradores antigos e uma associação vinculada a um investidor imobiliário. É fonte de vozes e conflitos, não avaliação estatística de todo o bairro. [01]

O artigo do Público, de 26/02/2006, não teve seu texto integral acessível. Não lhe atribuímos teses, números ou descrições não lidas. [00]

| Escala | Pergunta correta |
|---|---|
| **Edifício** | A obra conservou o patrimônio e melhorou segurança, conforto, acessibilidade e capacidade de uso? |
| **Rua e bairro** | Os novos usos geraram atividade cotidiana, serviços e circulação a pé? Quem seleciona o comércio? |
| **Moradores** | As pessoas e os negócios existentes conseguem permanecer? O acesso à habitação melhorou? |
| **Mercado** | O valor vem da qualidade recuperada, da escassez ou de uma mudança de público? |

**Conclusão de trabalho:** conservação física e vitalidade econômica são resultados relevantes, mas insuficientes para comprovar regeneração inclusiva. É preciso verificar permanência, acesso e distribuição dos benefícios.

Método: documentação municipal, inventário patrimonial, estudos científicos, registro de certificação, fichas de projetos e jornalismo local. As fontes dos próprios empreendedores são identificadas; a análise não inclui entrevistas ou visita de campo.

# Uma mudança de décadas

Marcos selecionados. Não existe uma única data de início nem um único agente responsável pela transformação de Lisboa.

| Período | Marco e significado |
|---|---|
| 1988 em diante | Incêndio e recuperação do Chiado com Siza Vieira. Reconstrução articulada ao tecido urbano, além do retrofit de edifícios. [17] |
| 2008 | Primeira ocupação da LX Factory, adquirida em 2005. Reuso industrial como estratégia de ativação. [19] |
| 2009-2012 | Mouraria: intervenção aprovada no QREN em 2009. Estratégia municipal 2011-2024 e delimitação da ARU em 2012. [02,03,18] |
| 2013 | Embaixada abre no Palacete Ribeiro da Cunha: patrimônio convertido em destino comercial. [05,06] |
| 2014 | Time Out Market inicia operação no Mercado da Ribeira. Curadoria de operadores integra o produto urbano. [20] |
| 2018-2019 | Restrições a novos registros de alojamento local em áreas específicas e regulamento municipal de contenção. [16,23] |
| 2021 | Reportagem da Mensagem evidencia disputa sobre vizinhança, autenticidade e participação no Príncipe Real. [01] |
| 2022-2024 | Alegria One concluído em agosto de 2022; acordo de venda anunciado pelo promotor em 2024. [08,10] |
| 2025-2026 | Regulamento de AL alterado em dezembro de 2025. Em julho de 2026, anúncio de ocupação dos escritórios do Anjos pela Bain. [11,23] |

ARU: Área de Reabilitação Urbana. AL: alojamento local. QREN: quadro de financiamento europeu. Datas de anúncio, obra, inauguração e transação não são intercambiáveis.

# O bairro entra no modelo de negócio

A EastBanc descreve uma atuação concentrada no Príncipe Real, iniciada pelo comércio de rua e escritórios e depois estendida a outros segmentos. [04]

**Interpretação:** coordenar imóveis próximos permite capturar parte do valor que cada ocupação cria para as outras. A decisão sobre uma loja considera a rua inteira, além do aluguel daquele endereço.

| Movimento | Como pode criar valor | Contrapartida necessária |
|---|---|---|
| Recuperar | Tornar utilizável uma estrutura obsoleta e conservar atributos raros. | Demonstrar o que foi preservado e o desempenho obtido. |
| Selecionar usos | Combinar moradia, trabalho e serviços em horários distintos. | Manter serviços cotidianos e públicos diversos. |
| Criar destinos | Fazer de um edifício uma razão para visitar o entorno. | Garantir acesso e gerir incômodos. |
| Construir reputação | Associar o nome do bairro a qualidade e experiência. | Preservar a identidade como prática social. |
| Reinvestir ou vender | Estabilizar receitas ou financiar a próxima intervenção. | Avaliar resultados do território junto aos do ativo. |

## Dois ciclos possíveis

**Vitalidade:** usos complementares → presença cotidiana → comércio viável → manutenção.

**Exclusão:** maior disposição a pagar → encarecimento → saída de moradores e serviços → dependência de visitantes.

Esquema analítico próprio, não estimativa causal. Crédito, turismo, acessibilidade, regras e renda dos usuários também interferem no resultado. [21,22]

# Patrimônio convertido em experiência e moradia

## Embaixada / Palacete Ribeiro da Cunha

O inventário patrimonial registra o palacete, projetado em 1877 e concluído em 1879, e a reconversão comercial em 2013. O edifício e o jardim foram classificados como Monumento de Interesse Público em 2019. [05]

A abertura de 2013 reuniu marcas sobretudo portuguesas de moda, decoração, arte e outros segmentos. A arquitetura passou a integrar a experiência comercial. [06]

**Leitura:** um interior reconhecível, operadores selecionados e uma relação com a rua podem criar um destino. Isso não comprova, por si, benefício para todos os negócios vizinhos.

### Um projeto que continua mudando

Na consulta atual, a EastBanc apresenta um conjunto de retalho e hotelaria de 5.770 m² no palácio, anexos e jardins, com status “em desenvolvimento”. É intenção publicada, não hotel concluído. A página menciona 2014 para a recuperação; o início comercial em 2013 está documentado em outras fontes primárias. [05,06,25]

## Palácio Faria / habitação de alto padrão

A ficha atual do promotor informa 2.558 m² de área bruta, cinco apartamentos e uma moradia, com projeto de Eduardo Souto de Moura e status concluído. [07]

**Leitura:** manter o uso residencial é diferente de garantir habitação acessível. Unidades amplas podem conservar a função de morar e atender a um público restrito. Sem histórico de ocupação, não se pode afirmar quantas famílias permaneceram ou saíram.

Controle de fontes: foi adotada a ficha atual do Palácio Faria. Uma reportagem de 2023 informa seis apartamentos e uma moradia; a divergência exige consultar o projeto aprovado para uma auditoria de unidades.

# O retrofit também traz trabalho para o centro

## Alegria One / conexão com a Avenida da Liberdade

Na Praça da Alegria, o edifício combina comércio, restauração e escritórios. A ficha do promotor informa 2.800 m² e conclusão em agosto de 2022. [08] A apresentação de 2021 anunciava investimento total de € 11 milhões e conservação das três fachadas. [09]

Em março de 2024, a EastBanc anunciou acordo de venda, com CPCV assinado em dezembro de 2023, e ocupação integral. A fonte previa fechamento em 2024; não foi localizada escritura que confirme conclusão, preço ou retorno financeiro. [10]

## Anjos Urban Palace / serviços empresariais

Em 15/07/2026, a Savills anunciou a operação que assegurou à Bain & Company os 1.966 m² de escritórios. O projeto de Souto de Moura integra quatro pisos de trabalho, duas lojas e restaurante. O palacete teve funções anteriores ligadas à Escola Superior Colonial e ao Banco de Portugal. [11]

| Componente | BREEAM final | Identificador |
|---|---|---|
| Escritórios | Excellent • 76,4% | BREEAM-0133-0794 |
| Comércio | Excellent • 75,8% | BREEAM-0133-0802 |

Registro BREEAM: International Refurbishment & Fit-out 2015. Há avaliações distintas de projeto e finais; os números apresentados são os finais. [12]

**Leitura:** o patrimônio atende também ao mercado corporativo. A ocupação anunciada não mede o saldo líquido de empregos de Lisboa, e a certificação do edifício não mede inclusão social do bairro.

# O que existe por trás da fachada

| Conceito de trabalho | O que se altera |
|---|---|
| **Retrofit** | Atualização do desempenho de uma construção: sistemas, conforto, segurança e funcionalidade. |
| **Reuso adaptativo** | Mudança de função, como palacete convertido em comércio ou fábrica em espaços criativos. |
| **Reabilitação urbana** | Intervenção no conjunto edificado e nas condições urbanas, podendo integrar espaço público e serviços. |
| **Gentrificação** | Mudança social e econômica associada à valorização e à pressão de substituição de moradores e atividades. |

## O Anjos permite ir além da imagem promocional

A ficha técnica especifica recuperação da porta de madeira e de guardas existentes, cobertura com isolamento, elevadores, pavimento técnico sobrelevado, climatização independente por piso e gestão técnica centralizada. [13]

São componentes verificáveis de conservação e atualização. A ficha não substitui inspeção ou medição de consumo, nem informa, sozinha, quanto da estrutura original foi retido ou qual foi o balanço de carbono.

## Três provas para avaliar a intervenção

**Segurança:** diagnóstico estrutural e verificação sísmica pertinente ao contexto lisboeta. O LNEC disponibiliza métodos específicos para edifícios existentes de alvenaria e concreto. [14]
**Operação:** consumo, conforto e manutenção medidos após ocupação.
**Conservação:** inventário do que foi mantido, substituído e acrescido, com justificativa.

Proposta analítica: comparar cenários com a mesma função, capacidade e horizonte de uso. Não presumir que conservar só a fachada equivale a preservar todo o patrimônio, nem que toda reabilitação reduz emissões.

# Mais atratividade não garante mais moradores

População residente: variação entre 2011 e 2021. Recortes administrativos, não limites dos bairros. Fonte: CML, REOT 2022, versão de julho de 2024, pp. 28-32, dados Censos/INE. [15]

| Freguesia | 2011 | 2021 | Variação |
|---|---|---|---|
| Misericórdia | 13.044 | 9.658 | -25,96% |
| Santa Maria Maior | 12.822 | 10.051 | -21,61% |
| Santo António | 11.836 | 11.060 | -6,56% |
| Alcântara | 13.943 | 13.850 | -0,67% |
| Arroios | 31.653 | 33.302 | +5,21% |

Cálculo próprio: (população 2021 / população 2011 - 1) × 100. Série usada no relatório municipal; não são estimativas para 2026.

**O que isso permite dizer:** os percursos demográficos foram diferentes. **O que não permite:** tratar a perda de uma freguesia como taxa do Príncipe Real, contar despejos pelo saldo populacional ou atribuir toda a diferença ao retrofit.

Para uma avaliação causal, são necessários dados de mudança de uso, migração, nascimentos, óbitos e composição dos domicílios. Bairro, freguesia e amostra de projetos são recortes diferentes.

# As evidências da mudança social

## 1. Uma diferença entre mercados de renda

Lestegás, Lois-González e Seixas (2018) interpretam o centro histórico pelo global rent gap: a diferença entre rendimentos possíveis no mercado local e os esperados de públicos com maior poder de compra. O estudo combina indicadores, observação e entrevistas e relaciona a mudança a políticas de atração de capital. [21]

**Implicação:** uma obra pode melhorar a qualidade e ser viabilizada por receitas incompatíveis com a renda dos residentes anteriores. O custo da reforma explica apenas parte da mudança.

## 2. Recuperação física e permanência

Lestegás (2019) investiga a passagem de expansão suburbana financiada por crédito para valorização turística do centro após a crise. A pesquisa encontra intensidade de reabilitação sem interrupção da perda de residentes de longa duração nas áreas estudadas. [22]

## 3. O uso permitido também tem preço

Gonçalves, Peralta e Pereira dos Santos, no working paper IZA de 2022, avaliam a restrição de 2018 a novos registros de aluguel de curta duração. Usando transações administrativas e comparação entre áreas próximas, estimam redução de 8% nos preços, concentrada em imóveis de dois quartos, com efeito de 20%. [16]

> ### Como ler o resultado de 8%
>
> É uma estimativa para uma reforma, amostra e período específicos. Não é a contribuição universal do Airbnb aos preços de Lisboa, o efeito de um retrofit ou uma previsão aplicável a outro município.

Os trabalhos respondem a perguntas distintas: mecanismo econômico, trajetória urbana e efeito de uma regra. Juntos ajudam a interpretar o processo, mas não identificam o retorno causal de cada projeto do Príncipe Real.

# Quando a ação pública estrutura a transformação

## Baixa / Chiado: recuperação de centralidade

O incêndio do Chiado em 1988 produziu uma situação excepcional. A recuperação com Siza Vieira associou reconstrução, continuidade urbana e conexões num processo longo. A Câmara, ao recordar os trinta anos do incêndio, destaca o percurso até os Terraços do Carmo. [17]

**Aprendizado:** a qualidade depende das relações entre edifícios, passagens, acessos e espaço público. O empreendimento isolado não explica a centralidade. Também não seria correto chamar todo o processo de reconstrução após um desastre de retrofit.

## Mouraria / Intendente: espaço público e equipamentos

A Câmara registra intervenção aprovada em 2009, apoiada pelo QREN, entre o Intendente e áreas da Mouraria. O programa combinava espaço público, equipamentos para jovens e idosos, Casa da Severa, Centro de Inovação da Mouraria e reabilitação de 36 habitações municipais, entre outras ações. [18]

**Aprendizado:** o programa territorial pode melhorar condições de convivência e serviços. Incluir equipamentos e habitação no escopo, porém, não comprova permanência dos beneficiários ao longo dos anos; essa é uma etapa posterior de avaliação.

| Dimensão | Príncipe Real | Mouraria / Intendente |
|---|---|---|
| Mecanismo destacado | Coordenação privada de ativos e seleção de usos. | Intervenção pública integrada com programas locais. |
| Unidade a observar | Portfólio, frentes de rua e contratos. | Rede de espaços, equipamentos e beneficiários. |
| Teste de resultado | Vitalidade com continuidade residencial e comercial. | Melhor acesso e qualidade de vida com permanência. |

Comparação interpretativa dos mecanismos documentados, não ranking de sucesso dos bairros. Nenhum deles pode ser explicado exclusivamente pela ação de um só agente.

# Três formas distintas de mudar o uso

## Cais do Sodré / Mercado da Ribeira

O Time Out Market foi criado em 2014 pela equipe editorial da marca. Sua apresentação descreve seleção de restaurantes, bares, comércio e programação, convivendo com vendedores tradicionais de produtos frescos em outra parte do mercado. [20]

**Leitura:** curadoria e programação tornam-se infraestrutura de atração. Avaliar o benefício territorial exige acompanhar fornecedores, preços, permanência de vendedores, acesso cotidiano e incômodos.

## Alcântara / LX Factory

Segundo a Mainside, o complexo de cerca de 23 mil m² foi adquirido em 2005 e recebeu seu primeiro ocupante em 2008. O edifício principal nasceu entre 1846 e 1849 para uma indústria têxtil; o reuso agregou empresas e atividades criativas. [19]

**Leitura:** estruturas industriais podem acomodar experimentação de usos e ocupação progressiva. Vale acompanhar se o destino mantém produção e trabalho ou se passa a depender sobretudo de visitação.

## Alfama / mudança de habitação para hospedagem

No recorte pesquisado por Cocola-Gant e Gago entre 2015 e 2017, havia 235 apartamentos de curta duração entre 945 em dezembro de 2016. Dos 21 edifícios reabilitados no período, 12 foram integralmente convertidos para essa atividade. [24]

**Leitura:** um edifício restaurado pode deixar de abrigar a vida residencial anterior. Os números pertencem à área de campo do estudo; não representam toda Alfama ou a situação de 2026.

O caso de Alfama é um estudo empírico localizado. As descrições de LX Factory e Time Out são dos próprios operadores: comprovam características do projeto, não todos os seus impactos.

# De onde vem o valor

O conjunto sugere quatro fontes de valor: capacidade de uso recuperada, atributos patrimoniais raros, complementaridade entre vizinhos e reposicionamento perante a demanda. É uma interpretação, não decomposição mensurada de preços. [04,08,11,21]

| Parcela | O que deve entrar na análise |
|---|---|
| Aquisição e tempo | Imóvel, transação, financiamento, prazo entre compra e receita e custo do capital. |
| Obra e adequação | Levantamentos, estrutura, instalações, conservação, acessibilidade, contingências e manutenção. |
| Ativação | Adequação ao ocupante, comercialização, incentivos iniciais, programação e gestão compartilhada. |
| Receita operacional | Aluguel contratado, inadimplência, vacância e despesas não recuperáveis. |
| Território e transição | Infraestrutura pública, apoio à permanência, mudança temporária e manutenção de serviços locais. |

**Ativo destinado à locação:** o fluxo líquido de receitas e despesas, somado ao valor de saída, precisa cobrir aquisição, intervenção, financiamento e risco. Uma venda anunciada ou ocupação integral não revela, sozinha, rentabilidade.

### Não há base para prometer uma valorização percentual

Não foi localizada série homogênea de transações repetidas dos imóveis estudados, custos completos e rendimentos líquidos. Os € 11 milhões anunciados para o Alegria One são investimento total declarado em 2021, não custo de construção por m² nem referência atual. [09]

Separar sucesso do investidor, receita municipal, faturamento local e bem-estar dos residentes evita tratar benefícios distintos como se fossem o mesmo resultado.

Quadro analítico proposto, sem simulação ou recomendação de investimento. Os dados disponíveis permitem estudar a lógica, não calcular o retorno dos projetos.

# A permanência precisa entrar no projeto

A reportagem de 2021 expõe uma questão de legitimidade: moradores antigos questionavam a presença de uma imobiliária e sua liderança numa associação voltada à coesão local. O registro não autoriza presumir má-fé, mas mostra que organizar atividades não resolve, sozinho, quem participa das decisões. [01]

## O contexto institucional também muda

A ARU foi delimitada em 2012, alterada em 2015 e teve sua operação prorrogada até o limite de quinze anos contados da aprovação de março de 2012. O horizonte original 2011-2024 não significou encerramento automático de toda a política. [03]

A alteração municipal publicada em 05/12/2025 define contenção absoluta de AL a partir de rácio de 10% e relativa entre 5% e menos de 10%, com regras territoriais, exceções e atualização de limites. O denominador segue definição do próprio regulamento. [23]

| Problema | Desenho sugerido para um programa |
|---|---|
| Deslocamento durante obras | Registrar ocupantes e pactuar realocação, retorno e responsabilidades antes da intervenção. |
| Perda de serviços cotidianos | Mapear serviços necessários e criar condições de contrato e ocupação que os mantenham viáveis. |
| Decisão concentrada | Representação de moradores e comerciantes, divulgação de conflitos de interesse e avaliação independente. |
| Benefício pouco demonstrável | Metas de habitação, acessibilidade, manutenção, empregos e permanência, além de obras e investimento. |

Propostas deste estudo, não obrigações já assumidas pelos projetos citados. As regras portuguesas são contexto institucional: a aplicação concreta depende do imóvel, do uso e das disposições em vigor.

# O que o Lugar devolve ao repertório Nidum

Para a Nidum, a oportunidade de leitura está em reconhecer como a recuperação do patrimônio altera as condições de habitar, pertencer e permanecer. Os indicadores ajudam a observar consequências; a leitura de Integridade relaciona esses dados à experiência das pessoas e à Vida do Lugar.

| Aprendizado | Hipótese de aplicação |
|---|---|
| Pensar em conjuntos | Estudar imóveis e espaços públicos conectados, em vez de selecionar prédios apenas por preço ou visibilidade. |
| Combinar usos | Testar residência, trabalho, cultura e serviços em horários complementares; evitar depender de um público ou temporada. |
| Diagnosticar antes de projetar | Cruzar conservação, vacância, acessibilidade, contratos, atividades e renda dos moradores. |
| Proteger a continuidade | Planejar permanência de pessoas e negócios antes que a valorização se torne uma barreira. |
| Vincular incentivo a resultado | Definir contrapartidas mensuráveis, prazos, responsabilidades e critérios de revisão. |

## Um piloto como método, sem selecionar imóveis ainda

Escolher um perímetro caminhável, inventariar unidades e usos, ouvir ocupantes e proprietários, avaliar viabilidade física e testar uma combinação de usos com operadores. A escolha do local deve decorrer desses dados.

Num centro histórico, o objetivo pode ser voltar a morar e trabalhar com qualidade. Em áreas de ocupação mais recente, pode ser atualizar edifícios e acessibilidade ou criar vida cotidiana. São problemas distintos, mesmo quando ambos usam retrofit.

### Pergunta orientadora

Depois da intervenção, mais pessoas conseguem morar, trabalhar, consumir serviços cotidianos e participar da vida do território em boas condições?

Hipóteses para um novo contexto. A transferência exige escuta e diagnóstico local de imóveis, regras, custos, demanda e condições de permanência.

# Medir a cidade que fica

Indicadores propostos, sem atribuir pontuação aos casos de Lisboa. As metas devem nascer da linha de base e da participação dos atores do território.

| Dimensão | Indicador sugerido | Verificação |
|---|---|---|
| Permanência | Moradores e negócios da linha de base que permanecem ou retornam. | Acompanhamento voluntário; separar motivos das saídas. |
| Habitação | Residência habitual, vacância e custo da moradia sobre renda. | Cadastro de usos, contratos e pesquisa agregada. |
| Economia | Serviços essenciais, empregos e sobrevivência de negócios. | Censo de portas e empresas repetido ao longo do tempo. |
| Vida pública | Pedestres, permanência por horário e acesso universal. | Contagens padronizadas e auditoria de percursos. |
| Desempenho | Energia, água, conforto e conservação. | Medições ajustadas para uso, clima e ocupação. |
| Confiança | Percepção de benefício, participação e resolução de problemas. | Pesquisa com moradores, comerciantes e trabalhadores. |

## Como evitar uma avaliação enganosa

Delimitar o território antes de coletar dados. Comparar anos e unidades espaciais consistentes. Registrar mudanças na composição dos usuários. Quando a pergunta for causal, comparar imóveis tratados com áreas semelhantes: o antes/depois isolado mistura a obra com o ciclo da cidade.

**Rotina proposta:** linha de base antes da intervenção; acompanhamento da transição; revisões após 12, 24 e 36 meses. Separar resultados do imóvel, quarteirão e bairro e preservar a privacidade de pessoas e contratos.

Certificação ambiental e valorização imobiliária podem integrar o painel, mas não substituem indicadores de habitação, permanência ou confiança.

# O que ainda precisa de prova

| Conclusão | Força e limite |
|---|---|
| Recuperação e novos usos históricos | Documentados por fichas de projetos e inventário patrimonial. O escopo material completo requer projeto executado. |
| Estratégia coordenada no Príncipe Real | Explicitada pelo promotor. A interpretação territorial considera localização e combinação de projetos. |
| Pressão sobre permanência e comércio | Registrada por jornalismo e estudos do centro histórico. Falta painel longitudinal completo do Príncipe Real. |
| Turismo influencia preços e usos | Sustentado por estudos empíricos e avaliação de reforma. Não explica sozinho toda a mudança. |
| Todo retrofit dá retorno e reduz carbono | Não demonstrado. Depende de custos, escopo, ocupação e alternativa de comparação. |

## Quatro lacunas decisivas

**Imóveis:** custos totais e escopo executado.
**Moradores:** quem saiu, voltou ou permaneceu e em quais condições.
**Comércio:** inventário de portas e contratos ao longo do tempo.
**Desempenho:** consumo, conforto, manutenção e carbono de ciclo de vida.

O texto do Público de 2006 permanece como lacuna documental: poderá enriquecer o retrato anterior, mas não elimina a necessidade de medir os resultados posteriores. Não foram realizadas entrevistas, visitas ou auditorias dos projetos.

### Tese para levar adiante

O edifício ganha vida quando encontra ocupação viável. O território prospera quando essa mudança também melhora a vida de quem o sustenta. Por isso, retrofit deve integrar uma política de uso e permanência.

# O que a experiência devolve ao repertório

O aprendizado para a Nidum está em ler a recuperação como uma relação entre matéria, acesso e continuidade. Um patrimônio cuidado ganha sentido no encontro com pessoas que podem usá-lo, apropriar-se dele e reconhecer sua história.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Palacete convertido em destino comercial | Tornar a memória material parte de uma experiência cotidiana ou de visita. | Lugar / Porosidade |
| Coordenação de imóveis próximos | Relacionar usos e investimentos na escala da rua. | Relação / Reciprocidade |
| Permanência do uso residencial | Investigar quem pode morar e por quanto tempo. | Pertencimento |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Uma pesquisa de retorno deveria acompanhar moradores e atividades, custo total de permanência, usos dos jardins e térreos, horários de acesso e narrativas de pertencimento. Seria necessário escutar tanto novos ocupantes quanto aqueles cuja presença diminuiu.

> O que precisa permanecer na vida do bairro para que a transformação não produza esquecimento?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e notas de leitura

Os números entre colchetes apontam para esta lista. Clique em “Abrir fonte”. Consulta: 02/11/2026. Datas de documentos e de eventos foram mantidas separadas.

**[00]** Público. “Príncipe Real”, 26/02/2006. Referência de origem da pesquisa; texto integral não acessível. Não utilizado para afirmações factuais.
Abrir fonte

**[01]** Ana da Cunha / Mensagem de Lisboa. “No Príncipe Real, há uma guerra de vizinhos entre a memória e a moda”, 22/11/2021. Reportagem e testemunhos.
Abrir fonte

**[02]** Câmara Municipal de Lisboa. Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024, 79 páginas. Orientação institucional histórica, não comprovação da execução de todas as metas.
Abrir fonte

**[03]** Câmara Municipal de Lisboa. Área de reabilitação: aprovação, alteração e prorrogação da ARU/ORU. Inclui deliberação de 2024 e aviso de março de 2025.
Abrir fonte

**[04]** EastBanc Portugal. Empreendimentos. Descrição da estratégia de concentração territorial e sequência de usos. Fonte do promotor.
Abrir fonte

**[05]** Património Cultural. Inventário do patrimônio imóvel: Palacete Ribeiro da Cunha, incluindo o jardim, código 21828223. Histórico, classificação e reconversão em 2013.
Abrir fonte

**[06]** EastBanc. “Uma Embaixada para a produção nacional”, 06/09/2013. Registro contemporâneo da abertura comercial.
Abrir fonte

**[07]** EastBanc. Palácio Faria. Ficha consultada: 2.558 m², cinco apartamentos e uma moradia, concluído. Fonte comercial.
Abrir fonte

**[08]** EastBanc. Alegria One. Ficha portuguesa: 2.800 m² e conclusão em agosto de 2022. A versão inglesa conserva previsão antiga, não usada para a data.
Abrir fonte

# Fontes e notas de leitura

Os números entre colchetes apontam para esta lista. Clique em “Abrir fonte”. Consulta: 02/11/2026. Datas de documentos e de eventos foram mantidas separadas.

**[09]** Cushman & Wakefield. Alegria One: novo projeto de escritórios e retalho, 26/05/2021. Investimento total anunciado e proposta de intervenção.
Abrir fonte

**[10]** EastBanc. “Fundo Príncipe Real vende edifício na Avenida da Liberdade”, 27/03/2024. Relata CPCV e conclusão prevista da venda; não informa preço.
Abrir fonte

**[11]** Savills Portugal. Operação de escritórios no Anjos Urban Palace, 15/07/2026. 1.966 m² destinados à Bain & Company. Fonte envolvida na transação.
Abrir fonte

**[12]** BREEAM Projects. Palacete Anjos - Offices PCR e Retail PCR. Certificados finais BREEAM-0133-0794 e BREEAM-0133-0802. Consulta em 02/11/2026; paginação dinâmica.
Abrir fonte

**[13]** EastBanc. Anjos Urban Palace: ficha técnica, 12 páginas. Acabamentos, acessos e instalações; especificação comercial, não medição após ocupação.
Abrir fonte

**[14]** LNEC. Avaliação da vulnerabilidade de estruturas. Guias e métodos para edifícios existentes, incluindo alvenaria.
Abrir fonte

**[15]** Câmara Municipal de Lisboa. REOT 2022, versão de julho de 2024. População: pp. 28-32. Série censitária municipal usada nos cálculos deste estudo.
Abrir fonte

**[16]** Gonçalves, D.; Peralta, S.; Pereira dos Santos, J. Short-Term Rental Bans and Housing Prices: Quasi-Experimental Evidence from Lisbon. IZA DP 15706, novembro de 2022. Working paper.
Abrir fonte

**[17]** Câmara Municipal de Lisboa. “Incêndio do Chiado extinto há trinta anos”, 2018. Histórico da recuperação e referência aos Terraços do Carmo.
Abrir fonte

# Fontes e notas de leitura

Os números entre colchetes apontam para esta lista. Clique em “Abrir fonte”. Consulta: 02/11/2026. Datas de documentos e de eventos foram mantidas separadas.

**[18]** Câmara Municipal de Lisboa. “Requalificação da Mouraria premiada”. Registro municipal do programa, do QREN e da reabilitação de habitação municipal.
Abrir fonte

**[19]** Mainside. LX Factory. Histórico industrial, aquisição em 2005 e ocupação inicial em 2008. Fonte do responsável pelo desenvolvimento.
Abrir fonte

**[20]** Time Out Market Lisboa. Quem somos. Conceito de 2014, curadoria e coexistência com vendedores de produtos frescos. Fonte do operador.
Abrir fonte

**[21]** Lestegás, I.; Lois-González, R. C.; Seixas, J. The global rent gap of Lisbon’s historic centre. International Journal of Sustainable Development and Planning, 13(4), 683-694, 2018. DOI: 10.2495/SDP-V13-N4-683-694.
Abrir fonte

**[22]** Lestegás, I. Lisbon After the Crisis: From Credit-fuelled Suburbanization to Tourist-driven Gentrification. International Journal of Urban and Regional Research, 2019. DOI: 10.1111/1468-2427.12826.
Abrir fonte

**[23]** Município de Lisboa. Aviso 29926-A/2025/2, Diário da República, 05/12/2025. Alteração ao Regulamento Municipal do Alojamento Local. Texto normativo primário.
Abrir fonte

**[24]** Cocola-Gant, A.; Gago, A. Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. Online em 2019; volume 53(7), 1671-1688, 2021. Campo em Alfama, 2015-2017. DOI: 10.1177/0308518X19869012.
Abrir fonte

**[25]** EastBanc. Palácio Ribeiro da Cunha & Jardins. Página consultada apresenta projeto de comércio e hotelaria de 5.770 m² em desenvolvimento.
Abrir fonte

## Uso das fontes

Dados de promotores e operadores são identificados. Estudos de caso não foram tratados como censos de Lisboa; previsões não viraram obras concluídas; nenhum retorno financeiro foi inferido de notícias de investimento.

C02 / ESPANHA

# Barcelona

## Preservar possibilidades de habitar dentro da cidade que se transforma.

### Poblenou, Raval, Sant Andreu, Can Batlló e Sant Antoni

Barcelona reúne fábrica, mercado, museu, moradia e organização comunitária em situações distintas. A comparação mostra que patrimônio e Vida urbana se encontram por meio de programas, direitos de uso e instituições. Cada território exige reconhecer quem já participava de sua história.

> Como a transformação pode ampliar a Vida cotidiana sem retirar o lugar de quem já a sustentava?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Fabra i Coats e Can Batlló abrem perguntas sobre morar, produzir e decidir. Quais direitos e condições dão continuidade a essas formas de habitar? |
| Lugar | A memória industrial, os mercados e os tecidos dos bairros pedem leituras próprias. O que cada intervenção conserva como relação com o território? |
| Relação | Cultura, formação, trabalho e abastecimento podem aproximar públicos. Como os programas acolhem diferenças e permitem convivência sem impor proximidade? |
| Porosidade | A passagem entre equipamentos e bairro depende de acessos, horários e gestão. Quem atravessa os limites físicos e institucionais? |
| Reciprocidade | O investimento urbano recebe infraestrutura e memória acumuladas. Que capacidades, serviços e condições de moradia devolve ao território? |

### Tensão a manter viva

A atração de novas atividades pode coexistir com pressão sobre moradia e produção. O ganho ambiental ou cultural precisa ser lido junto à distribuição das possibilidades de permanecer.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# O edifício é uma parte da transformação

## Barcelona mostra o potencial do retrofit quando a obra está ligada a uma política de ocupação e a uma operação duradoura.

A seleção reúne cinco caminhos: atividade produtiva, cultura, moradia pública, organização comunitária e comércio cotidiano. O interesse está na relação entre edifício e bairro, incluindo os usos anteriores e as condições de acesso aos novos espaços.

| Conceito usado | O que significa neste estudo |
|---|---|
| **Retrofit** | Atualização de um edifício existente para ampliar sua vida útil e adequar desempenho, instalações e uso. |
| **Reuso adaptativo** | Mudança de função: armazém para moradia, fábrica para museu ou equipamento comunitário. Pode incluir retrofit e partes novas. |
| **Regeneração urbana** | Processo territorial mais amplo: planejamento, ruas, equipamentos, economia e habitação. Inclui intervenções de naturezas distintas. |
| **Ocupação** | Quem utiliza, programa, mantém e governa o espaço. Abrange moradores, empresas, instituições e coletivos. |

**Tese de trabalho:** a transformação se torna mais consistente quando o novo uso responde a uma demanda real, mantém atividade ao longo do tempo e oferece condições para que moradores e negócios participem dos benefícios.

Método: documentação pública, fontes dos operadores e autores de projetos, estudos acadêmicos e registros contemporâneos. Não houve visita, entrevista ou auditoria técnica. Datas de projetos, obras e resultados permanecem separadas.

# Uma transformação em sucessivas camadas

Marcos selecionados. As intervenções se sobrepõem; não compõem uma sequência única de causa e efeito.

| Quando | O que aconteceu e por que importa |
|---|---|
| 1989-1994 | Criação do consórcio do CCCB e conversão da antiga Casa de Caritat. O centro cultural abre em 1994 no Raval. [08] |
| 1995 | Abertura do edifício de Richard Meier para o MACBA. Nova construção que participa do mesmo território cultural. [09] |
| 2000 | Aprovação do 22@: transformação planejada de aproximadamente 200 hectares industriais. [01] |
| 2009 | Can Framis abre como museu de pintura contemporânea em uma antiga fábrica. [04] |
| 2011-2012 | Abertura comunitária do Bloc 11 em Can Batlló, em 2011; inauguração da fábrica de criação Fabra i Coats, em 2012. [11,15] |
| 2018 | Reabertura do Mercado de Sant Antoni e inauguração de Ca l’Alier. Usos e públicos distintos para patrimônio recuperado. [05,21] |
| 2019 | Moradias da Fabra i Coats entram em uso; Can Batlló formaliza acordo de cessão com o município. [12,16] |
| 2022 | Revisão do planejamento do 22@ amplia o potencial residencial e a diversidade de atividades admitidas. [03] |
| 2024-2025 | Bloc4BCN inaugura em março de 2024. Acordos públicos de 2025 ainda incluem nova construção e reabilitação para escola em Can Batlló. [18,20] |

O último marco evidencia um processo em andamento. Entrega de uma parte do conjunto não significa conclusão de toda a transformação territorial.

# Cinco territórios, cinco motores de mudança

| Território e escala | Âncora escolhida | Mudança de função |
|---|---|---|
| **Poblenou / 22@**<br>Área histórica e perímetro de planejamento no distrito de Sant Martí. | Can Framis e Ca l'Alier. | Indústria para cultura e inovação; articuladas a uma mudança produtiva mais ampla. [01,04,05] |
| **El Raval**<br>Bairro do distrito de Ciutat Vella. | CCCB e entorno cultural. | Antigo equipamento assistencial para produção e circulação cultural. [08] |
| **Sant Andreu**<br>Bairro no distrito homônimo. | Complexo Fabra i Coats. | Galpões para criação artística, moradia pública e atividade comunitária. [11-13] |
| **La Bordeta**<br>Bairro de Sants-Montjuïc. | Can Batlló: Bloc 11 e Bloc4BCN. | Recinto industrial para espaços comunitários e economia cooperativa. [15,17] |
| **Sant Antoni**<br>Bairro do Eixample. | Mercado e ruas do entorno. | Modernização do abastecimento e da convivência, com continuidade do uso comercial. [21-24] |

## A escala precisa acompanhar a pergunta

22@ é um perímetro urbanístico, não um dos bairros administrativos da cidade. Poblenou pode designar o bairro atual ou um território histórico mais amplo. Fabra i Coats e Can Batlló são complexos; suas entregas não representam automaticamente os resultados dos bairros inteiros.

### Como comparar

Nos cinco casos, observar a mesma cadeia: condição anterior, intervenção física, novos usos, agente responsável, resultado verificável e efeito sobre quem já estava no lugar. As páginas seguintes aplicam essa leitura.

# Poblenou / 22@: mudar a base econômica

## O potencial mais evidente é reconectar um território industrial a novas atividades produtivas.

**Condição e intervenção.** O 22@ nasceu em 2000 como planejamento para cerca de 200 hectares, combinando atividades intensivas em conhecimento, habitação, equipamentos e áreas verdes. A pesquisa da ETH destaca a transformação gradual e a coordenação pública das regras de desenvolvimento. [01]

**O que o número econômico mostra.** Em fevereiro de 2022, Barcelona Activa informava 115 mil pessoas trabalhando em 11.500 empresas no perímetro. Trata-se de uma fotografia da atividade existente naquela data; não de empregos líquidos criados pelo retrofit. [02]

| Componente | Como interpretar |
|---|---|
| Regra urbanística | Viabiliza novos usos e investimentos em uma área extensa. Sua contribuição é territorial. |
| Edifícios recuperados | Mantêm referências industriais e oferecem espaços para ocupantes específicos. A página seguinte examina dois. |
| Construções novas | Também integram a mudança do 22@. Não entram na conta como área reabilitada. |
| Mistura de usos | Pode sustentar presença em horários distintos. Precisa ser confirmada por uso real, acesso e permanência. |

**Correção de rumo.** A revisão apresentada em 2022 anunciava potencial total de 17 mil habitações, sendo 12 mil acessíveis, além de ampliar usos permitidos. Esses quantitativos são capacidade do planejamento, e não unidades comprovadamente entregues. [03]

### Leitura para outro território

A contribuição replicável é a articulação entre regras, infraestrutura, edifícios e demanda produtiva. Uma coleção de escritórios com linguagem industrial não reproduz, por si, essa estratégia.

# Poblenou:
# o patrimônio encontra uso

## Can Framis: fábrica para instituição cultural

A Fundació Vila Casas abriu o museu em abril de 2009, adaptando uma antiga fábrica com projeto do escritório BAAS. O novo uso oferece uma função cultural permanente ao patrimônio industrial. A fonte institucional documenta o projeto e sua operação; não mede seu efeito isolado sobre comércio ou preços do bairro. [04]

## Ca l’Alier: reabilitação e inovação urbana

A recuperação começou em 2014, após degradação e incêndios, e o equipamento abriu em 2018. Segundo BIT Habitat, a intervenção preservou o patrimônio e incorporou reúso de água, energias renováveis, gestão predial por sensores e conexão à rede de calor e frio Districlima. A parceria envolveu município, Cisco e Schneider. [05]

**Interpretação:** um museu e um centro de inovação criam motivos diferentes para frequentar o território. A combinação pode ampliar públicos e horários, desde que acessibilidade, programação e vínculos locais sejam sustentados.

## Can Ricart: a atividade anterior também era economia

Dot, Casellas e Pallarès-Barberà analisaram a expulsão de atividades de um complexo que abrigava 34 pequenas e médias empresas quando o plano foi aprovado. O estudo de 2012 caracteriza uma gentrificação produtiva: a transformação também seleciona quais negócios conseguem ocupar o território. [06]

Pesquisa etnográfica publicada em 2024 examina mudanças no uso social do espaço público do Poblenou associadas ao 22@. Seu alcance é qualitativo; não constitui uma contagem de todos os deslocamentos do distrito. [07]

### Lição do conjunto

Antes de chamar uma área de vazia ou obsoleta, mapear oficinas, empregos, redes e usuários existentes. Reuso pode criar valor e, ao mesmo tempo, substituir uma economia que não aparece na imagem promocional.

# El Raval: cultura como centralidade

## O CCCB mostra como um edifício pode passar a organizar uma nova rotina de visita, produção e debate.

**O que foi reaproveitado.** A antiga Casa de Caritat recebeu o Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, inaugurado em 1994. A obra de Helio Piñón e Albert Viaplana conservou partes históricas e acrescentou uma ala envidraçada. Em 2011, a recuperação do antigo teatro ampliou os espaços do centro. [08]

**O que pertence a outro tipo de intervenção.** O edifício de Richard Meier para o MACBA, aberto em 1995, é uma nova construção. Integra a transformação cultural do entorno, mas não deve ser apresentado como retrofit daquele edifício. [09]

| Camada | Potencial territorial | O que verificar |
|---|---|---|
| Programação | Motivos recorrentes para visitar e produzir cultura. | Uso por moradores, escolas e organizações locais. |
| Conexão urbana | Percursos entre equipamentos, ruas e espaços de encontro. | Acesso cotidiano e efeitos sobre circulação e convivência. |
| Economia local | Demanda para serviços e negócios próximos. | Participação dos comerciantes existentes e condições dos contratos. |

**Resultado social não uniforme.** Mazorra Rodríguez e López-Gay, em 2024, identificam uma inflexão desde meados dos anos 2010: maior entrada de população estrangeira qualificada e temporária, com trajetórias precárias de parte dos residentes deslocados. O estudo aborda dinâmicas residenciais e migratórias; não estima um efeito causal específico do CCCB. [10]

### O que levar do Raval

Uma instituição cultural pode criar centralidade e abrir patrimônio ao uso. Para avaliar a transformação do bairro, acompanhar também quem participa, quem trabalha no entorno e quem consegue continuar morando ali.

# Sant Andreu: a fábrica também vira casa

## Aqui, a habitação pública entra no próprio patrimônio industrial recuperado.

**Do complexo à mistura de funções.** A fábrica de criação foi inaugurada em setembro de 2012. Em outro edifício do conjunto, a nave G, o projeto de Roldán + Berengué implantou moradias e a sede da Colla Castellera Jove. São intervenções diferentes dentro da mesma antiga fábrica. [11,13]

| Entrega documentada | Significado |
|---|---|
| **46 moradias** | O conjunto residencial entrou em uso em dezembro de 2019. A destinação inclui jovens e cinco residências temporárias para artistas. [12] |
| **Envoltória industrial mantida** | A nave de 1905 recebeu estruturas interiores de madeira e construção por montagem, mantendo os muros de tijolo. [13] |
| **Espaços intermediários** | As moradias se afastam da envoltória original, que funciona como amortecedor térmico. Essa é uma estratégia de projeto, não uma medição de consumo pós-ocupação. [13] |

**O que muda na ocupação.** O edifício deixa de depender apenas de visitantes ou trabalhadores: passa a receber moradores. O regime público de acesso incorpora uma finalidade habitacional concreta ao investimento em patrimônio.

**O limite da evidência.** As unidades entregues demonstram conversão de uso e oferta habitacional. Não demonstram que toda a população de Sant Andreu ganhou acesso à moradia nem que a pressão sobre os aluguéis do entorno desapareceu.

### Lição de projeto e gestão

A função social precisa entrar antes da obra: definir público, regime de acesso, operador e manutenção. A capacidade de adaptar a estrutura existente só se traduz em benefício habitacional quando esses compromissos são preservados.

# La Bordeta:
# o bairro participa da gestão

## Can Batlló amplia a pergunta: além de quem ocupa, quem decide o futuro do espaço?

**Ativação comunitária.** A abertura do Bloc 11, em junho de 2011, permitiu a implantação de biblioteca, espaços de encontro e outras atividades. O relato da associação registra recuperação com participação dos moradores e, em 2013, abertura de uma passagem pelo antigo recinto industrial. [15]

**Institucionalização.** O acordo de cessão de março de 2019 estabeleceu uma relação formal com o município. A associação descreve uma comissão que acompanha compromissos e leva decisões da assembleia às negociações públicas. [16]

**Economia cooperativa.** Em outro edifício do recinto, o Bloc4BCN recuperou 4.500 m², com investimento municipal anunciado de € 10,3 milhões. Barcelona Activa informou a conclusão da obra em janeiro de 2024; o Ministério do Trabalho registra a inauguração em março daquele ano. A previsão de acolher mais de 60 projetos era uma meta de ocupação, não resultado confirmado nessa notícia. [17,18]

| Peça do território | Natureza da intervenção |
|---|---|
| Bloc 11 e demais espaços comunitários | Reuso de galpões e gestão associativa. [15,16] |
| Bloc4BCN | Reabilitação para promoção do cooperativismo e da economia social. [17,18] |
| La Borda | Edifício de 28 moradias cooperativas construído de novo. Complementa o território, mas não é conversão de uma nave antiga. [19] |

**Processo aberto.** O acordo entre Generalitat e município de março de 2025 inclui nova construção e recuperação do Bloc 19 para o Institut Escola Cal Maiol. É registro de uma ação prevista, não comprovação de conclusão da escola. [20]

Interpretação: o projeto permite estudar organização de usuários, continuidade institucional e investimento público em etapas. Seu alcance não pode ser resumido à inauguração de um único equipamento.

# Sant Antoni: modernizar a vida cotidiana

## O retrofit também pode fortalecer uma função que o bairro já tinha.

**Continuidade do uso.** Inaugurado em 1882, o mercado fechou para obras em 2009 e reabriu em maio de 2018. Reúne comércio de alimentos, vestuário e o mercado dominical de livros. A recuperação preservou um equipamento ligado ao abastecimento e à rotina do bairro. [21]

**O que mudou fisicamente.** O estudo técnico do projeto descreve conservação da estrutura metálica e das fachadas, renovação da cobertura e construção de quatro subsolos. Carga, descarga, armazenamento e outros serviços passaram a integrar uma solução mais complexa, que também incorporou vestígios arqueológicos. [22]

| Intervenção | Potencial de transformação |
|---|---|
| Edifício e instalações | Melhorar as condições de operação do mercado e prolongar a utilização do patrimônio. |
| Logística e acessos | Organizar abastecimento, circulação e relação com a rua. |
| Espaço público | Oferecer permanência, encontro e deslocamento a pé. É uma intervenção complementar ao retrofit. |
| Operadores e público | Manter acesso cotidiano depende de preços, mix comercial e condições para os comerciantes. |

**Evidência social.** Pesquisa de López-Gay, Ortiz-Guitart e Solana-Solana combina registros residenciais de 2011-2018 com entrevistas em 2018. Identifica seleção de novos residentes e dificuldades habitacionais em um contexto de valorização e turismo. O período de mudança antecede a reabertura do mercado; o trabalho não atribui toda essa transformação à obra. [25]

### O que aprender

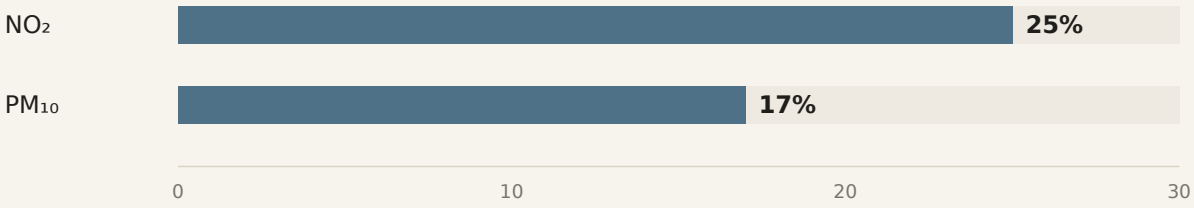
Uma âncora comercial cotidiana pode integrar conservação, abastecimento e convivência. Sua contribuição deve ser acompanhada por indicadores de acesso e continuidade dos negócios, além da atratividade para novos consumidores.

# Dois resultados, duas escalas de leitura

Gráficos autorais com dados das fontes indicadas. Os indicadores não constituem um teste causal do retrofit.

## Ar: redução observada na superilla de Sant Antoni

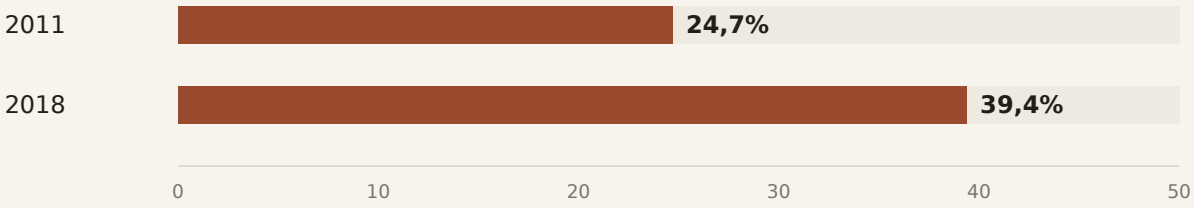
Variação percentual dos níveis medidos após a intervenção no espaço público. Resultado da avaliação ASPB publicada em 2021. [23]




A melhora se refere às medições na área intervida. Não é redução atribuível à reforma do mercado nem média de todo o bairro. A ASPB reuniu estudos ambientais e qualitativos; a duração da avaliação não permite concluir redução observada de doenças crônicas. [24]

## Moradia: mudou o perfil de quem chegava ao bairro

Participação de pessoas nascidas no exterior com ensino superior nas entradas residenciais de pessoas com 25 anos ou mais, em Sant Antoni. [25]




O aumento foi de **14,7 pontos percentuais** (cálculo sobre os valores publicados). Trata-se da composição das entradas, não da parcela de todos os moradores nem da proporção de pessoas expulsas.

Leitura: qualidade ambiental e mudança social podem ocorrer no mesmo território. Demonstrar uma delas não resolve a avaliação da outra. Escolaridade e lugar de nascimento também não substituem a medição de renda, direitos e condições de moradia.

# O que transforma uma obra em vida urbana

A comparação sugere seis decisões que conectam recuperação física e uso duradouro. São uma síntese analítica dos casos, não uma fórmula de impacto comprovado.

| Decisão | Como cria uma possibilidade | Falha a evitar |
|---|---|---|
| Escolher uma função | Responder a uma demanda por trabalho, moradia, cultura ou serviços. | Recuperar e esperar que qualquer ocupante apareça. |
| Definir o operador | Dar continuidade à programação e à manutenção. | Confundir inauguração com operação sustentável. |
| Conectar o térreo | Relacionar entradas, percursos e atividades à vida da rua. | Criar um destino isolado dos usos do entorno. |
| Preservar o que importa | Conservar estrutura, identidade e possibilidades espaciais. | Usar patrimônio somente como cenário. |
| Garantir acesso | Estabelecer quem pode entrar, morar, produzir ou vender e a que custo. | Medir sucesso apenas por demanda de maior renda. |
| Acompanhar o entorno | Identificar efeitos sobre moradores, empresas e ruas vizinhas. | Deslocar custos para fora do perímetro da obra. |

**Dois alertas documentados.** Can Ricart introduz a permanência das pequenas empresas na avaliação do reuso. A análise de Benavides e colegas sobre superilles destaca que benefícios nas ruas intervidas podem coexistir com redistribuição de tráfego em ruas próximas; parte dessa evidência vem de simulações, não de observação direta. [06,26]

### Ocupação é parte do projeto

Requisitos de acesso, contratos, participação e recursos para manutenção precisam ser definidos junto com o programa arquitetônico. São escolhas que influenciam a distribuição dos benefícios.

# Quem financia, quem opera, quem ganha

O valor gerado pode aparecer no imóvel, no negócio instalado, no serviço público e na vida cotidiana. Cada camada pede uma conta diferente.

| Modelo observado | Lógica da operação | Indicador relevante |
|---|---|---|
| Instituição cultural | Patrimônio recebe programação, equipe e orçamento de funcionamento. | Uso continuado, alcance local, custo operacional e qualidade da oferta. |
| Centro de inovação | Espaço físico se articula a organizações e projetos. | Ocupação, colaboração efetiva e participação da economia local. |
| Habitação pública | Investimento imobiliário serve a uma finalidade de moradia. | Unidades acessíveis ocupadas, custo para famílias e manutenção. |
| Gestão comunitária e cooperativa | Uso é organizado por entidades com diferentes relações com o poder público. | Continuidade, participação, recursos e capacidade de prestar serviços. |
| Mercado municipal | Modernização física precisa sustentar atividade comercial cotidiana. | Permanência de operadores, acesso do consumidor e viabilidade das bancas. |

## Números de obra exigem escopo e data

O escritório Roldán + Berengué informa orçamento de execução por contrato de € 5.597.173 para seu projeto na Fabra i Coats, associado à obra de 2019. Barcelona Activa comunica € 10,3 milhões investidos na recuperação do Bloc4BCN, em 2024. As fontes têm natureza e escopo distintos; esses valores não formam uma comparação direta de custo por metro quadrado. [14,17]

**Critério de análise:** reunir aquisição ou cessão, diagnóstico, projeto, obra, adaptação ao ocupante, financiamento, transição e manutenção. A diferença entre aluguel antes e depois não equivale a retorno líquido.

Não foi identificada uma base homogênea de custos totais, receitas e fluxos de caixa que permita calcular o retorno financeiro dos cinco casos. O estudo documenta funções e entregas, sem estimar rentabilidade.

# O que Barcelona acrescenta ao estudo de Lisboa

Comparação entre os recortes escolhidos: Príncipe Real e casos associados, no caderno de Lisboa; cinco territórios selecionados, em Barcelona. Não representa uma classificação das cidades inteiras. [27]

| Dimensão | Lisboa: recorte anterior | Barcelona: casos selecionados |
|---|---|---|
| Coordenação | Estratégia de imóveis e usos próximos aparece com força no Príncipe Real. | Planejamento de área, equipamentos e diferentes regimes de gestão. |
| Âncoras | Patrimônio, comércio, escritórios e hospitalidade. | Inovação, cultura, mercado, moradia e economia cooperativa. |
| Patrimônio | Palacetes e edifícios do tecido consolidado; reuso industrial em Alcântara. | Repertório industrial expressivo, além de equipamento assistencial e mercado. |
| Ocupação | Curadoria comercial e mudança de público ajudam a explicar a transformação. | Há também entrega direta de moradia pública e gestão de espaços por usuários. |
| Pergunta social | Permanência e disputa pela identidade do bairro. | Permanência residencial e produtiva, acesso a equipamentos e poder de decisão. |

## Aplicação a uma estratégia brasileira

**1. Delimitar um território.** Escolher uma rua, conjunto ou sequência de quarteirões com relações reais entre os usos. Identificar moradores, comércio, imóveis e equipamentos antes de selecionar a primeira obra.

**2. Combinar funções.** Vincular uma âncora de atividade a serviços cotidianos e condições de moradia. A proporção e o regime de ocupação dependem da demanda e das instituições locais.

**3. Vincular investimento e permanência.** Estabelecer acesso, transição, participação e manutenção antes da valorização esperada. Traduzir instrumentos para o contexto local exige estudo próprio.

As três direções são propostas deste caderno. Não transferem automaticamente leis, custos, capacidade fiscal ou resultados de Barcelona.

# Como medir uma transformação de bairro

| Dimensão | O que levantar | Como interpretar |
|---|---|---|
| Edifício | Área efetivamente reutilizada; partes novas; acessibilidade; consumo e conforto. | Separar conservação, ampliação e obra nova. Medir desempenho em uso. |
| Ocupação | Usuários, funções, horários, vacância, rotatividade e regras de acesso. | Identificar uso recorrente e capacidade de manter a operação. |
| Economia local | Empresas antes/depois, empregos, bancas, oficinas e contratos. | Distinguir entradas, crescimento, deslocamentos e fechamento. |
| Moradia | Unidades acessíveis, custo para famílias, saídas, retorno e duração da permanência. | Acompanhar trajetórias, não só o perfil dos novos moradores. |
| Espaço público | Pedestres, permanência, tráfego, ruído, ar e ruas vizinhas. | Verificar benefícios no perímetro e eventual transferência de problemas. |
| Governança | Representação, decisões, recursos e conflitos resolvidos. | Diferenciar consulta de participação efetiva na gestão. |

**Desenho de avaliação proposto:** linha de base anterior à intervenção; acompanhamento durante a transição; revisões após 12, 24 e 36 meses. Manter o mesmo perímetro e definições dos indicadores.

Para investigar causalidade, comparar com áreas semelhantes sem a mesma intervenção, observar tendências anteriores e considerar turismo, crédito, emprego, mobilidade e políticas habitacionais. Comparação antes/depois, sozinha, mistura esses fatores.

### Trabalho de campo que falta

Entrevistar moradores que ficaram e saíram, comerciantes anteriores e novos operadores. Relacionar esses relatos a projetos executados, contratos e séries de dados. Registrar também usos discretos, pouco visíveis nas campanhas de promoção.

# Onde está o potencial mais útil para estudar

| Se o objetivo é... | O caso prioritário é... | Por quê |
|---|---|---|
| Reconversão produtiva | Poblenou / 22@ | Conecta planejamento de área, atividade econômica e reuso industrial. |
| Criar centralidade cultural | El Raval / CCCB | Mostra uma instituição instalada em patrimônio e sua relação com o entorno. |
| Combinar patrimônio e moradia | Sant Andreu / Fabra i Coats | Oferece uma entrega habitacional dentro de um edifício industrial existente. |
| Estruturar gestão pelos usuários | La Bordeta / Can Batlló | Permite estudar ativação comunitária, cessão e economia cooperativa. |
| Fortalecer comércio cotidiano | Sant Antoni | Articula modernização do mercado, logística e qualificação das ruas. |

## O que está demonstrado

Há edifícios recuperados, novas funções em operação e entregas específicas documentadas. Os estudos selecionados também identificam mudanças ambientais e sociais, com recortes próprios.

## O que permanece em aberto

Não há, nesta pesquisa, uma medida homogênea do impacto líquido do retrofit nos cinco bairros. Também faltam séries comparáveis de permanência, custos totais, retorno financeiro e carbono de ciclo de vida. Parte das páginas institucionais foi acessível por trechos indexados; o uso factual ficou restrito ao conteúdo verificável.

### Tese para levar adiante

O potencial de Barcelona está em transformar patrimônio disponível em infraestrutura para a vida urbana: trabalhar, morar, criar, abastecer e conviver. A qualidade da transformação depende do uso que se sustenta e de quem consegue participar dele.

Esta seleção identifica referências e perguntas de investigação. Não pressupõe que todo o tecido industrial estivesse desocupado nem que todos os beneficiários e custos estejam visíveis nas fontes institucionais.

# O que a experiência devolve ao repertório

Barcelona amplia o repertório ao mostrar que a mesma origem industrial pode acolher Formas de Vida diferentes. A escolha depende da escuta e dos arranjos de sustentação. O programa é uma hipótese sobre relações, que precisa continuar aberta ao acontecimento.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Nave fabril adaptada para moradia | Conservar matéria enquanto se reorganizam condições de habitar. | Lugar / Pertencimento |
| Ocupação e gestão comunitárias em Can Batlló | Relacionar uso, decisão e continuidade de um comum. | Relação / Reciprocidade |
| Mercado que mantém sua função cotidiana | Atualizar o espaço sem perder a relação de abastecimento. | Lugar / Relação |

## Perguntas para uma investigação de retorno

A investigação futura deve distinguir os cinco territórios, escutar moradores e produtores e acompanhar acesso, contratos e uso efetivo. As obras novas associadas permanecem identificadas separadamente do patrimônio reutilizado.

> Que relações permitem conservar a cidade como lugar de morar, trabalhar e cuidar, além de visitar?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e notas de leitura

Os números entre colchetes apontam para esta lista. Clique em “Abrir fonte”. Consulta: 03/11/2026. Os anos dos dados não foram atualizados para a data da pesquisa.

**[01]** ETH Zürich / Future Cities Laboratory. 22@. Síntese da pesquisa sobre o plano de 2000, escala de 200 hectares e transformação incremental. Referência a Acebillo (2019).
Abrir fonte

**[02]** Barcelona Activa. Un 22@ amb més activitat econòmica, 10/02/2022. Fonte municipal para a fotografia de empresas e trabalhadores. Projeções do texto não foram tratadas como resultados.
Abrir fonte

**[03]** Ajuntament de Barcelona. Llum verda al pla per fer del 22@ un àmbit ple de vida, nota de 25/02/2022. Potenciais de habitação e atividade do planejamento. Conteúdo consultado no índice de busca.
Abrir fonte

**[04]** Fundació Vila Casas. Can Framis, Barcelona. Histórico e operação do museu; abertura em abril de 2009. Fonte da instituição responsável.
Abrir fonte

**[05]** BIT Habitat. Ca l’Alier. Histórico, parceria e soluções da reabilitação; inauguração em 2018. Desempenho e certificações anunciados pelo próprio operador.
Abrir fonte

**[06]** Dot Jutglà, E.; Casellas, A.; Pallarès-Barberà, M. Gentrificació productiva, desindustrialització i relocalització industrial. Treballs de la Societat Catalana de Geografia, 73, 27-52, 2012. Registro e resumo da UOC.
Abrir fonte

**[07]** Navas Perrone, M. G.; Espinosa Zepeda, H.; Dalmau, M. Los síntomas de la gentrificación vistos “desde abajo”. Scripta Nova, 28, 2024. DOI: 10.1344/sn2024.28.40171. Resumo do periódico consultado no índice.
Abrir fonte

**[08]** Centre de Cultura Contemporània de Barcelona. History. Constituição do consórcio, reabilitação da Casa de Caritat, abertura em 1994 e incorporação do teatro em 2011.
Abrir fonte

**[09]** MACBA. Museu d’Art Contemporani de Barcelona. Maqueta, Richard Meier. Histórico da construção e da abertura do edifício em 1995. Fonte do museu.
Abrir fonte

# Fontes e notas de leitura

Os números entre colchetes apontam para esta lista. Clique em “Abrir fonte”. Consulta: 03/11/2026. Os anos dos dados não foram atualizados para a data da pesquisa.

**[10]** Mazorra Rodríguez, Á.; López-Gay, A. Migración internacional cualificada y residentes temporales, ¿el avance definitivo de la gentrificación en El Raval? Papers, 109(3), 2024. DOI: 10.5565/rev/papers.3253. Resumo indexado.
Abrir fonte

**[11]** Propost. Festa d’inauguració de la Fabra i Coats. Registro contemporâneo da programação para 29/09/2012. Fonte de participante da programação cultural.
Abrir fonte

**[12]** Housing Europe. Fabra & Coats & Social Housing. Ficha da conversão para moradia e entrada em uso em dezembro de 2019. Conteúdo indexado consultado.
Abrir fonte

**[13]** Hispalyt. Fabra & Coats, Premios 2017-2019, publicação de 2020. Ficha da nave G, soluções construtivas e conclusão da obra em 25/06/2019.
Abrir fonte

**[14]** Roldán + Berengué. Fabra & Coats. Ficha do autor: projeto de 2016, obra de 2019 e orçamento PEC. Usada para o valor informado pelo escritório, não como auditoria financeira.
Abrir fonte

**[15]** Associació Espai Comunitari i Veïnal Autogestionat de Can Batlló. Can Batlló: espaços e história. Fonte da organização participante; descreve ativação, usos e abertura do recinto.
Abrir fonte

**[16]** Can Batlló. Negociació i Estratègia. Descreve representação em assembleia e acompanhamento do acordo de cessão assinado em março de 2019.
Abrir fonte

**[17]** Barcelona Activa. Can Batlló acollirà el nou Bloc4BCN, 24/01/2024. Área recuperada, investimento e anúncio de conclusão da obra. Capacidade e ocupação futura foram mantidas como metas.
Abrir fonte

**[18]** Ministerio de Trabajo y Economía Social. Encuentro de la vicepresidenta Yolanda Díaz con organizaciones de la Economía Social de Barcelona. Registra inauguração do Bloc4BCN em março de 2024.
Abrir fonte

# Fontes e notas de leitura

Os números entre colchetes apontam para esta lista. Clique em “Abrir fonte”. Consulta: 03/11/2026. Os anos dos dados não foram atualizados para a data da pesquisa.

**[19]** Lacol. La Borda housing cooperative. Ficha do escritório responsável: construção concluída em 2018, 28 moradias e participação dos futuros residentes. Edifício novo em terreno cedido pelo município.
Abrir fonte

**[20]** Generalitat de Catalunya / Ajuntament de Barcelona. Acords Bilateral, 24/03/2025. Ação prevista para Institut Escola Cal Maiol: nova construção e reabilitação do Bloc 19. Trecho indexado consultado.
Abrir fonte

**[21]** Ajuntament de Barcelona. Guia BCN: Mercat Sant Antoni. Datas de abertura, fechamento para obras e reabertura; usos comerciais e localização.
Abrir fonte

**[22]** Smart Rehabilitation. The rehabilitation of the Sant Antoni Market. Ficha técnica de cinco páginas: obra 2009-2018, preservação, cobertura, logística e subsolos.
Abrir fonte

**[23]** Agència de Salut Pública de Barcelona. Salut als Carrers: infografia de avaliação das superilles, 2021. Dados ambientais de Sant Antoni usados no gráfico.
Abrir fonte

**[24]** ASPB. Les Superilles de Barcelona tenen efectes positius per la salut i el benestar, 02/09/2021. Métodos observacionais, resultados e limites da avaliação de saúde.
Abrir fonte

**[25]** López-Gay, A.; Ortiz-Guitart, A.; Solana-Solana, M. Vivienda, cambio poblacional y desplazamiento... El caso de Sant Antoni. EURE, 48(143), 2022. DOI: 10.7764/eure.48.143.06. Dados de 2011-2018 e entrevistas de 2018.
Abrir fonte

**[26]** Benavides, J.; Usmani, S.; Kioumourtzoglou, M.-A. Scaling the Superblock model to city level in Barcelona? Contesti, 2022, 79-94. Manuscrito disponibilizado no PMC em 2026. Distingue avaliações e simulações.
Abrir fonte

**[27]** Lisboa pelo retrofit: Príncipe Real e a transformação dos bairros. Estudo documental de origem, novembro de 2026, incorporado ao caderno C01 desta edição. Consultar as fontes próprias do caso de Lisboa.

# Londres

## Dar tempo ao uso para que a memória encontre continuidade.

### King’s Cross, Bankside, Battersea e Hackney Wick

Londres aproxima grandes estruturas industriais de ensino, cultura, comércio e habitação. A leitura atravessa o edifício e alcança transporte, espaço público, propriedade e contratos. A duração dos vínculos ajuda a compreender a Vida que uma transformação consegue sustentar.

> O que permite que uma presença cotidiana permaneça quando a inauguração já passou?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Estudantes, trabalhadores, moradores e produtores criativos encontram condições distintas de ocupar os espaços. Que vínculos permitem apropriação e continuidade? |
| Lugar | Centrais elétricas, armazéns e estruturas ferroviárias carregam memória de trabalho. Como a transformação mantém essa origem legível sem imobilizar seus usos? |
| Relação | Uma âncora de ensino, um museu e um destino comercial organizam encontros diferentes. Qual qualidade de relação cada programa favorece? |
| Porosidade | Praças, passagens e transporte conectam os conjuntos à cidade. Como a abertura se combina com acesso real, gestão e proteção de usos? |
| Reciprocidade | As operações recebem grandes investimentos e infraestrutura. O que devolvem em trabalho, cultura, espaço de uso coletivo e possibilidades de habitar? |

### Tensão a manter viva

A escala do investimento pode produzir qualidade espacial e reduzir o espaço para atividades de menor receita. É preciso acompanhar permanência e acesso junto à atratividade dos lugares.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# Da infraestrutura industrial à vida cotidiana

## A principal referência de Londres é a combinação entre reuso, ocupantes duradouros e gestão do território.

King’s Cross reúne ensino, comércio e espaços de encontro; Bankside mostra a força de um museu instalado numa antiga usina; Battersea combina patrimônio, empreendimentos novos e transporte; Hackney Wick coloca a permanência da produção cultural no centro da discussão. São mecanismos diferentes, que não devem ser tratados como uma única fórmula. [01–04, 07–17]

| Termo | Uso neste caderno |
|---|---|
| Retrofit | Atualização do edifício existente: instalações, acesso, segurança e condições de uso. |
| Reuso adaptativo | Mudança de função com aproveitamento do patrimônio construído. Pode incorporar estruturas novas. |
| Regeneração urbana | Transformação do território, incluindo ruas, transporte, novas construções e políticas de ocupação. |
| Resultado social | Mudança verificável no acesso a trabalho, moradia, cultura e serviços; exige dados sobre os beneficiários. |

**Leitura analítica:** a qualidade arquitetônica ajuda a atrair atenção, mas a continuidade depende de quem utiliza o espaço todos os dias, de quanto custa permanecer e de como a operação é financiada.

Roteiro: cronologia e territórios; casos; governança, evidências e conflitos; aplicação e verificação; fontes.

# Uma transformação construída em etapas

## As inaugurações visíveis são marcos de processos que atravessam décadas.

| Marco | O que mudou | Interpretação |
|---|---|---|
| 2000 | Tate Modern abre na antiga Bankside Power Station. [07–08] | Um equipamento cultural passa a ocupar uma estrutura industrial. |
| 2011 | Central Saint Martins se instala no Granary Building, em King’s Cross. [02] | Ensino e trabalho criativo criam uma rotina de presença. |
| 2016 | Abre a expansão da Tate Modern. [09] | A fase nova amplia o museu; não é toda ela conversão da usina. |
| 2018 | Coal Drops Yard abre; Hackney Wick/Fish Island torna-se Creative Enterprise Zone. [04, 13] | Comércio e proteção do trabalho cultural avançam por instrumentos distintos. |
| 2021 | Northern Line chega a Battersea e Nine Elms. [12] | A mobilidade modifica as condições de acesso ao território. |
| 2022 | Battersea Power Station reabre após restauração. [10] | O edifício industrial recebe funções de consumo, trabalho e moradia. |

A sequência sugere uma agenda de pesquisa: identificar quais usuários chegaram antes do comércio, quais investimentos públicos antecederam a valorização e quais atividades desapareceram. Uma fotografia posterior à inauguração não explica essa trajetória.

Datas referem-se aos marcos indicados. Não são o começo nem a conclusão de toda a transformação dos bairros.

# Quatro territórios, quatro mecanismos

| Território | Edifícios e ocupantes | Mecanismo a estudar |
|---|---|---|
| King’s Cross | Granary / Central Saint Martins; Coal Drops Yard. [02–04] | Instituição de ensino, patrimônio ferroviário e gestão coordenada do conjunto. |
| Bankside | Antiga usina / Tate Modern. [07–09] | Museu como destino recorrente, articulado à cidade e à programação educativa. |
| Battersea / Nine Elms | Power Station e entorno do empreendimento. [10–12] | Reuso de grande ícone, mistura de usos e infraestrutura de transporte. |
| Hackney Wick / Fish Island | Estúdios, oficinas e espaços criativos; políticas de espaço acessível. [13–17] | Proteger condições de produção cultural durante a transformação imobiliária. |

## A unidade de análise precisa mudar de escala

No edifício, importa o que foi preservado e adaptado. Na rua, importam entradas, térreos, horários e percursos. No bairro, importam aluguel, moradia, serviços e relação com os vizinhos. No sistema urbano, transporte e concentração de investimentos ajudam a explicar os resultados.

King’s Cross e Battersea são empreendimentos com limites próprios dentro de áreas maiores. Hackney Wick e Fish Island atravessam limites administrativos. Comparar suas estatísticas exige definir exatamente qual perímetro e qual população estão sendo medidos.

### Escolha recomendada para aprofundamento

Começar por King’s Cross, contrapondo a organização do empreendimento às experiências de seus vizinhos; depois usar Hackney Wick para testar quais instrumentos ajudam os ocupantes criativos a permanecer.

# King’s Cross: uma âncora antes da vitrine

## Uma escola de arte transforma a frequência e o motivo das visitas ao território.

A mudança da Central Saint Martins para King’s Cross em 2011 colocou uma instituição de ensino no antigo complexo ferroviário. O Granary Building tornou-se parte do cotidiano de estudantes e profissionais. Coal Drops Yard acrescentou uma oferta comercial a esse ambiente em 2018. [02–04]

### Como interpretar o mecanismo

Uma instituição de ensino possui calendário, trabalhadores, fornecedores e usuários recorrentes. Na leitura deste estudo, essa demanda pode dar maior previsibilidade a cafés, serviços e programação cultural do que depender apenas de um lançamento imobiliário ou de um evento ocasional. O efeito real deve ser verificado com dados locais.

A gestão integrada de imóveis e áreas de uso coletivo permite coordenar conservação, ocupação e programação. O operador apresenta King’s Cross como um conjunto de 67 acres, com 1.750 moradias, das quais 40% classificadas como acessíveis. São informações do empreendimento; não descrevem toda a população da região. [01]

### O contraponto do entorno

A pesquisa da UCL chama atenção para a trajetória política, a concentração de poder e as diferenças entre a área transformada e os bairros próximos. O interesse do caso está tanto na capacidade de coordenação quanto em quem participa das decisões e dos benefícios. [05–06, 18]

> ### Lição de aplicação
>
> Antes de desenhar uma área de lojas, identificar um ocupante que tenha razão concreta para estar ali ao longo do ano. Depois conectar essa presença aos serviços e aos espaços públicos do entorno.

# Granary e Coal Drops: duas funções complementares

O Granary foi convertido para integrar o campus de uma escola de arte. Em Coal Drops Yard, antigos depósitos ferroviários receberam comércio e alimentação. O projeto de Heatherwick preservou partes históricas e introduziu uma nova estrutura que conecta as coberturas. A intervenção combina conservação, adaptação e construção contemporânea. [02–04]

| Dimensão | Pergunta de estudo | Aplicação possível |
|---|---|---|
| Programa | Qual uso exige presença frequente? | Ensino, produção e serviços podem sustentar movimento em horários complementares. |
| Patrimônio | Que espaços permitem novas atividades? | Levantar estrutura, acessos, vãos e limitações antes de definir a ocupação. |
| Térreo | Quem entra sem comprar? | Registrar passagens, assentos, banheiros, horários e regras de permanência. |
| Comércio | Quem consegue alugar uma unidade? | Analisar aluguel, encargos, duração contratual e diversidade dos comerciantes. |

A antiga infraestrutura também teve ocupações culturais e noturnas anteriores ao comércio atual, registradas pelo próprio operador. Portanto, a narrativa de transformação precisa reconhecer usos intermediários e não apenas uma passagem direta do abandono para a prosperidade. [03]

**Leitura analítica:** a combinação de funções é mais transferível do que a forma da cobertura. Uma cidade pode adaptar uma escola ou oficina a um prédio menor e construir uma rede de usos próximos, sem reproduzir a escala de capital londrina.

Não foram obtidos contratos dos lojistas, série de vacância comercial ou dados de permanência dos ocupantes anteriores.

# Bankside:
# o museu dentro da usina

## O patrimônio industrial pode se tornar infraestrutura cultural de uso continuado.

A Tate Modern abriu ao público em maio de 2000 na antiga Bankside Power Station. O relato técnico da Arup descreve a adaptação da estrutura industrial para um museu, precedida por avaliações do edifício e das condições do local. A ampliação inaugurada em 2016 constitui outra etapa do conjunto. [07–09]

### O que muda para o bairro

Uma instituição cultural reúne exposições, educação, trabalhadores e serviços. A hipótese territorial é que essa programação amplia os motivos de visita e estimula percursos e atividades complementares. Para demonstrar o efeito no entorno, seria necessário acompanhar origem dos visitantes, gasto local e evolução do comércio, controlando mudanças simultâneas.

| Contribuição do caso | Limite de interpretação |
|---|---|
| A grande estrutura industrial acomoda uma nova função cultural. | A solução técnica depende da condição do prédio, dos requisitos museológicos e da intervenção projetada. |
| A programação permite renovar o interesse pelo lugar. | Número de visitantes não informa, sozinho, acesso dos moradores ou estabilidade financeira. |
| O edifício torna-se uma referência urbana reconhecível. | A valorização de imagem não demonstra distribuição de renda ou permanência residencial. |

**Para transferir:** selecionar uma função cultural compatível com a escala local e assegurar equipe, acervo ou programação, orçamento de conservação e articulação com escolas. A inauguração só inicia o ciclo de uso.

O caderno não atribui toda a mudança de Bankside à Tate. Transporte, mercado imobiliário, espaços públicos e outros investimentos também participam do processo.

# Battersea:
# um ícone ligado à mobilidade

## O retrofit ganha escala urbana quando o acesso e a operação acompanham a obra.

Battersea Power Station reabriu em 14 de outubro de 2022, depois de uma restauração de oito anos, segundo o empreendedor. Os antigos salões passaram a integrar uma oferta de comércio, alimentação e lazer. O conjunto também reúne trabalho e moradia, mas inclui muitas construções novas ao redor da usina. [10]

A extensão da Northern Line abriu em setembro de 2021. A TfL registrou mais de cinco milhões de viagens em seu primeiro ano. Essa medida ajuda a compreender o acesso à área; não mede a contribuição isolada do retrofit nem o público específico da usina. [12]

### Moradia: separar edifício e empreendimento

O operador informa 386 moradias acessíveis entregues em New Mansion Square, em parceria com Peabody. Elas integram o plano mais amplo e não devem ser apresentadas como unidades obtidas pela conversão da usina. A parceria para outras cerca de 200 moradias municipais é anunciada como dependente de aprovações. [11]

| Camada | O que deve ser avaliado |
|---|---|
| Edifício histórico | Conservação, atualização técnica, custos de operação e adaptação dos grandes espaços. |
| Empreendimento | Mistura de usos, acesso público, moradia acessível e cumprimento das obrigações pactuadas. |
| Bairro | Transporte, serviços cotidianos, empregos acessíveis aos residentes e efeitos nos aluguéis. |

### Lição de aplicação

O estudo de viabilidade territorial precisa incluir o percurso até o edifício. Um projeto muito visitado por automóvel ou turismo pode produzir efeitos diferentes de outro conectado à rotina dos moradores.

# Hackney Wick: como preservar quem produz

## A identidade criativa depende de contratos, áreas adequadas e custos suportáveis.

Hackney Wick e Fish Island receberam uma Creative Enterprise Zone em 2018. Hackney, Tower Hamlets e a entidade responsável pelo legado olímpico articulam políticas para apoiar a comunidade criativa e a oferta de espaços de trabalho a preços acessíveis. [13, 15–16]

Hackney descreve exigências de planejamento destinadas a manter pequenos negócios e disponibilizar espaços acessíveis em novos projetos. A Creative Land Trust também aparece como mecanismo de aquisição e proteção de estúdios. Esses instrumentos mostram que preservar a atividade cultural exige agir sobre a propriedade e as condições de ocupação. [14]

### Reuso e substituição convivem

Nem todo espaço criativo novo é retrofit. Há conservação de edifícios, adaptação de usos, construções novas e reconstrução de áreas industriais. O estudo precisa mapear o destino de cada ocupante anterior: permanência, deslocamento temporário, retorno ou saída definitiva.

O Community Development Trust nasceu em 2017 de organizações locais preocupadas com a perda de espaços comunitários e acessíveis. Sua existência documenta uma reação organizada à transformação; não comprova, por si, que os custos foram controlados em todo o território. [17]

> ### O instrumento vale mais que o rótulo
>
> Definir preço de referência, duração da proteção, beneficiários, custos adicionais e condições de retorno. “Espaço acessível” precisa ser uma obrigação verificável, com fiscalização e estabilidade.

Pergunta para campo: os estúdios protegidos atendem aos produtores já presentes ou sobretudo a novos usuários com maior capacidade financeira?

# Quem coordena e quem paga a continuidade

| Modelo observado | Força | Questão de controle |
|---|---|---|
| Gestão de empreendimento — King’s Cross. [01] | Coordenação de imóveis, espaços coletivos e ocupação. | Quais decisões são públicas e quais dependem do proprietário? |
| Instituição cultural — Tate. [07–09] | Programação e missão duradouras. | Como se financiam manutenção, equipes e acesso? |
| Plano misto — Battersea. [10–12] | Articulação de usos e infraestrutura. | Quais obrigações sociais foram entregues e em qual fase? |
| Proteção territorial — Hackney Wick. [13–17] | Planejamento, entidades locais e espaço acessível. | Como assegurar permanência durante e depois das obras? |

## O custo relevante continua depois da entrega

A análise econômica proposta deve separar aquisição e obra; operação do edifício; programação; gestão dos espaços comuns; e obrigações sociais. A renda de locação pode financiar parte dessas despesas, mas o resultado depende de contratos, custos, vacância e perfil dos usuários.

Uma instituição estável pode reduzir a incerteza de ocupação. Ao mesmo tempo, concentrar muitas decisões em um único proprietário pode limitar a diversidade. A pergunta não é apenas quem consegue realizar a obra, mas quem consegue permanecer e influenciar seu funcionamento.

Não foram analisados balanços integrais dos empreendimentos nem calculados retorno de investimento, valorização causal ou economia de carbono. As recomendações são de estruturação do estudo.

# O que os números realmente permitem afirmar

| Indicador | Fonte e período | Leitura correta |
|---|---|---|
| 67 acres; 1.750 moradias; 40% acessíveis | King’s Cross Group, página institucional consultada em 2026. [01] | Escala e composição declaradas do empreendimento, que mistura edifícios novos e adaptados. |
| Mais de 5 milhões de viagens | TfL, primeiro ano da extensão Northern Line, 2021–2022. [12] | Uso do transporte nas duas novas estações; não é público do retrofit. |
| 386 moradias acessíveis entregues | Battersea Power Station, New Mansion Square. [11] | Entrega dentro do plano amplo; não dentro da antiga usina. |
| 2018: criação da zona criativa | Hackney Council. [13] | Marco de política pública; não é uma medida de redução de deslocamento. |

As unidades de medida são distintas: área do empreendimento, habitação, viagens e data de uma política. Somá-las ou transformá-las numa classificação única de sucesso produziria uma comparação enganosa.

## Indicadores ainda necessários

Para avaliar o efeito nos bairros, acompanhar: proporção de moradias efetivamente ocupadas; custo habitacional sobre a renda; sobrevivência dos negócios existentes; permanência dos estúdios; contratação de moradores; uso dos espaços sem consumo; e orçamento anual de manutenção.

### Critério de evidência

Um dado de escala descreve o tamanho do projeto. Um resultado urbano descreve uma mudança. Um impacto causal exige demonstrar quanto dessa mudança ocorreu por causa da intervenção.

# Valorização e permanência

O debate sobre King’s Cross antecede a imagem atual do empreendimento. O relato de Michael Edwards registra disputas envolvendo planejamento, poder econômico e substituição de atividades. A UCL também destaca contrastes com áreas próximas como Somers Town e Maiden Lane. [06, 18]

Esses registros ajudam a construir perguntas, mas não autorizam uma taxa atual de expulsão. Para medir deslocamento seria preciso seguir famílias e negócios ao longo do tempo, conhecer motivos de saída e comparar a evolução com áreas semelhantes.

| Risco a investigar | Resposta que pode ser pactuada |
|---|---|
| Aluguel cresce mais rápido que a renda. | Moradia protegida, transparência de custos e acompanhamento dos moradores. |
| O produtor cultural cria atratividade, mas perde o espaço. | Contratos duradouros, proteção de preço e direito de retorno após a obra. |
| O espaço parece público, mas tem uso restrito. | Regras claras de acesso, fiscalização e participação dos usuários. |
| Emprego cresce sem beneficiar o entorno. | Formação vinculada a vagas, contratação local e monitoramento de trajetórias. |

**Leitura analítica:** preservação física e permanência social são objetivos diferentes. A primeira conserva um suporte material; a segunda depende das condições econômicas e institucionais de uso. Um projeto consistente precisa tratar as duas.

A referência de Hackney Wick é especialmente útil porque transforma essa discussão em políticas de espaço de trabalho e organização comunitária. [13–17]

# O retrofit como compromisso técnico

## Conservar a estrutura exige demonstrar que o novo uso funciona ao longo do tempo.

A documentação da Tate mostra a importância da avaliação prévia da antiga usina. Coal Drops Yard evidencia que uma intervenção de reuso pode exigir estruturas novas associadas ao patrimônio. Esses casos sustentam a necessidade de distinguir o que foi mantido, substituído e acrescentado. [04, 08]

| Verificação proposta | Evidência a solicitar |
|---|---|
| Condição do existente | Levantamento, diagnóstico estrutural, umidade, materiais e intervenções anteriores. |
| Compatibilidade do uso | Fluxos de pessoas e carga, acessibilidade, segurança contra incêndio e necessidades das instalações. |
| Conforto e consumo | Medições de energia e água; qualidade ambiental; rotina de manutenção e substituição de equipamentos. |
| Efeito ambiental total | Inventário de materiais e emissões ao longo do ciclo de vida, com cenário de comparação consistente. |
| Capacidade de adaptação | Possibilidade de mudar ocupantes e divisões sem refazer os principais sistemas. |

A retenção de um prédio pode evitar parte da produção de materiais novos, mas isso não permite atribuir automaticamente uma redução percentual de carbono. Área preservada, intensidade de obra, operação e horizonte de uso precisam entrar na comparação.

Esta é uma agenda de avaliação, não uma inspeção técnica dos quatro casos. Não foram examinados projetos executivos completos, certificados de segurança ou medições de desempenho.

# O que Londres acrescenta à série Lisboa–Barcelona

| Questão da série | Contribuição londrina | Aplicação em outro território |
|---|---|---|
| Como ativar um patrimônio? | Instituição de ensino em King’s Cross e museu em Bankside. | Selecionar ocupantes com demanda, equipe e calendário definidos. |
| Como conectar os projetos? | Transporte em Battersea e coordenação territorial em King’s Cross. | Priorizar percursos a pé, transporte coletivo e serviços próximos. |
| Como manter identidade e produção? | Proteção de espaço de trabalho em Hackney Wick. | Pactuar permanência e condições de locação antes da valorização. |
| Como avaliar a transformação? | Casos de escalas e modelos distintos. | Separar o desempenho do prédio do efeito no bairro. |

Na continuidade do estudo de Lisboa, interessa acompanhar quem permanece quando cresce a atratividade. Em relação a Barcelona, Londres amplia a comparação sobre âncoras de ensino, cultura, emprego e instrumentos de gestão. Essa conexão é uma leitura desta série, não uma conclusão estatística entre cidades.

## Uma sequência aplicável

Identificar patrimônio e usuários existentes; definir a necessidade urbana; escolher um uso sustentável; pactuar condições de acesso e permanência; compatibilizar a obra com a mobilidade; e acompanhar resultados. A sequência pode começar num único prédio, desde que considere suas relações com a rua.

### O que evitar ao transportar a referência

Copiar apenas a estética industrial, a oferta de restaurantes ou a escala de um empreendimento. O componente transferível é a relação entre uso, gestão, acesso e proteção dos ocupantes.

# Como verificar a transformação no campo

| Recorte | Observação e entrevistas | Documento-chave |
|---|---|---|
| King’s Cross | Percorrer Granary Square e Coal Drops; conversar com comerciantes, estudantes e vizinhos. | Contratos de ocupação, regras dos espaços e composição da habitação. |
| Bankside | Observar dias úteis e fins de semana; mapear a relação do museu com escolas e comércio. | Relatórios de público, educação e manutenção; série do comércio local. |
| Battersea | Percorrer estações, usina e áreas residenciais; avaliar acesso sem consumo. | Entregas por fase, obrigações sociais e custos de conservação. |
| Hackney Wick / Fish Island | Entrevistar produtores que ficaram, retornaram e saíram. | Aluguéis, encargos, contratos protegidos e trajetórias dos ocupantes. |

Proposta de acompanhamento: estabelecer uma linha de base antes da intervenção e repetir a coleta após 12, 24 e 60 meses. Usar os mesmos limites territoriais e separar moradores, trabalhadores e visitantes. Os intervalos são recomendação metodológica deste caderno.

A contagem de portas abertas e de fluxo de pedestres deve ser complementada por entrevistas. Um espaço muito movimentado pode operar bem como destino turístico e, ainda assim, oferecer poucos serviços cotidianos aos residentes.

O roteiro organiza uma visita de pesquisa, não indica horários de funcionamento. Confirmar agenda e acesso diretamente com cada instituição antes de uma visita.

# A referência central: dar duração ao novo uso

## Londres ensina a estudar o retrofit como uma relação entre edifício, ocupante, contrato e território.

King’s Cross demonstra uma composição entre educação, patrimônio e comércio. Bankside mostra o alcance de uma instituição cultural. Battersea evidencia a interação com transporte e um plano imobiliário mais amplo. Hackney Wick torna visível o problema da permanência de quem produz a identidade do lugar.

| Mais bem documentado | Ainda precisa de verificação |
|---|---|
| Datas de abertura e funções dos projetos. | Quanto da transformação do bairro decorre de cada projeto. |
| Instrumentos públicos para espaços criativos. | Permanência e custo real para os beneficiários ao longo do tempo. |
| Escala declarada e entregas específicas. | Distribuição de renda, acesso à moradia e impacto ambiental comparável. |

O potencial do retrofit está em prolongar a vida de estruturas existentes e criar suporte para atividades relevantes. O resultado urbano depende da combinação com mobilidade, serviços e regras que permitam a permanência de diferentes grupos. Essa é a hipótese orientadora para aprofundar o estudo, sem atribuir causalidade além das evidências disponíveis.

### Limites desta pesquisa

Pesquisa documental, sem visita, entrevistas ou auditoria. Fontes institucionais e técnicas foram cruzadas com estudos críticos. Os dados têm datas e perímetros diferentes; informações de operadores são identificadas como tais. Não se estimam valorização imobiliária, retorno financeiro ou empregos causados exclusivamente pela obra.

Referências nas páginas seguintes: 18 fontes com links para os documentos e páginas consultados.

# O que a experiência devolve ao repertório

A referência londrina convida a tratar duração e operação como parte da Forma habitável. A arquitetura encontra continuidade quando instituições, contratos e manutenção conservam a possibilidade de uso e de transformação.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Granary ocupado por instituição de ensino | Sustentar presença recorrente e aprendizagem dentro do patrimônio. | Relação / Lugar |
| Central elétrica convertida em museu | Abrir uma estrutura de outra função à experiência coletiva. | Porosidade / Reciprocidade |
| Instrumentos para espaços criativos acessíveis | Dar horizonte à continuidade de uma atividade. | Pertencimento / Relação |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Observar rotinas em diferentes horários, custos de ocupação, permanência de produtores e condições de acesso. Separar o edifício reutilizado das ampliações, da infraestrutura e da habitação nova que integram as operações.

> Que compromissos precisam durar para que o patrimônio continue a servir uma Vida diversa?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] King’s Cross Group — The neighbourhood**
Fonte do operador. Escala do empreendimento, composição habitacional e modelo de gestão. Consulta em 2026.
Acessar fonte original

**[02] UAL / Central Saint Martins — Venue hire and event services**
Fonte da instituição de ensino. Registra a mudança para King’s Cross em 2011 e a ocupação do Granary.
Acessar fonte original

**[03] King’s Cross — The Coal Drops**
História dos depósitos, usos intermediários e ocupação comercial atual. Fonte do operador.
Acessar fonte original

**[04] Heatherwick Studio — Coal Drops Yard**
Autor do projeto. Descreve reuso, intervenções contemporâneas e conclusão em 2018.
Acessar fonte original

**[05] UCL — London’s King’s Cross redevelopment**
Artigo de 2020. Examina contexto, trajetória e condições da transferência de referências de regeneração. DOI: 10.1080/17535069.2019.1710860.
Acessar fonte original

**[06] Michael Edwards / UCL — The struggle against the development plan**
Capítulo publicado em 2008. Relato das disputas de planejamento e dos interesses envolvidos em King’s Cross.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[07] Tate Archive — Development of Tate Modern**
Arquivo institucional. Documentação do processo que levou à abertura da Tate Modern em maio de 2000.
Acessar fonte original

**[08] Arup Journal — Tate Modern, 2000, issue 3**
Relato técnico da equipe participante sobre adaptação da antiga usina e avaliação das condições existentes.
Acessar fonte original

**[09] Stanhope — Tate Modern**
Participante do desenvolvimento do projeto. Distingue a abertura de 2000 e a expansão inaugurada em junho de 2016.
Acessar fonte original

**[10] Battersea Power Station — Opening, 14 October 2022**
Comunicado do empreendedor sobre abertura, restauração e programa de usos.
Acessar fonte original

**[11] Battersea Power Station — Affordable homes**
Fonte do operador. Informa a entrega de New Mansion Square e distingue futuras moradias dependentes de aprovações.
Acessar fonte original

**[12] TfL — Five million journeys in the extension's first year**
Autoridade de transporte, setembro de 2022. Abertura das estações e uso no primeiro ano; não mede público da usina.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[13] Hackney Council — Hackney Wick**
Políticas de planejamento e criação da Creative Enterprise Zone em 2018. Fonte municipal.
Acessar fonte original

**[14] Hackney Council — Affordable workspace**
Instrumentos para espaços de trabalho acessíveis e atuação da Creative Land Trust.
Acessar fonte original

**[15] Greater London Authority — Tower Hamlets and Hackney**
Escopo e objetivos da zona criativa; articulação entre autoridades e proteção de infraestrutura cultural.
Acessar fonte original

**[16] LLDC — Hackney Wick & Fish Island**
Planejamento do legado olímpico, infraestrutura, colaboração e proteção de atividades produtivas.
Acessar fonte original

**[17] Greater London Authority — About Creative Enterprise Zones**
Registra a formação do Community Development Trust e a preocupação com espaços comunitários acessíveis.
Acessar fonte original

**[18] UCL Urban Lab — Housing struggles, regeneration and gentrification**
Síntese crítica de pesquisas e atividades. Inclui o contraste entre King’s Cross e comunidades vizinhas.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Roterdã

## Entre armazém e bairro, reconhecer o que a transformação recebe e devolve.

### Katendrecht, Fenix I e Fenix II

Katendrecht permite aproximar a memória portuária de novos usos residenciais, culturais e urbanos. Fenix I e Fenix II são manifestações importantes dentro de um processo territorial mais amplo. A leitura considera o que foi preservado, acrescentado e reorganizado na relação com a cidade.

> Como a memória do trabalho pode continuar presente na Vida que chega ao antigo porto?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | A chegada de novos moradores e visitantes altera as condições de reconhecimento do bairro. Quem consegue permanecer e participar dessa nova configuração? |
| Lugar | Os armazéns tornam perceptível uma história portuária. Como a intervenção relaciona essa matéria ao território e às memórias que ela carrega? |
| Relação | Habitação, cultura e espaços comuns produzem ritmos distintos. Onde esses ritmos podem encontrar-se e onde precisam manter autonomia? |
| Porosidade | Passagens, praças e acessos fazem a mediação entre conjunto e cidade. Que fronteiras se tornam habitáveis e em quais condições de uso? |
| Reciprocidade | A transformação recebe valor do patrimônio e da localização. Que possibilidades urbanas, culturais e de permanência devolve ao entorno? |

## Tensão a manter viva

Reconhecer a força dos edifícios sem reduzir o bairro a seus ícones. A melhoria de um conjunto e a distribuição de seus benefícios são perguntas relacionadas, com escalas diferentes.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# Um bairro além dos dois armazéns

## Katendrecht permite observar reuso, adensamento e mudança social no mesmo território.

Fenix I associa um armazém adaptado a um volume residencial novo. Fenix II abriga o museu Fenix, aberto em 2025. Ambos se inserem numa transformação territorial mais ampla, com novas construções e intervenções no espaço urbano. O retrofit é uma peça desse processo. [01-04, 07-08]

| Escala | O que o estudo acompanha |
|---|---|
| Edifício | Estrutura preservada, novos elementos, instalações e mudança de função. |
| Rua e cais | Entradas, passagens, permanência e relação entre equipamentos e comércio. |
| Bairro | Moradia, composição social, serviços cotidianos e relações entre moradores. |
| Cidade | Política de desenvolvimento de Rotterdam-Zuid e investimentos em Rijnhaven. |

**Leitura analítica:** preservar um armazém pode conservar referências materiais e, simultaneamente, participar de uma mudança profunda dos seus usuários. É preciso avaliar essas duas dimensões separadamente.

Pesquisa documental. As páginas finais propõem verificações de campo; não apresentam medições próprias de impacto ou valorização.

# Do trabalho portuário à cidade de usos mistos

| Marco | Transformação documentada |
|---|---|
| 1923 | O armazém San Francisco integra a infraestrutura da Holland-America Line. [01] |
| Pós-guerra | Danos e incêndio antecedem a reconstrução em dois edifícios, Fenix I e II. [01] |
| 2015 | A prefeitura vende Fenix I à Heijmans; o anúncio distingue reforma e novas moradias. [03] |
| 2019 | Conclusão de Fenix I, com programa cultural e residencial. [02, 12] |
| 2025 | Entrega de Fenix II como museu; o Rijnhaven segue um processo próprio de desenvolvimento. [04, 07] |

A sucessão de funções importa: a área portuária não passou instantaneamente de infraestrutura a destino cultural. Decisões de propriedade, projetos, licenciamento e ocupação compuseram uma transformação de longo prazo.

### O que a cronologia impede

Confundir a abertura do museu em 2025 com o início da valorização de Katendrecht. Estudos sobre a mudança social do bairro já analisavam anos anteriores à sua inauguração. [09-10]

# Definir o território antes de comparar

## Katendrecht, os empreendimentos Fenix e Rijnhaven não são a mesma unidade.

| Recorte | Função na análise |
|---|---|
| Fenix I | Projeto misto: edifício histórico adaptado e habitação acrescentada. |
| Fenix II | Equipamento cultural instalado no antigo armazém. |
| Deliplein e ruas próximas | Interface com comércio, encontros, circulação e vizinhança. |
| Rijnhaven | Programa territorial adjacente, que inclui áreas verdes e novas edificações. |

A prefeitura descreve expansão habitacional em Katendrecht e um plano específico para Rijnhaven. As quantidades anunciadas são metas de desenvolvimento e têm perímetros próprios; não representam imóveis já entregues nem unidades de retrofit. [07-08]

**Proposta de método:** criar três áreas de observação: o lote, um percurso de dez minutos a pé e o bairro administrativo. Registrar os mesmos indicadores em cada escala permite verificar se a vitalidade atravessa o limite do empreendimento.

Sem georreferenciamento cadastral neste caderno. A comparação territorial é conceitual e deve ser delimitada antes da coleta de dados.

# Fenix I:
# habitar sobre o patrimônio

## O projeto conserva um suporte industrial e acrescenta uma nova camada residencial.

Segundo a Mei, Fenix I foi concluído em novembro de 2019. O conjunto reúne cerca de 45 mil m² de programa misto e 212 apartamentos, implantados sobre o armazém por meio de uma nova estrutura de apoio. A ficha separa espaços culturais e culinários, estacionamento e habitação. [02]

O registro do prêmio de arquitetura de Roterdã descreve a reutilização dos dois pavimentos do armazém e a construção de uma estrutura de aço que atravessa a preexistência. Essa distinção é central: os apartamentos superiores são construção nova, enquanto a base recebe adaptação e restauração. [12]

### O que observar no projeto

A análise deve separar o custo de conservar a estrutura histórica do custo de produzir a área adicional. Também deve verificar a compatibilidade entre circulação de moradores, acesso às atividades culturais, carga e descarga e horários de funcionamento.

> **Lição transferível**
>
> Estudar a capacidade de um imóvel receber programas complementares sem transformar a preservação numa justificativa automática para qualquer adensamento. A viabilidade técnica e a contrapartida urbana precisam ser demonstradas.

# A passagem como infraestrutura de encontro

A passagem de Fenix I liga Veerlaan ao cais. O projeto a descreve como uma rua interna aberta ao público durante o dia, de onde se pode observar parte das atividades da escola de circo. O conjunto cultural inclui Codarts, Conny Janssen Danst e Circus Rotjeknor. [02, 12]

| Elemento | Efeito possível | Verificação necessária |
|---|---|---|
| Travessia | Reduzir a separação entre rua e água. | Horários, continuidade e facilidade de orientação. |
| Atividade visível | Aproximar público e produção cultural. | Uso cotidiano e relação com escolas e vizinhos. |
| Usos distintos | Gerar presença em mais de um horário. | Conflitos acústicos, logística e regras de convivência. |

**Leitura analítica:** uma passagem oferece mais valor urbano quando resolve um percurso real. Seu desempenho não depende apenas da aparência: portas fechadas, horários curtos e controles pouco claros podem reduzir a utilidade pública.

O estudo de campo deve registrar também quem utiliza a conexão sem consumir. Esse grupo ajuda a distinguir uma facilidade oferecida ao bairro de um espaço acessível principalmente aos clientes do empreendimento.

# Fenix II:
# a memória vira programa

## A história das migrações oferece uma relação direta entre conteúdo cultural e lugar.

O edifício que abriga o Fenix pertence ao antigo complexo portuário de 1923. Sua restauração recuperou elementos do armazém, enquanto a intervenção de Ma Yansong, do MAD, acrescentou o Tornado: circulação escultórica que alcança um mirante. [01]

A construtora Dura Vermeer anunciou a entrega em 16 de maio de 2025, em trabalho realizado para a fundação Droom & Daad. O comunicado permite distinguir a conclusão efetiva da previsão de abertura divulgada anteriormente. [04, 06]

### Interpretação urbana

Um museu pode ampliar a visibilidade do bairro e criar novas rotinas de visita. O vínculo com a história portuária também permite que o patrimônio seja interpretado, em vez de funcionar apenas como cenário. Nenhum desses mecanismos demonstra, sozinho, melhoria da renda dos moradores.

> ### Pergunta decisiva
>
> As comunidades cuja memória fundamenta a exposição participam da programação, do trabalho e das decisões? A representação cultural e a participação material devem ser avaliadas em conjunto.

# Plein:
# um uso que admite ficar

Plein, no Fenix, é apresentado como uma praça coberta com banheiros, conexão à internet e tomadas. O operador permite trazer comida e descreve atividades de encontro e aprendizagem do idioma. A programação e os horários são próprios desse espaço. [05]

| Dimensão de acesso | Por que importa |
|---|---|
| Financeira | Poder permanecer sem comprar reduz uma barreira cotidiana. |
| Temporal | Um espaço útil ao bairro precisa funcionar nos horários em que seus públicos podem utilizá-lo. |
| Cultural | Programas concebidos com diferentes comunidades podem ampliar identificação e confiança. |
| Física | Acesso, orientação, assentos e sanitários devem atender diferentes necessidades. |

**Leitura analítica:** esse componente é relevante porque transforma a chegada ao museu em uma oportunidade de uso cotidiano. Para verificar o alcance, seria necessário entrevistar frequentadores e pessoas que não entram, incluindo moradores antigos.

A descrição institucional confirma a oferta do espaço. Não constitui uma pesquisa de participação ou uma garantia de que todos os grupos se sintam acolhidos.

# Quem coordena a transformação

| Ator ou instrumento | Papel documentado | Questão para análise |
|---|---|---|
| Prefeitura e Fenix I | Venda do armazém e processo de autorização do projeto. [03] | Quais obrigações públicas acompanharam a operação? |
| Empreendedor e equipe técnica | Reabilitação da base e construção residencial. [02] | Como se distribuem custo, risco e manutenção? |
| Fundação e museu Fenix | Transformação cultural de Fenix II. [04] | Como se financiam operação e acesso no longo prazo? |
| Planejamento territorial | Novas intervenções em Katendrecht e Rijnhaven. [07-08] | Como os benefícios chegam aos moradores existentes? |

Não há um único gestor de toda a experiência do bairro. A coordenação entre imóveis, equipamentos e rua exige compromissos que sobrevivam a trocas de operadores e a ciclos de mercado.

**Recomendação:** elaborar uma matriz pública de responsabilidades para limpeza, horários de passagem, programação, manutenção de fachada e atendimento a reclamações. A clareza sobre essas tarefas ajuda a avaliar a qualidade do arranjo.

# Atividade econômica: sinais e alcance

## Relatos de maior movimento são um começo de investigação, não uma medida completa de impacto.

Reportagem da OPEN Rotterdam, publicada em junho de 2025, ouviu comerciantes que relataram aumento de movimento após a abertura do museu. Também registrou preocupações de moradores com a circulação e a intensidade de uso. Trata-se de observação jornalística de curto prazo. [11]

| Já documentado | Ainda não demonstrado neste estudo |
|---|---|
| Novos programas culturais e residenciais. | Quanto da renda adicional fica no bairro. |
| Relatos de maior demanda em negócios próximos. | Efeito médio sobre todos os estabelecimentos. |
| Maior projeção pública dos antigos armazéns. | Benefício líquido para famílias que já viviam na região. |

Para estimar resultados econômicos, acompanhar vendas e emprego antes e depois, separar sazonalidade e comparar ruas com diferentes graus de exposição aos equipamentos. O comércio que fechou precisa integrar a amostra.

Não foram usados relatos individuais para calcular valorização imobiliária ou retorno financeiro do retrofit.

# Valorização e mudança de moradores

Em entrevista divulgada pela Erasmus University, o pesquisador Gijs Custers situa Katendrecht como exemplo marcante de mudança socioeconômica em Rotterdam-Zuid. A leitura enfatiza que melhorias em médias territoriais podem coexistir com dificuldades de permanência para moradores de menor renda. [09]

Uma dissertação de 2022 investigou políticas de reurbanização, transformações entre 2008 e 2022 e percepções de moradores antigos e novos sobre coesão social. É uma contribuição qualitativa anterior à abertura do Fenix II. [10]

## Como evitar uma conclusão errada

Se a renda média de um bairro cresce porque entram famílias mais ricas, isso não prova que os antigos moradores melhoraram de renda. Se a participação de um grupo diminui, também não basta para calcular quantas pessoas foram removidas: crescimento populacional e mudanças de composição precisam ser considerados.

### Critério de avaliação

Acompanhar pessoas e estabelecimentos ao longo do tempo, incluindo os que saíram. Medir apenas quem permanece no território pode apagar parte do custo social da transformação.

# Rijnhaven:
# o contexto que continua mudando

O plano municipal de Rijnhaven prevê novas moradias, parques e conexões ao redor da água. A página de Katendrecht também descreve projetos futuros e o crescimento da região. Essas intervenções alteram a base de comparação dos armazéns. [07-08]

| Mudança externa | Por que afeta a interpretação |
|---|---|
| Novos moradores | Ampliam demanda por comércio independentemente de visitas ao museu. |
| Espaço público | Pode melhorar o percurso e estimular permanência entre os destinos. |
| Obras prolongadas | Podem afetar acessibilidade, ruído e faturamento no curto prazo. |
| Imagem territorial | Vários projetos podem produzir atenção simultaneamente. |

**Leitura analítica:** atribuir toda a mudança ao retrofit seria confundir o edifício com o conjunto de políticas e investimentos. O estudo deve construir uma linha do tempo conjunta, com os marcos de cada intervenção.

Programas anunciados para Rijnhaven são tratados como contexto e planejamento; este caderno não os apresenta como obras integralmente concluídas.

# O que conservar para sustentar o uso

## A continuidade depende de decisões menos visíveis do que o novo ícone arquitetônico.

Os dois Fenix mostram formas diferentes de combinar estruturas existentes e novos elementos. A documentação de projeto descreve essas intervenções, mas não oferece, por si só, uma comparação completa de emissões ou de custo ao longo da vida útil. [01-02, 12]

| Frente de trabalho proposta | Documento a solicitar |
|---|---|
| Conservação | Inventário de elementos preservados e plano de manutenção. |
| Desempenho | Consumo medido por uso, área e período de ocupação. |
| Compatibilidade | Regras de ruído, logística e separação de fluxos. |
| Responsabilidade | Contratos que atribuam manutenção das passagens e áreas comuns. |

Uma avaliação ambiental consistente deve comparar cenários equivalentes, incluindo as estruturas adicionadas e a intensidade de uso. Não se deve presumir economia de carbono apenas porque a fachada antiga permaneceu.

Agenda de diligência proposta. Não equivale a laudo técnico dos imóveis visitados documentalmente.

# O que outra cidade pode aproveitar

| Mecanismo | Condição para adaptação |
|---|---|
| Programa cultural ligado ao lugar | Pesquisa histórica e participação das comunidades relacionadas à memória. |
| Mistura de usos | Compatibilidade operacional e demanda cotidiana identificada. |
| Passagem pública | Compromissos claros sobre acesso, horários e conservação. |
| Espaço de permanência | Orçamento de operação que permita uso sem consumo obrigatório. |
| Proteção da vizinhança | Acompanhamento de aluguel, moradia e negócios antes da valorização. |

Para um bairro brasileiro, a primeira decisão seria escolher o que precisa permanecer: oficinas, moradia, comércio cotidiano ou práticas culturais. Depois, testar que ocupação nova ajuda a sustentar essas funções.

**Recomendação:** começar por um conjunto manejável de imóveis e uma conexão urbana concreta. A escala monumental de Fenix é menos transferível que a combinação de ocupação duradoura, acesso e gestão.

# Uma visita que testa a transformação

| Etapa | Registro a produzir |
|---|---|
| Fenix I / rua e cais | Comparar entradas, travessia e uso do térreo em dois horários. |
| Fenix II / Plein | Observar usos sem compra, permanência e interação com a programação. |
| Deliplein | Entrevistar comerciantes antigos e recentes sobre demanda e custos. |
| Ruas residenciais | Ouvir moradores sobre serviços, ruído, pertencimento e permanência. |
| Interface com Rijnhaven | Distinguir espaços entregues, canteiros e intervenções anunciadas. |

O roteiro é uma proposta de investigação, não um passeio com funcionamento garantido. Horários e regras de acesso devem ser confirmados com os operadores antes da visita.

A coleta deve incluir um dia útil e um fim de semana. Fotografias de fachadas precisam ser acompanhadas de observações sobre usuários, horários e obstáculos, com respeito à privacidade das pessoas.

# Como julgar o potencial do caso

## A principal referência de Katendrecht é a capacidade de reorganizar usos; sua principal tensão é distribuir os ganhos.

Os armazéns evidenciam a força do patrimônio como suporte para programas distintos. O resultado deve ser avaliado pela combinação entre vida cotidiana, conservação e acesso, e não apenas pela notoriedade dos projetos.

| Indicador proposto | Pergunta que responde |
|---|---|
| Permanência residencial | As famílias anteriores conseguem continuar no bairro? |
| Diversidade comercial | Serviços cotidianos coexistem com atividades de destino? |
| Uso das passagens e praças | Há apropriação por pessoas que não são clientes ou moradores dos empreendimentos? |
| Trabalho e programação | Quem produz, quem trabalha e quem participa das decisões? |

### Síntese para a série

Roterdã ensina a integrar edifício, programa e território. Também mostra por que valorização patrimonial, valorização imobiliária e inclusão social precisam de evidências próprias.

As referências seguintes sustentam os fatos do caderno. As hipóteses, recomendações e indicadores foram formulados para orientar uma próxima etapa de pesquisa.

# O que a experiência devolve ao repertório

A Nidum pode levar deste caso a atenção à legibilidade das camadas. A matéria que permanece e a Forma acrescentada devem ser compreendidas por aquilo que tornam possível, com suas autorias, tempos e consequências.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Armazém preservado e volume residencial novo em Fenix I | Ler continuidade material e adição como decisões diferentes. | Lugar / Pertencimento |
| Passagem e espaços de uso coletivo | Investigar a travessia como relação entre edifício e bairro. | Porosidade / Relação |
| Museu em Fenix II | Tornar a memória parte de uma experiência cultural contemporânea. | Lugar / Reciprocidade |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Aprofundar acesso, uso cotidiano dos espaços, condições residenciais e relatos de moradores antigos e recentes. Os planos para Rijnhaven devem continuar separados das entregas já documentadas em Katendrecht.

> O que a cidade consegue receber dessa transformação além de uma nova imagem de sua borda portuária?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] Fenix - The building**
Fonte do museu. História do armazém, restauração e intervenção contemporânea.
Acessar fonte original

**[02] Mei architects and planners - Fenix I**
Ficha da equipe de projeto. Programa, apartamentos, passagem e conclusão em 2019; conteúdo indexado consultado.
Acessar fonte original

**[03] Gemeente Rotterdam - Bouw Fenixlofts kan starten**
Comunicado municipal de 2/12/2015. Venda do armazém e distinção entre reforma e construção nova.
Acessar fonte original

**[04] Dura Vermeer - Oplevering Fenix**
Construtora, 16/05/2025. Entrega de Fenix II; fonte de um participante da obra.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[05] Fenix - Plein**
Descrição do espaço de encontro, facilidades e programação. Regras sujeitas a atualização.
Acessar fonte original

**[06] Fenix - Opening announcement**
Anúncio de novembro de 2024; previsão de abertura confrontada com a entrega de 2025.
Acessar fonte original

**[07] Gemeente Rotterdam - Rijnhaven**
Plano territorial. Distinguir propostas e metas de intervenções concluídas.
Acessar fonte original

**[08] Gemeente Rotterdam - Nieuwbouw op Katendrecht**
Contexto de desenvolvimento habitacional e projetos adjacentes.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[09] Erasmus University - Rotterdam-Zuid is improving, but not for all residents**
Entrevista com pesquisador, 2025. Mudança social, habitação e desigualdades territoriais.
Acessar fonte original

**[10] Erasmus University - Kun jij de Kaap Aan?**
Dissertação de 2022 sobre gentrificação e coesão social; métodos qualitativos e análise de políticas.
Acessar fonte original

**[11] OPEN Rotterdam - Katendrecht merkt effecten komst Fenixmuseum al**
Reportagem de 18/06/2025. Relatos locais de comércio e vizinhança, sem inferência causal.
Acessar fonte original

**[12] Rotterdam Architectuurprijs - Fenix I**
Registro do projeto de 2019. Reuso da base industrial e nova estrutura residencial.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Marselha

## Acolher a criação exige conservar tempo, espaço e possibilidade de encontro.

### Friche la Belle de Mai

A Friche la Belle de Mai mostra uma transformação que ganha Forma por ocupação, programação e instituição. O antigo conjunto fabril torna-se uma infraestrutura cultural atravessada por trabalho, aprendizagem e uso coletivo. Sua continuidade pede olhar para a governança e para o bairro ao redor.

> Como um lugar de criação pode manter-se aberto à Vida sem perder as condições de produzir?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Artistas, equipes e públicos precisam de vínculos e condições para apropriar-se do lugar. Quem encontra continuidade e quem permanece distante? |
| Lugar | A antiga fábrica e o bairro participam da identidade do conjunto. Como a memória industrial e as condições locais entram na programação e no cuidado? |
| Relação | Produção, formação, encontro e apresentação se aproximam. Como a gestão organiza cooperação, diferença e espaços de recolhimento? |
| Porosidade | A abertura ao público precisa conviver com proteção do trabalho e manutenção. Quais áreas, horários e atividades permitem atravessar a instituição? |
| Reciprocidade | A Friche recebe recursos, território e trabalho. Que capacidade cultural, aprendizagem e qualidade de uso devolve às pessoas e à vizinhança? |

### Tensão a manter viva

A intensidade cultural do conjunto não resolve, por si, as desigualdades de seu entorno. A leitura procura ligações concretas entre programação, acesso e Vida do bairro.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# A transformação começa com quem ocupa

## A Friche mostra como a ocupação, a obra e a gestão podem ser construídas em etapas.

Desde 1992, parte da antiga manufatura de tabaco da Belle de Mai recebe atividades culturais. A passagem para uma cooperativa de interesse coletivo e a consolidação dos direitos de uso ajudaram a dar continuidade ao projeto. [01, 06]

| Dimensão | Por que o caso interessa |
|---|---|
| Espaço | A fábrica é adaptada a trabalho, apresentação e convivência. |
| Tempo | O projeto se transforma sem depender de uma única inauguração. |
| Gestão | Ocupantes e instituições participam de uma estrutura cooperativa. |
| Vizinhança | O acesso cotidiano e a cooperação territorial fazem parte do programa. |

**Leitura analítica:** o principal legado é tratar a operação como parte da transformação urbana. Um conjunto cultural pode criar novas relações com o bairro, mas não substitui políticas de moradia, renda e serviços públicos.

O estudo trata a Friche como um equipamento dentro da Belle de Mai. Não atribui a ela toda a evolução social ou imobiliária do bairro.

# Da ocupação provisória à continuidade

| Marco | Mudança documentada |
|---|---|
| 1992 | Système Friche Théâtre ocupa a antiga manufatura. [01] |
| 1995 | O projeto aproxima explicitamente cultura e transformação urbana. [01] |
| 2007 | Criação da SCIC, cooperativa de interesse coletivo. [01, 06] |
| 2011 | O relatório de Sciences Po registra a assinatura do instrumento de uso de longo prazo com a cidade. [06] |
| 2013 | Abertura do Panorama; etapa importante de transformação dos espaços. [10] |
| 2023-2025 | Cooperação territorial, fundo contributivo e LaboFriche acrescentam formas de relação com o bairro. [05, 11] |

Cada marco resolve um problema diferente: entrar no imóvel, produzir cultura, assegurar continuidade, adaptar a estrutura e ampliar a participação. A sequência é mais útil para outras cidades do que copiar o desenho final.

A história institucional e o relatório de visita de 2024 são fontes de naturezas distintas; o segundo não é uma auditoria do projeto.

# Uma fábrica, um pedaço de cidade

O operador apresenta a Friche como um conjunto de aproximadamente 45 mil m², com espaços de trabalho, apresentações, exposições, alimentação, creche e áreas abertas. O antigo complexo fabril era maior que o perímetro cultural aqui estudado. [01-02]

| Escala | Pergunta de pesquisa |
|---|---|
| Sala ou ateliê | Quais condições permitem produzir e permanecer? |
| Pátios e percursos | Quem usa o conjunto sem participar de um evento? |
| Ruas próximas | As entradas fazem parte dos trajetos cotidianos? |
| Belle de Mai | Que vínculos existem com escolas, associações e moradores? |
| Saint-Charles / Belle de Mai | Como outras políticas territoriais interferem no contexto? |

O projeto metropolitano Quartiers Libres abrange Saint-Charles e Belle de Mai em um perímetro de 140 hectares. É uma intervenção territorial distinta da Friche, iniciada em 2016, com objetivos de melhoria do cotidiano e do espaço urbano. [07]

Área de equipamento e área de planejamento não devem ser somadas ou tratadas como um único projeto de retrofit.

# Adaptar por camadas e preservar possibilidades

## O conjunto combina reabilitação de estruturas existentes e inserções novas.

A história da Friche descreve sucessivos planos e obras que acrescentaram espaços de trabalho e apresentação. A preparação para 2013 acelerou intervenções. O Panorama, aberto em janeiro daquele ano e projetado pela ARM, é uma inserção contemporânea associada ao terraço. [01, 10]

A distinção importa: reuso da fábrica, reforma de ambientes e construção de um novo volume têm escopos diferentes. Agrupar tudo como retrofit dificultaria compreender custo, desempenho e conservação.

| Decisão de projeto | Critério proposto |
|---|---|
| Reutilizar | Aproveitar características que atendem ao uso e têm valor histórico. |
| Atualizar | Resolver instalações, acesso e condições de operação. |
| Acrescentar | Justificar a necessidade do novo volume em relação ao programa. |
| Manter aberto | Evitar definir usos irreversíveis para todas as áreas de uma só vez. |

O caderno não estima o custo atual de reprodução do conjunto nem certifica o desempenho técnico de suas edificações.

# A permanência artística como ocupação estruturante

A Friche informa a presença de cerca de 70 estruturas residentes. Seu programa combina locais de trabalho com difusão pública. As residências artísticas são organizadas por diferentes entidades, com condições e durações próprias. [02, 09]

## O que sustenta a vida cotidiana

Produção cultural envolve ensaio, montagem, administração, armazenamento e pesquisa, atividades que nem sempre são visíveis ao visitante. Na leitura deste estudo, garantir esses bastidores é essencial para que o equipamento continue produzindo, além de receber público.

| Necessidade | Pergunta de avaliação |
|---|---|
| Tempo | Os contratos permitem desenvolver trabalhos longos? |
| Espaço | Há área de produção além das salas de exposição? |
| Recursos | Como são cobertos equipamentos, equipe e manutenção? |
| Circulação | As residências criam relações locais e oportunidades posteriores? |

### Lição

Uma programação consistente depende de condições de trabalho. O calendário de eventos deve ser lido junto com os recursos destinados aos produtores.

# O espaço aberto também é programa

A página de acesso livre descreve áreas de esporte, brincadeira e permanência, incluindo Playground, Wagon-jeux e Place des quais. O terraço possui regras distintas e não fica irrestritamente aberto em todos os momentos. [04]

| Uso cotidiano | Valor urbano possível |
|---|---|
| Brincar e praticar esporte | Criar um motivo de visita independente da programação artística. |
| Sentar e encontrar pessoas | Permitir permanência sem compra obrigatória. |
| Atravessar o conjunto | Conectar espaços e tornar o equipamento mais legível. |
| Participar de atividades | Construir relações recorrentes entre vizinhos e operadores. |

**Leitura analítica:** a coexistência dessas funções reduz a dependência de um público especializado em arte. Para demonstrar inclusão, é necessário observar quem usa cada espaço e quais grupos não se sentem convidados.

A existência de áreas livres não significa gratuidade de todas as exposições e atividades. Horários e condições devem ser verificados antes da visita.

# Cooperativa:
# o desenho de quem decide

## A estrutura de gestão faz parte do caso de retrofit.

A página atual de governança organiza a SCIC em quatro colégios: proximidade e experiência de uso, trabalhadores, contribuidores e produção. Seus representantes participam do conselho. Esse arranjo atual difere de descrições históricas que mencionam três colégios. [03]

O relatório de Sciences Po registra a importância do instrumento de longo prazo firmado com a cidade para permitir a gestão e transformação do imóvel. A estabilidade do uso ajuda a explicar a possibilidade de investimentos sucessivos. [06]

| Questão institucional | O que verificar |
|---|---|
| Representação | Quem pode votar e quem participa apenas como convidado? |
| Decisão | Como são definidos orçamento, ocupação e prioridades? |
| Prestação de contas | Que informações ficam disponíveis aos usuários? |
| Conflito | Como divergências entre eventos, trabalho e vizinhança são resolvidas? |

O formato cooperativo oferece uma estrutura de participação; sua existência não comprova, sozinha, distribuição equilibrada de poder.

# Vizinhos como autores de iniciativas

O fundo contributivo da Friche apoia iniciativas coletivas de moradores. A descrição do programa associa o trabalho à cooperação territorial iniciada em 2023, com apoio da Fondation de France, e admite grupos informais além de associações constituídas. [05]

## Por que esse detalhe importa

Exigir que toda iniciativa tenha uma organização formal pode excluir grupos com menos recursos administrativos. Na leitura deste caderno, formatos acessíveis de proposta e acompanhamento podem ampliar participação, desde que mantenham transparência e critérios claros.

| Dimensão | Indicador proposto |
|---|---|
| Entrada | Quem consegue apresentar uma iniciativa? |
| Seleção | Como são definidas prioridades e quem decide? |
| Execução | Que apoio é oferecido além do recurso financeiro? |
| Continuidade | A iniciativa cria capacidade de ação depois do apoio? |

### Critério

Ouvir moradores é uma etapa. Permitir que proponham, executem e avaliem iniciativas acrescenta outra forma de relação com o território.

# Jardins e escola: outras formas de pertencimento

O Jardin des rails reúne parcelas de cultivo e atividades de moradores, estudantes e associações. A página do espaço distingue o percurso acessível das parcelas, cujo acesso é controlado para preservar o trabalho dos participantes. [08]

| Elemento | Leitura analítica |
|---|---|
| Cultivo recorrente | Cria uma rotina de cuidado que não depende de grandes eventos. |
| Participação de escolas | Pode aproximar famílias e equipamento cultural. |
| Percurso público | Permite observar a atividade respeitando as áreas de trabalho. |
| Regras claras | Ajudam a conciliar abertura e continuidade do uso. |

Essa experiência amplia o conceito de ocupação: parte do valor urbano está no uso regular de áreas externas e nas relações construídas durante sua manutenção.

**Para verificar:** entrevistar participantes sobre tempo de vínculo, critérios de acesso, divisão de responsabilidades e relação com outros usos da Friche. A existência do jardim não mede, isoladamente, seu alcance social.

# Cultura não resolve sozinha a desigualdade

## É possível consolidar um equipamento reconhecido sem superar todos os problemas do entorno.

O próprio programa Quartiers Libres trata o setor Saint-Charles / Belle de Mai como território habitado que demanda ações urbanas mais amplas. A transformação cultural deve ser analisada junto das condições de moradia, mobilidade e serviços. [07]

| Resultado do equipamento | Pergunta sobre o bairro |
|---|---|
| Programação e público | Moradores participam de forma recorrente? |
| Espaços de trabalho cultural | As oportunidades alcançam diferentes perfis locais? |
| Melhoria de imagem | O comércio cotidiano e as famílias conseguem permanecer? |
| Áreas de encontro | Há conexão com percursos, escolas e serviços externos? |

Este estudo não encontrou uma avaliação causal que permita atribuir à Friche uma redução de pobreza ou uma taxa de deslocamento residencial. Essas conclusões exigiriam séries territoriais e acompanhamento de pessoas.

### Princípio de análise

A ausência de uma solução para todos os problemas não elimina o valor do equipamento. Ela delimita o que pode ser legitimamente atribuído a ele.

# Depois da obra: manter e renovar

O relato de visita de Sciences Po, de 2024, registra uma agenda de manutenção e renovação voltada também à questão energética e à vegetação do conjunto. São preocupações de uma infraestrutura em uso, décadas após a ocupação inicial. [06]

| Despesa ou decisão | Por que precisa aparecer |
|---|---|
| Manutenção preventiva | Evitar que o patrimônio volte a degradar com o uso intensivo. |
| Energia e conforto | Compatibilizar orçamento, atividades e condições climáticas. |
| Equipe técnica | Sustentar montagem, segurança e operação cotidiana. |
| Áreas externas | Cuidar de percursos, vegetação, drenagem e mobiliário. |
| Reserva para renovação | Preparar substituição de equipamentos e futuras adaptações. |

**Leitura analítica:** a viabilidade do retrofit cultural não pode ser avaliada apenas pelo orçamento de inauguração. Um modelo de gestão precisa prever como o espaço envelhece e muda de demanda.

As prioridades citadas em 2024 não são apresentadas aqui como obras já integralmente executadas.

# Aprender durante a transformação

O LaboFriche é apresentado como espaço de pesquisa e cooperação entre cidadãos, artistas, pesquisadores e instituições, com foco em questões como ecologia e direitos culturais. Seu espaço foi inaugurado em março de 2025. [11]

Registros da Radio Grenouille sobre o período de obras anterior a 2013 mostram que o canteiro também foi acompanhado por atividades dos residentes e encontros. O processo de transformação integra a história pública do lugar. [12]

| Prática a adaptar | Condição para ser útil |
|---|---|
| Experimentação de uso | Objetivos e critérios de avaliação antes do teste. |
| Discussão pública | Informação compreensível e possibilidade real de influência. |
| Registro do processo | Documentar decisões, mudanças e aprendizados. |
| Pesquisa aplicada | Relacionar os resultados a decisões de gestão. |

Não se presume que todo experimento resulte em inovação. O valor está também em identificar o que não funcionou e ajustar a operação.

# Uma referência para ocupações brasileiras

| Etapa proposta | Entrega necessária |
|---|---|
| Reconhecer os usuários | Mapa das iniciativas culturais e comunitárias existentes. |
| Assegurar continuidade | Instrumento de uso com prazo, responsabilidades e regras claras. |
| Adaptar o essencial | Condições de segurança, acesso e trabalho compatíveis com cada etapa. |
| Compartilhar decisões | Estrutura de representação e prestação de contas. |
| Financiar o cotidiano | Plano de operação, manutenção e remuneração das equipes. |

O modelo interessa a fábricas, escolas ou conjuntos públicos onde já existam agentes culturais. A ocupação prévia é uma informação de projeto: revela demanda, habilidades e redes que podem ser fortalecidas.

### Condição crítica

O uso provisório precisa ter uma trajetória possível de continuidade. Uma ativação breve, sem perspectiva para os ocupantes, pode produzir visibilidade sem consolidar a vida cultural.

# Roteiro para observar o que acontece entre eventos

| Ponto | Pergunta |
|---|---|
| Entradas Jobin e Simon | Como o conjunto se apresenta a quem vem das ruas próximas? |
| Áreas de acesso livre | Quem permanece sem comprar ou assistir a uma exposição? |
| Ateliês e residências autorizados | Quais condições sustentam a produção? |
| Jardim e espaços de esporte | Como usuários participam do cuidado e das regras? |
| Gestão e associações | Como são decididas ocupação, programação e prioridades? |

Combinar observação em dia comum e em dia de evento. O contraste ajuda a reconhecer o que depende do espetáculo e o que faz parte da infraestrutura cotidiana.

Conversar com moradores que não frequentam o lugar é tão importante quanto entrevistar usuários. Distância cultural, horários e experiências anteriores podem explicar barreiras que a planta do edifício não mostra.

Roteiro proposto. Visitas a espaços de trabalho e reuniões de gestão dependem de autorização dos responsáveis.

# O potencial está na duração do vínculo

## Marselha mostra que reusar um imóvel também significa construir uma instituição capaz de cuidar dele.

A Friche combina produção, acesso cotidiano e uma estrutura de gestão que procura envolver diferentes atores. Sua relevância está na continuidade e na capacidade de adaptar usos ao longo do tempo.

| Critério | Evidência a buscar |
|---|---|
| Permanência cultural | Condições de trabalho e duração dos vínculos. |
| Relação com o bairro | Participação de moradores e iniciativas locais. |
| Qualidade do espaço | Acesso, manutenção e compatibilidade entre usos. |
| Capacidade institucional | Decisões transparentes e recursos para operar. |

### Síntese para a série

O retrofit da Friche é inseparável de sua ocupação. A principal transferência é organizar estabilidade, corresponsabilidade e orçamento para que o espaço continue sendo produzido por seus usuários.

Indicadores de visitação divulgados pelo operador não foram usados como prova de inclusão ou de transformação socioeconômica de toda a Belle de Mai.

# O que a experiência devolve ao repertório

A transformação pode ser compreendida como construção de uma instituição capaz de cuidar. O aprendizado está na relação entre ocupação, autoria, gestão e tempo, mantendo abertas as perguntas sobre quem participa.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Ocupação progressiva do conjunto | Permitir que o programa se desenvolva no tempo. | Relação / Lugar |
| Governança cooperativa e vínculo duradouro | Dar condições institucionais para continuidade da criação. | Pertencimento / Reciprocidade |
| Espaços e atividades abertos ao público | Criar encontros entre produção cultural e cotidiano. | Porosidade / Relação |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Investigar como artistas e vizinhos usam o conjunto, o que conseguem transformar e quais recursos sustentam a manutenção. Escutar dificuldades de acesso e diferenças entre a experiência de quem trabalha e de quem visita.

> Que vínculos permitem que o lugar continue criando e sendo transformado por quem o habita?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] Friche - Lieu de patrimoine / Histoire**
História institucional: ocupação em 1992, planos e consolidação da cooperativa.
Acessar fonte original

**[02] Friche - Le projet**
Programa, dimensões e residentes. Indicadores são informados pelo operador.
Acessar fonte original

**[03] Friche - Gouvernance partagée**
Estrutura atual de quatro colégios; distinguir de arranjos históricos.
Acessar fonte original

**[04] Friche - Espaces en accès libre**
Espaços cotidianos e regras de acesso. O terraço possui condições específicas.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[05] Friche - Fonds contributif**
Apoio a iniciativas de moradores e cooperação territorial.
Acessar fonte original

**[06] Sciences Po, École urbaine - Rapport Marseille**
Relatório de viagem de estudo, fevereiro de 2024, seção Friche. Não constitui auditoria.
Acessar fonte original

**[07] Métropole Aix-Marseille-Provence - Quartiers Libres**
Projeto territorial distinto da Friche, abrangendo Saint-Charles e Belle de Mai.
Acessar fonte original

**[08] Friche - Jardin des rails**
Usos de cultivo e participação local; distingue percursos e parcelas de acesso restrito.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[09] Friche - Résidences**
Programas de produção e acolhimento de artistas; condições variam por organização.
Acessar fonte original

**[10] Friche - Le Panorama**
Inserção arquitetônica, autoria ARM e abertura em janeiro de 2013.
Acessar fonte original

**[11] Friche - LaboFriche**
Espaço de pesquisa e cooperação inaugurado em março de 2025.
Acessar fonte original

**[12] Radio Grenouille - La Friche en chantier**
Registro de atividades e mobilização durante as obras anteriores a 2013; fonte participante.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Milão

## Conservar a capacidade de criar dentro da arquitetura que ganha novos públicos.

### BASE Milano e Fondazione Prada

BASE Milano e Fondazione Prada permitem ler dois modos de aproximar patrimônio industrial, cultura e operação. As manifestações são distintas e pertencem a contextos territoriais diferentes. O repertório se amplia quando observa tanto a criação cotidiana quanto a experiência de quem chega.

> Que Vida cultural continua acontecendo entre um evento e outro?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Produtores, equipes e públicos encontram diferentes condições de participação. Quem pode permanecer para criar, além de visitar? |
| Lugar | Ex-Ansaldo e a antiga destilaria carregam histórias e relações territoriais próprias. Como a Forma responde a cada uma delas? |
| Relação | Residências, trabalho, exposições e eventos combinam temporalidades. Que encontros e autonomias essa combinação permite? |
| Porosidade | Acesso físico, calendário e regras institucionais regulam a relação com a cidade. O que atravessa e o que precisa ser protegido para produzir? |
| Reciprocidade | A operação cultural recebe patrimônio, recursos e atenção. O que devolve em capacidade criativa, conhecimento e uso cotidiano? |

### Tensão a manter viva

A programação pode ampliar visibilidade sem assegurar continuidade da produção. A leitura acompanha orçamento, espaço de trabalho e manutenção junto à força cultural da imagem.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# Dois casos, dois arranjos urbanos

## Milão permite comparar um complexo público com gestão cultural e uma instituição de arte em antiga destilaria.

BASE Milano ocupa parte do ex-Ansaldo, na Zona Tortona. A Fondazione Prada está em Largo Isarco, em outro setor da cidade. Os dois casos combinam edifícios existentes, novos programas e intervenções contemporâneas, mas não pertencem ao mesmo empreendimento ou bairro. [01-06]

| Caso | Mecanismo principal |
|---|---|
| BASE Milano | Produção cultural, trabalho, residências e eventos em imóvel municipal. |
| Fondazione Prada | Instituição de arte e programa expositivo em conjunto de edifícios antigos e novos. |
| Contexto territorial | Economia de eventos, design, transformação imobiliária e políticas urbanas. |

**Leitura analítica:** o patrimônio oferece diferenciação espacial; o programa e a governança determinam como essa diferença se traduz em uso continuado.

Este caderno separa os resultados de cada equipamento, as transformações do entorno e as propostas ainda em desenvolvimento.

# Uma transformação que segue em curso

| Marco | Mudança documentada |
|---|---|
| 1989 | Aquisição municipal do complexo Ansaldo. [08] |
| 2015 | Abertura do MUDEC e da sede milanesa da Fondazione Prada. [04, 07] |
| 2016 | Abertura de BASE Milano nos espaços do ex-Ansaldo. [01] |
| 2018 | A documentação OMA encerra neste ano o período do projeto Prada. [05] |
| 2025 | Município aprova masterplan de revisão de funções no ex-Ansaldo. [08] |
| 2026 | Declaração municipal de interesse público da proposta BASE XL. [09] |

A proximidade de inaugurações não significa identidade de processos. Há decisões anteriores sobre propriedade e usos, além de etapas posteriores de ampliação e manutenção.

> ### Atualização relevante
>
> BASE XL é tratado como proposta e avanço institucional anunciado em setembro de 2026. O caderno não presume conclusão das novas obras ou início de todas as funções previstas.

# Tortona e Largo Isarco: comparar sem confundir

| Recorte | O que estudar |
|---|---|
| Zona Tortona | Relação entre edifícios industriais, atividades criativas, eventos e tecido residencial. |
| Ex-Ansaldo | Coordenação entre diferentes instituições e funções num patrimônio municipal. |
| Largo Isarco | Inserção de uma instituição cultural numa antiga área industrial. |
| Escala da cidade | Relação entre investimentos culturais e mudanças socioeconômicas. |

Pesquisa do Politecnico di Torino sobre Tortona examina a coexistência entre manufatura e outros usos, utilizando mapas de diferentes períodos e escalas. Esse enfoque ajuda a evitar uma narrativa em que a indústria teria desaparecido de maneira uniforme. [11]

**Proposta de método:** delimitar percursos ao redor de cada instituição e registrar fachadas, atividades, horários e imóveis em transição. Em seguida, comparar a transformação local com mudanças observadas em Milão como um todo.

As duas áreas não são apresentadas como um corredor contínuo de retrofit. Seus mercados, usuários e redes de mobilidade devem ser analisados separadamente.

# BASE Milano: uma fábrica de usos culturais

## O programa combina produção, trabalho e atividades públicas em um conjunto existente.

A Fondazione Cariplo registra a abertura de BASE em 30 de março de 2016, como resultado da colaboração entre município, organizações promotoras e apoio filantrópico. [01]

O balanço social de 2022 descreve um conjunto de aproximadamente 12 mil m², distribuído em quatro pavimentos, com diferentes funções culturais. É um retrato institucional daquele exercício, não uma contagem atual de usuários ou ocupantes. [03]

| Função a analisar | Contribuição possível |
|---|---|
| Trabalho e criação | Presença cotidiana e intercâmbio entre profissionais. |
| Residência | Tempo para pesquisa e desenvolvimento de projetos. |
| Eventos e exposições | Circulação pública e receita vinculada à programação. |
| Alimentação e encontro | Apoio à permanência e à convivência. |

As contribuições são interpretações do programa. Seu alcance depende de preços, critérios de acesso, contratos e qualidade da operação.

# Atualizar o edifício para receber novos usos

O registro Art Bonus identifica o município como proprietário e OXA como concessionária. A descrição inclui intervenções em fachadas, cobertura e isolamento, além da adaptação para funções culturais e de trabalho. [02]

| Camada da adaptação | Pergunta técnica proposta |
|---|---|
| Envoltória | Como conservação e melhoria de conforto foram compatibilizadas? |
| Programa | Quais ambientes recebem uso diário e quais dependem de eventos? |
| Instalações | Qual capacidade é necessária para equipamentos e ocupação variável? |
| Circulação | Como se organizam visitantes, residentes, trabalhadores e entregas? |

**Leitura analítica:** um grande espaço industrial oferece flexibilidade, mas a diversidade de usos aumenta a necessidade de coordenação. O mesmo salão pode ter exigências distintas conforme lotação, horário e montagem.

### O que transferir

Vincular cada etapa de reforma a um conjunto de usuários e a uma rotina de operação. A flexibilidade deve ser planejada, inclusive no orçamento de montagem e manutenção.

# O complexo Ansaldo tem mais de um protagonista

O MUDEC informa que surgiu em 2015 a partir da recuperação da área industrial do ex-Ansaldo. Seu programa inclui exposições, acervos, atividades educativas e serviços. [04]

O masterplan municipal de dezembro de 2025 identifica outras funções no conjunto, incluindo laboratórios ligados ao Teatro alla Scala e atividades de teatro de animação. Também prevê revisões futuras conforme mudanças dessas ocupações. [08]

| Potencial da proximidade | Condição de realização |
|---|---|
| Compartilhar públicos | Percursos e comunicação que tornem as instituições acessíveis entre si. |
| Compartilhar recursos | Acordos de uso, responsabilidades e orçamento. |
| Complementar horários | Programação que distribua movimento ao longo da semana. |
| Fortalecer o entorno | Articulação com moradores, escolas e comércio cotidiano. |

A coexistência de instituições não prova cooperação efetiva. O estudo recomenda verificar iniciativas conjuntas e barreiras de circulação entre os espaços.

# Fondazione Prada: antigo e novo em diálogo

## O conjunto amplia o repertório espacial disponível à arte.

A OMA situa o projeto na antiga destilaria de 1910 em Largo Isarco. A intervenção reúne armazéns, laboratórios e outras estruturas existentes com novas edificações em torno de um pátio. [05]

A Fundação distingue três construções novas: Podium, Cinema e Torre. A composição não deve ser apresentada como conversão integral de uma única fábrica. O inventário regional registra a inauguração da sede em 9 de maio de 2015. [06-07]

### Leitura analítica

Diferentes escalas, alturas e formas de iluminação podem ampliar as possibilidades curatoriais. Para o território, a instituição cria um motivo de visita; o efeito sobre as ruas próximas depende de acesso, programação e conexões reais com outros usos.

> **Lição**
>
> Avaliar o programa cultural antes de reproduzir a solução formal. A necessidade de salas e edifícios novos deve decorrer de usos definidos e de uma estratégia de operação.

# Cultura, marca e relação com o público

A sede da Fondazione Prada é uma instituição de arte com programa próprio, enquanto BASE reúne funções de produção, trabalho e eventos. São arranjos distintos de relação entre espaço, operador e público. [03, 06]

| Dimensão | Pergunta comparativa |
|---|---|
| Acesso | Quem entra, em quais horários e sob quais condições? |
| Produção | O espaço oferece trabalho e pesquisa ou concentra a apresentação? |
| Recorrência | Que motivos levam o usuário a voltar fora de um grande evento? |
| Relação local | Como moradores, escolas e iniciativas próximas participam? |
| Autonomia | Como decisões culturais se relacionam com as fontes de receita? |

**Leitura analítica:** uma marca reconhecida pode facilitar visibilidade e captação de público. Isso não substitui o exame de diversidade de programação, acesso e benefício territorial.

Não foram obtidas bases comparáveis de perfil dos públicos dos dois equipamentos. O caderno não estabelece ranking de inclusão entre eles.

# Quem sustenta a vida depois da abertura

O balanço social de BASE é uma fonte para compreender sua organização, modelo de funcionamento e resultados de 2022. O registro Art Bonus explicita a diferença entre propriedade municipal e operação pela empresa social. [02-03]

| Camada financeira | Documento a examinar |
|---|---|
| Investimento inicial | Origem dos recursos, contrapartidas e responsabilidades de obra. |
| Operação recorrente | Receitas de atividades, trabalho, locação e outras fontes. |
| Missão cultural | Critérios de seleção, apoio a projetos e orçamento de acesso. |
| Manutenção | Reserva para sistemas, estruturas e futuras adaptações. |

A leitura proposta é separar o que financia a obra do que financia o uso. Um arranjo que viabiliza uma inauguração pode não assegurar manutenção e programação durante décadas.

### Pergunta para outros projetos

Qual receita depende de ocupação comercial e qual compromisso garante espaço para atividades de menor capacidade de pagamento? Essa relação precisa ficar explícita.

# BASE XL:
# a próxima etapa não é um resultado

Em 13 de setembro de 2026, o município anunciou a declaração de interesse público da proposta BASE XL, apresentada por OXA. O comunicado trata de reestruturação, eficiência energética, acessibilidade e gestão sociocultural de edifícios ainda sem uso no complexo, além da programação dos espaços atuais. [09]

| Situação | Como registrar no estudo |
|---|---|
| Proposta identificada | Há um programa e um arranjo institucional em discussão. |
| Interesse público declarado | Existe um marco administrativo favorável à continuidade. |
| Obra concluída | Exige confirmação própria; não decorre automaticamente dos marcos anteriores. |
| Efeito urbano | Só pode ser observado após implantação e período de uso. |

**Leitura analítica:** a atualização mostra que um polo cultural consolidado continua sujeito a negociação, investimento e revisão de programa. A transformação permanece aberta.

A pesquisa não confirma entrega integral das ampliações. Também não converte metas ou intenções da proposta em indicadores de impacto.

# Eventos ativam;
# o cotidiano precisa sustentar

Pesquisa registrada pelo Politecnico di Milano sobre Salone del Mobile e Design Week discute efeitos ambivalentes: ativação do patrimônio e projeção urbana, acompanhadas de pressões de gentrificação em áreas como Tortona. [12]

| Durante os eventos | Fora dos eventos |
|---|---|
| Fluxo elevado e exposição de marcas. | Trabalho, moradia e serviços cotidianos. |
| Receita concentrada no calendário. | Necessidade de sustentação econômica recorrente. |
| Uso temporário de espaços. | Manutenção e disponibilidade para ocupantes duradouros. |
| Maior visibilidade do bairro. | Qualidade das relações com quem vive e trabalha ali. |

**Proposta de avaliação:** realizar observações em período de evento e numa semana comum. Comparar ocupação de ruas, diversidade dos usuários, abertura do comércio e conflitos operacionais.

> ### Critério
>
> A capacidade de receber um evento internacional é um resultado específico. A qualidade urbana anual exige outras evidências.

# Cultura e valorização: uma relação a decompor

Artigo publicado em Cities analisa investimentos culturais e mudanças socioeconômicas em Milão entre 2001 e 2021. A pesquisa identifica associações e trajetórias diferentes entre bairros, indicando que a cultura pode amplificar transformações já em curso. [10]

Esse recorte é mais amplo que BASE ou Prada. Ele impede uma conclusão simplista de que um equipamento, isoladamente, teria criado toda a valorização ou todo o deslocamento residencial ao redor.

| Pergunta | Evidência necessária |
|---|---|
| Quem ganha renda? | Trajetórias de trabalhadores e negócios locais. |
| Quem consegue permanecer? | Contratos, custos e razões de saída de moradores e ocupantes. |
| O que muda no comércio? | Substituição de usos e disponibilidade de serviços cotidianos. |
| Qual o papel da cultura? | Comparação temporal com investimentos e mudanças externas. |

A análise citada não oferece uma estimativa de causalidade exclusiva para cada edifício abordado neste caderno.

# O que aproveitar sem copiar a escala

| Mecanismo | Aplicação possível |
|---|---|
| Conjunto de usos culturais | Combinar trabalho, formação, exibição e encontro conforme demanda local. |
| Propriedade e missão | Vincular instrumento de ocupação a objetivos públicos verificáveis. |
| Patrimônio como suporte | Definir o que conservar e onde a intervenção nova é necessária. |
| Calendário e cotidiano | Equilibrar eventos com ocupações estáveis. |
| Revisão em etapas | Adaptar o programa a evidências de uso e capacidade de manutenção. |

Uma cidade brasileira pode trabalhar com um galpão ou escola antiga e uma rede de instituições próximas. O componente transferível é a articulação entre programa, operação e território, não a associação obrigatória com uma marca internacional.

### Prioridade

Assegurar ocupantes e orçamento de funcionamento antes de ampliar áreas. A qualidade da instituição que utiliza o imóvel condiciona o valor urbano da reforma.

# Um roteiro em duas áreas distintas

| Recorte | Registro proposto |
|---|---|
| BASE / ex-Ansaldo | Usos diários, entradas, compartilhamentos e relações com outras instituições. |
| Ruas de Tortona | Comércio, produção, moradia e diferenças entre evento e rotina. |
| Fondazione Prada | Relação entre edifícios existentes, novos volumes e percurso público. |
| Entorno de Largo Isarco | Continuidade das caminhadas, serviços e atividades vizinhas. |
| Gestores e ocupantes | Contratos, preços, acesso e planos de manutenção. |

O roteiro não pressupõe que todos os espaços estejam abertos ou tenham acesso gratuito. É necessário confirmar programação e regras de cada instituição.

Incluir entrevistas com moradores e pequenos negócios ajuda a confrontar a imagem cultural com a experiência cotidiana. Fotografar arquitetura sem registrar usos e horários produziria uma leitura incompleta.

# O potencial está na articulação entre usos

## Milão mostra que a economia cultural pode ocupar o patrimônio por caminhos institucionais distintos.

BASE e Prada ajudam a separar produção cultural, exposição, trabalho e eventos. A comparação é útil porque cada função exige espaço, receita e relação com o público diferentes.

| Critério de sucesso | Verificação |
| --- | --- |
| Continuidade | Ocupação recorrente e capacidade de operar fora dos picos. |
| Acesso | Diversidade de públicos e condições de participação. |
| Território | Conexões com serviços e moradores próximos. |
| Conservação | Manutenção do patrimônio e adaptação responsável. |

### Síntese para a série

A referência milanesa é escolher uma combinação de usos que tenha sustentação institucional. A projeção cultural precisa ser acompanhada de evidências sobre acesso e permanência no entorno.

Este estudo distingue edifícios em uso, propostas anunciadas e interpretação analítica. Não apresenta a valorização imobiliária como medida suficiente de transformação positiva.

# O que a experiência devolve ao repertório

Milão convida a distinguir manifestação cultural e condição de criação. A coerência da obra habitável passa pelo que acontece em seus espaços quando o calendário tem menos visibilidade.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| BASE em conjunto industrial municipal | Investigar continuidade entre produção cultural e suporte institucional. | Lugar / Relação |
| Patrimônio e volumes novos na Fondazione Prada | Ler diferenças materiais como partes de uma experiência comum. | Lugar / Porosidade |
| Programação ao longo do ano | Relacionar momentos de atração e presença cotidiana. | Pertencimento / Reciprocidade |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Escutar produtores e operadores, acompanhar custos e uso das áreas, comparar dias de evento e rotina. A proposta BASE XL, anunciada em 2026, deve permanecer identificada como etapa futura.

> O que a operação precisa sustentar para que a cultura permaneça uma prática viva no Lugar?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] Fondazione Cariplo - BASE Milano abre**
30/03/2016. Abertura e organizações envolvidas.
Acessar fonte original

**[02] Art Bonus - Spazio ex Ansaldo / BASE Milano**
Propriedade municipal, concessionária e intervenções físicas registradas.
Acessar fonte original

**[03] OXA / BASE Milano - Bilancio sociale 2022**
Relatório institucional do exercício de 2022. Programa e modelo de funcionamento.
Acessar fonte original

**[04] MUDEC - Museo**
Origem no ex-Ansaldo e programa museológico; conteúdo indexado consultado.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[05] OMA - Fondazione Prada**
Equipe de arquitetura. Reuso da destilaria e coexistência com novas edificações.
Acessar fonte original

**[06] Fondazione Prada - Milano**
Descrição institucional: Podium, Cinema e Torre como construções novas.
Acessar fonte original

**[07] Lombardia Beni Culturali - Fondazione Prada**
Inventário regional; história da destilaria e abertura da sede em 2015.
Acessar fonte original

**[08] Comune di Milano - Masterplan ex-Ansaldo**
27/12/2025. História da aquisição e reorganização futura das funções.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[09] Comune di Milano - Interesse público de BASE XL**
13/09/2026. Marco institucional de uma proposta; não comprovação de conclusão das obras.
Acessar fonte original

**[10] Biferale e colaboradores - Cultural investments and gentrification**
Cities. Estudo sobre Milão entre 2001 e 2021; associações e trajetórias territoriais.
Acessar fonte original

**[11] Politecnico di Torino - Transitional form of industrial mixed-use**
Pesquisa de 2020 sobre Tortona, coexistência de usos e transformação morfológica.
Acessar fonte original

**[12] Politecnico di Milano - City, impact, transition**
Pesquisa sobre eventos de design, ativação patrimonial e pressões urbanas; resumo consultado.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Nova York

## Preservar o trabalho como uma forma de habitar a cidade.

### Brooklyn Navy Yard e reuso produtivo

O Brooklyn Navy Yard oferece uma referência de reuso ligado à continuidade produtiva. Propriedade, missão do operador e infraestrutura participam da capacidade de manter empresas e trabalho em um território de forte pressão imobiliária. O edifício recuperado é parte dessa relação.

> Que capacidades continuam disponíveis à cidade quando o patrimônio permanece produtivo?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Empresas e trabalhadores precisam de condições de permanência e desenvolvimento. Como contratos, instalações e oportunidades favorecem esse vínculo? |
| Lugar | A história naval e industrial permanece relacionada à produção contemporânea. Que características do conjunto continuam úteis ao trabalho? |
| Relação | Empresas, formação, serviços e emprego formam interdependências. Como a proximidade se transforma em cooperação e acesso real? |
| Porosidade | O campus precisa de logística e proteção, enquanto abre interfaces com a cidade. Quais limites permitem trabalho e aproximação do público? |
| Reciprocidade | O conjunto recebe patrimônio e infraestrutura públicos. O que devolve em capacidade produtiva, aprendizagem e oportunidades para o entorno? |

## Tensão a manter viva

A missão produtiva precisa permanecer demonstrável na operação. Empregos e empresas do campus descrevem uma escala coletiva, mas não provam acesso equitativo ou impacto de uma única obra.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# O retrofit a serviço da cidade produtiva

## O Navy Yard é uma referência de continuidade industrial dentro de uma metrópole de alto valor imobiliário.

O Brooklyn Navy Yard é propriedade da cidade de Nova York e tem gestão da BNYDC, organização sem fins lucrativos. Sua missão inclui criar e preservar empregos e apoiar empresas industriais. O Building 77 mostra como essa diretriz se materializa na adaptação de um edifício existente. [01, 03]

| Objeto | Papel neste caderno |
|---|---|
| Navy Yard | Campus industrial e sistema de gestão; não equivale a todo o bairro do entorno. |
| Building 77 | Retrofit de grande edifício para múltiplos ocupantes e atividades produtivas. |
| Building 92 | Acesso à história do lugar e a serviços de emprego. |
| Flushing Avenue | Interface entre o campus e os percursos cotidianos da cidade. |

**Leitura analítica:** a contribuição mais útil do caso é mostrar que uma intervenção pode atualizar a produção em vez de substituí-la integralmente por consumo. Para isso, o contrato de ocupação e a gestão são tão relevantes quanto a arquitetura.

# Uma transição em várias gerações

| Marco | Mudança documentada |
|---|---|
| 1801 | Estabelecimento do estaleiro naval, segundo a história institucional. [02] |
| 1942 | Construção do Building 77. [03] |
| 1966 | Desativação naval, marco citado na trajetória do Building 92. [07] |
| 2011 | Building 92 abre ao público com exposição e serviços ligados a carreiras. [07] |
| 2017 | Conclusão da modernização do Building 77. [03-04] |
| 2025/26 | Relatório FY25 divulga resultados do campus; publicado em janeiro de 2026. [11] |

A duração do processo ajuda a interpretar o resultado. O patrimônio não foi convertido em uma única operação: investimentos, subdivisão de espaços e programas institucionais foram acumulados ao longo do tempo.

O ano fiscal FY25 identifica o relatório de resultados. Seus números não são uma contagem exclusiva de empregos gerados pelo Building 77.

# Um campus inserido em bairros

A BNYDC descreve um território de aproximadamente 300 acres, com diferentes empresas e edificações. A unidade de análise é um campus com gestão própria, associado a bairros e comunidades vizinhas por trabalho, circulação e serviços. [01]

| Dentro do campus | Na relação com a cidade |
|---|---|
| Contrato e infraestrutura compartilhada. | Acesso de trabalhadores e fornecedores. |
| Proteção da atividade produtiva como missão. | Compatibilidade entre logística e circulação de pedestres. |
| Serviços de apoio às empresas. | Oportunidades para moradores e negócios do entorno. |
| Espaços de visita e alimentação. | Conexão com a história e a vida cotidiana da região. |

**Proposta de método:** comparar resultados dentro do Navy Yard com os efeitos fora de seus portões. Uma empresa instalada pode prosperar sem que o benefício alcance as famílias mais próximas.

O recorte territorial deve ser definido antes de calcular participação local nos empregos. Distância de residência, tempo de deslocamento e vínculos anteriores com o bairro são medidas diferentes de pertencimento.

# Building 77: modernizar para produzir

## A adaptação atualiza as condições de trabalho de uma grande estrutura do século XX.

A ficha do operador informa que o Building 77 foi construído em 1942 e passou por um programa de melhorias de US$ 185 milhões concluído em 2017. Ela registra novas entradas, fachadas e sistemas de climatização e hidráulica, além de elevadores de carga modernizados. [03]

A construtora Plaza descreve a intervenção em cerca de um milhão de pés quadrados e a renovação das infraestruturas elétrica, mecânica e de proteção contra incêndio. O edifício recebeu funções de indústria, tecnologia e design. [04]

### O mecanismo urbano

O espaço existente ganha capacidade de receber ocupantes com necessidades atuais. A relevância está na adequação entre infraestrutura e atividade: uma oficina, uma empresa de alimentos e um escritório não exigem as mesmas instalações.

> **Lição transferível**
>
> Definir os usuários produtivos antes de concluir o projeto de adaptação. Carga, energia, ventilação, acessos e logística precisam responder às operações que se deseja manter ou atrair.

# O edifício como plataforma compartilhada

| Necessidade | Resposta a investigar |
|---|---|
| Empresas menores | Divisão de áreas e possibilidade de expansão sem sair do território. |
| Movimentação de insumos | Elevadores de carga, acessos e horários de entrega. |
| Uso intensivo | Capacidade elétrica, manutenção e regras de operação. |
| Relacionamento entre negócios | Serviços, compras e oportunidades de colaboração. |

A oferta imobiliária do Building 77 se dirige a atividades industriais leves, tecnologia, pesquisa e produção. Isso não significa que qualquer atividade possa ocupar qualquer pavimento: a compatibilidade depende das características de cada unidade. [03]

**Leitura analítica:** o benefício do edifício compartilhado pode estar em reduzir custos que empresas isoladas enfrentariam separadamente. Para testar essa hipótese, é preciso comparar despesas totais, estabilidade contratual e tempo perdido com manutenção.

O estudo não obteve contratos ou uma série de aluguéis. Portanto, não classifica os espaços como baratos em termos absolutos nem estima margem de lucro dos ocupantes.

# Market @77: abrir uma interface

O Market @77 ocupa o térreo do Building 77. A página do operador descreve um conjunto de alimentação em que alguns estabelecimentos também fabricam produtos para venda em outros lugares. O espaço aproxima visitantes da atividade econômica do campus. [06]

| Função possível | Pergunta de verificação |
|---|---|
| Atender trabalhadores | A oferta é compatível com renda e horários de quem trabalha no local? |
| Dar visibilidade ao produto | O ponto de venda ajuda a sustentar fabricação e distribuição? |
| Conectar com o bairro | Moradores utilizam o espaço fora de eventos específicos? |
| Receber visitantes | Há orientação clara sobre o que é público e o que exige autorização? |

**Leitura analítica:** a alimentação é interessante aqui porque pode integrar uma cadeia de produção, e não apenas consumir o ambiente industrial como decoração. Essa relação deve ser verificada por estabelecimento.

### O que não presumir

O sucesso do salão de alimentação não mede o desempenho de todo o Navy Yard. Faturamento do varejo, atividade fabril e acesso ao trabalho são resultados diferentes.

# Building 92: memória e oportunidade

Building 92 incorpora a antiga residência do comandante dos Marines, de 1858, e abriu ao público em 2011. Hoje o operador apresenta o local como espaço de exposição e serviços de carreira, incluindo a narrativa histórica do estaleiro. [07]

## Uma porta institucional

A interpretação deste estudo é que combinar memória e orientação profissional pode ampliar as razões para um morador entrar no campus. A pessoa não precisa ter um contrato empresarial para se relacionar com o lugar.

| Camada | Valor a avaliar |
|---|---|
| História | Reconhecimento de trabalhadores, atividades e transformações anteriores. |
| Informação | Clareza sobre carreiras, requisitos e possibilidades de formação. |
| Encaminhamento | Capacidade de conectar uma demanda real de contratação a candidatos. |
| Continuidade | Acompanhamento depois da primeira visita ou entrevista. |

Os serviços de emprego têm modalidades e horários próprios. A visita ao espaço expositivo não implica atendimento imediato nem garantia de contratação.

# Formação dentro do ambiente de trabalho

## A proximidade entre ensino e produção pode transformar o imóvel em infraestrutura de aprendizagem.

O projeto do Brooklyn STEAM Center, descrito pela Perkins Eastman, foi desenvolvido com a BNYDC e o Departamento de Educação para o Building 77. A proposta organiza percursos de formação técnica e aproxima estudantes das atividades e dos profissionais do campus. [08]

Sua documentação descreve espaços especializados e áreas compartilhadas para diferentes percursos, como construção, design, computação, gastronomia e audiovisual. O desenho educacional é parte do programa do edifício, não um efeito espontâneo da proximidade física. [08]

### Como avaliar o resultado

Acompanhar quem ingressa, quem conclui, quais experiências de trabalho são oferecidas e quais trajetórias se seguem. É importante distinguir estágio, emprego temporário e ocupação estável, além de observar barreiras de transporte e disponibilidade de horário.

> ### Aplicação possível
>
> Articular um imóvel produtivo com escolas técnicas locais desde o início. Os empregadores devem participar da definição de competências, mas a formação precisa oferecer possibilidades além de uma única empresa.

# A propriedade sustenta a estratégia

O estudo do Pratt Center, concluído em 2013, destaca a combinação entre propriedade municipal, gestão sem fins lucrativos orientada por missão e investimento público. A pesquisa examinou a possibilidade de adaptar componentes desse modelo a outras cidades. [05]

| Componente | Por que interessa |
|---|---|
| Controle do imóvel | Permite orientar a ocupação de longo prazo. |
| Missão institucional | Oferece um critério para selecionar e apoiar atividades. |
| Investimento continuado | Ajuda a modernizar estruturas que envelhecem. |
| Gestão especializada | Relaciona necessidades das empresas a decisões imobiliárias. |

**Leitura analítica:** o valor transferível está na coerência entre objetivo público e decisão sobre o imóvel. Sem essa coerência, a pressão por renda pode substituir atividades que justificaram o investimento inicial.

A pesquisa de 2013 é uma referência histórica e metodológica. Suas estimativas e projeções não foram usadas como indicadores atuais de ocupação.

# Emprego exige uma conexão organizada

O Albert C. Wiltshire Employment Center oferece serviços de conexão entre candidatos e empresas, orientação profissional e oportunidades de treinamento. A página de apoio aos empregadores descreve triagem, encaminhamento e colaboração na formação de equipes. [09-10]

| Etapa | Indicador proposto |
|---|---|
| Entrada | Perfil dos candidatos e barreiras enfrentadas. |
| Formação | Conclusão, competências adquiridas e custo para o participante. |
| Contratação | Vagas preenchidas, remuneração e condições de trabalho. |
| Permanência | Retenção, progressão e estabilidade após seis e doze meses. |

A existência de empresas próximas não garante que moradores consigam trabalhar nelas. Intermediação, formação e acompanhamento compõem um mecanismo que torna essa conexão mais concreta.

### Questão distributiva

Quem consegue chegar às oportunidades? Medir a participação de grupos com barreiras de acesso é mais informativo do que divulgar apenas o total de vagas do campus.

# O que os números permitem dizer

No comunicado do relatório FY25, publicado em 8 de janeiro de 2026, a BNYDC informa mais de 550 empresas e mais de 13 mil empregos no campus. Também divulga estimativa de impacto econômico anual superior a US$ 2,5 bilhões. São dados do operador referentes ao conjunto. [11]

| Indicador divulgado | Interpretação correta |
|---|---|
| Empresas e empregos | Escala de atividade do Navy Yard; não efeito isolado do retrofit. |
| Impacto econômico | Estimativa institucional; exige examinar metodologia e multiplicadores. |
| Colaboração empresarial | Indício de relações entre ocupantes; não comprova benefício de todos. |
| Serviços de contratação | Mecanismo de conexão; não significa emprego assegurado para cada candidato. |

Para uma avaliação causal, seria necessário comparar trajetórias de empresas e trabalhadores com situações semelhantes fora do campus. Também seria preciso separar expansão de empresas existentes, novas instalações e substituição de ocupantes.

Não foram somados empregos diretos, indiretos e induzidos nem comparadas estimativas históricas com contagens atuais como se fossem a mesma série.

# Acesso, logística e vida no entorno

A página de acesso do Navy Yard apresenta transporte de conexão, linhas de ônibus, bicicletas e ferry, além de horários distintos para os portões. O campus combina áreas de visita com operações de trabalho que exigem controle de acesso. [12]

| Tensão | Como investigar |
|---|---|
| Caminhões e pedestres | Observar cruzamentos, cargas e horários de maior conflito. |
| Trabalho e visitação | Identificar rotas públicas e espaços restritos sem ambiguidades. |
| Acesso ao emprego | Medir tempo e custo de deslocamento para diferentes bairros. |
| Benefício no entorno | Acompanhar comércio cotidiano e condições de permanência residencial. |

**Leitura analítica:** manter produção urbana exige aceitar e gerir suas necessidades concretas. Uma fachada atraente não substitui espaço de carga, capacidade elétrica ou circulação segura.

O caderno não dispõe de dados suficientes para atribuir ao Navy Yard a evolução dos aluguéis residenciais vizinhos. Essa relação deve permanecer uma pergunta de pesquisa, sem tratar proximidade como prova de causalidade.

# Como adaptar o modelo a outra cidade

## A primeira escolha é qual atividade merece estabilidade imobiliária.

| Passo proposto | Decisão concreta |
|---|---|
| Inventariar | Localizar empresas e ofícios que dependem de espaço produtivo central. |
| Definir missão | Estabelecer critérios de ocupação e metas de emprego. |
| Garantir controle | Escolher um instrumento de propriedade ou uso compatível com o prazo necessário. |
| Adaptar em etapas | Priorizar instalações exigidas por ocupantes identificados. |
| Conectar pessoas | Organizar formação e encaminhamento com instituições locais. |

Uma adaptação brasileira poderia começar com um conjunto menor de oficinas, alimentação produtiva, manutenção ou fabricação especializada. A composição deve responder à economia local, não à reprodução de uma imagem estrangeira.

### Condição de viabilidade

O orçamento precisa cobrir manutenção e gestão, além da obra inicial. A proteção da missão deve estar nos instrumentos de ocupação e na prestação de contas.

# Visitar para entender o funcionamento

| Ponto de observação | Pergunta de investigação |
|---|---|
| Building 77 / térreo | Como produção, alimentação e visitação se relacionam? |
| Áreas de trabalho autorizadas | Quais instalações e serviços os ocupantes compartilham? |
| Building 92 | Como a história se conecta à orientação para o trabalho? |
| Interface com Flushing Avenue | Como pedestres e entregas atravessam os limites? |
| Gestor e empresas | Que contratos, critérios e despesas sustentam o modelo? |

Entrevistar empresas de diferentes portes e trabalhadores com perfis distintos. Incluir quem saiu do campus ou não conseguiu espaço evita que a análise reflita apenas os ocupantes bem-sucedidos.

A visita deve seguir as regras do operador. A observação pública não autoriza entrada em oficinas, escolas ou instalações de empresas. O estudo de atividades internas exige agendamento e consentimento.

Roteiro analítico, sujeito a confirmação de acesso e programação.

# O potencial está na continuidade produtiva

## Nova York oferece uma referência de retrofit orientado por emprego e capacidade de produzir.

Building 77 demonstra o papel da adaptação física. O conjunto do Navy Yard mostra por que esse investimento precisa de uma missão de ocupação, gestão continuada e conexão com trabalhadores.

| Critério de sucesso | Evidência a acompanhar |
|---|---|
| Permanência empresarial | Retenção, expansão e razões de saída dos ocupantes. |
| Qualidade do trabalho | Remuneração, estabilidade e progressão profissional. |
| Acesso local | Origem dos trabalhadores e participação nos programas. |
| Conservação útil | Condições de manutenção e adequação ao uso. |

### Síntese para a série

A pergunta central deste caso é o que a cidade consegue continuar fazendo em seus imóveis antigos. O ganho urbano depende da permanência das atividades e das oportunidades que chegam às pessoas.

O caso não é apresentado como solução universal. Controle imobiliário, recursos de investimento e capacidade de gestão são condições específicas a verificar em qualquer adaptação.

# O que a experiência devolve ao repertório

O caso amplia o sentido de habitar: produzir, aprender e trabalhar também constituem vínculos com o Lugar. A Nidum pode investigar como propriedade e operação preservam possibilidades que a Forma isolada não garante.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Building 77 atualizado para produção | Adequar matéria existente a novas condições de trabalho. | Lugar / Relação |
| Propriedade pública e operador com missão | Sustentar a permanência de uma função urbana. | Pertencimento / Reciprocidade |
| Interfaces de visita e aproximação com a cidade | Discernir abertura pública e proteção da atividade. | Porosidade |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Acompanhar condições de locação, crescimento das atividades, acesso à formação e trajetórias dos trabalhadores. Escutar vizinhos e pequenas empresas ajuda a compreender a distribuição das oportunidades.

> Como a cidade pode continuar reconhecendo e cuidando de seus lugares de produção?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] BNYDC - Who we are**
Propriedade municipal, gestão sem fins lucrativos e missão produtiva.
Acessar fonte original

**[02] BNYDC - History of the Yard**
Cronologia institucional. Projeções antigas de emprego não são resultados atuais.
Acessar fonte original

**[03] BNYDC - Building 77 specifications**
Ficha de 2023. Edificação de 1942, melhorias concluídas em 2017 e infraestrutura.
Acessar fonte original

**[04] Plaza Construction - Brooklyn Navy Yard Building 77**
Relato da construtora sobre escopo técnico da modernização.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[05] Pratt Center - Brooklyn Navy Yard Study**
Pesquisa concluída em 2013. Gestão, efeitos econômicos históricos e possibilidades de adaptação.
Acessar fonte original

**[06] BNYDC - Market @77**
Relação entre produção de alimentos e venda no térreo.
Acessar fonte original

**[07] BNYDC - Public Spaces**
Building 92, história, exposição e serviços. Confirmar horários antes de visitar.
Acessar fonte original

**[08] Perkins Eastman - Brooklyn STEAM Center**
Equipe de projeto. Programa educacional e integração ao Building 77.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[09] BNYDC - Employment Center**
Serviços para candidatos e conexão com o mercado de trabalho.
Acessar fonte original

**[10] BNYDC - Hiring Support**
Apoio à contratação e formação em colaboração com empregadores.
Acessar fonte original

**[11] BNYDC - FY25 Impact Report, comunicado**
8/01/2026. Indicadores divulgados pelo operador para todo o campus; sem atribuição exclusiva ao retrofit.
Acessar fonte original

**[12] BNYDC - Directions + Map**
Conexões de transporte e acesso ao campus. Condições sujeitas a atualização.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Miami

## Manter a criação viva quando a imagem do bairro se torna destino.

### Wynwood, Arcade, Walls e Bakehouse

Wynwood reúne galpões adaptados, arte urbana, comércio e instituições de produção. A intensidade da visitação torna visíveis as formas; a permanência de artistas e moradores exige olhar para custos, propriedade e vínculos. Arcade, Walls e Bakehouse abrem perguntas complementares.

> Quem consegue continuar criando e pertencendo ao Lugar que ajudou a tornar reconhecível?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | A valorização e a mudança de usos alteram condições para artistas, moradores e negócios. Quem pode permanecer e apropriar-se do território? |
| Lugar | A história de trabalho e de comunidades antecede os murais. Como essa memória participa da transformação e de sua narrativa? |
| Relação | Produção, exposição, comércio e visita criam encontros diferentes. O que aproxima pessoas e o que apenas organiza circulação de consumo? |
| Porosidade | Passagens, ruas e recintos culturais têm regras distintas. A imagem aberta do bairro corresponde a quais travessias efetivas? |
| Reciprocidade | A economia cultural recebe valor do trabalho criativo e da história local. Que condições devolve para que essa produção continue? |

### Tensão a manter viva

A imagem artística pode ganhar força enquanto produtores perdem espaço. O vínculo entre destino cultural e infraestrutura de criação precisa ser investigado, sem presumir que um garanta o outro.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# Wynwood: três formas de transformar

## O potencial do retrofit aparece na relação entre o imóvel, seu programa e quem consegue ocupá-lo.

Este caderno acompanha o Wynwood Arts District e sua relação com Wynwood Norte. Três casos permitem comparar conversão comercial, destino cultural e infraestrutura de produção artística: Wynwood Arcade, Wynwood Walls e Bakehouse Art Complex. [02-04]

| Caso | Mecanismo principal |
|---|---|
| Wynwood Arcade | Reorganização de galpões em lojas, espaços de encontro e percursos internos. |
| Wynwood Walls | Arte urbana organizada como destino de visitação e referência de imagem. |
| Bakehouse | Imóvel controlado por uma instituição que oferece espaço para produzir arte. |

**Leitura analítica:** a transformação combina iniciativa cultural, decisões imobiliárias, obras e regras urbanísticas. Para compreender o resultado, é preciso acompanhar tanto a qualidade do espaço quanto as condições de acesso e continuidade dos ocupantes.

O estudo distingue reuso de edifícios, atualização técnica, ativação cultural e construção nova. A presença de um mural, isoladamente, não comprova um retrofit completo.

# Quatro décadas de mudanças acumuladas

| Marco | Mudança documentada |
|---|---|
| 1926 | Construção da antiga padaria industrial que depois receberia o Bakehouse. [04-05] |
| 1985-1986 | Formação da instituição Bakehouse e início de sua ocupação artística. [05-06] |
| 2009 | Tony Goldman funda o Wynwood Walls. [02] |
| 2013 | Criação do Wynwood Business Improvement District, o BID. [01] |
| 2015 | Instituição do NRD-1, instrumento urbanístico do Arts District. [07] |
| 2016 | Conclusão do Wynwood Arcade, segundo a ficha do arquiteto. [03] |
| 2019-2021 | Plano comunitário de Wynwood Norte e sua incorporação ao NRD-2. [04, 08] |
| 2024-2026 | Bakehouse anuncia reparos estruturais e, depois, aquisição de imóvel vizinho. [05-06] |

Os marcos pertencem a processos diferentes. A produção artística antecede o destino turístico; as mudanças de zoneamento se somam a intervenções privadas e institucionais.

Conclusão de projeto, criação de instrumento e anúncio de investimento têm significados distintos. A cronologia não presume que planos futuros já estejam executados.

# Um território com história anterior aos murais

A história institucional do BID reconhece a presença de imigrantes caribenhos e a importância da indústria de confecções, de fábricas e de armazéns. Wynwood possuía uma vida de trabalho e moradia antes de se tornar destino de arte e consumo. [01]

A pesquisa de Marcos Feldman trata explicitamente de Wynwood como bairro porto-riquenho e investiga sua governança entre 1970 e 2010. Esse recorte ajuda a recuperar pessoas e organizações que desaparecem de narrativas centradas apenas nos novos empreendimentos. [10]

| Recorte | Por que separar |
|---|---|
| Arts District / NRD-1 | Área de transformação do antigo tecido industrial em usos mistos. |
| Wynwood Norte / NRD-2 | Área com trajetória residencial e agenda própria de permanência. |
| Wynwood Walls | Equipamento específico; não corresponde à totalidade do bairro. |
| Bakehouse | Instituição situada em Wynwood Norte, conectada ao circuito cultural. |

**Proposta de método:** desenhar os perímetros antes de comparar população, atividade econômica ou preços. Um indicador do distrito comercial não descreve automaticamente a experiência dos moradores de Wynwood Norte. [04, 07-08]

Recorte concentrado em Wynwood. Miami Beach, Design District e Allapattah possuem trajetórias próprias e exigiriam estudos específicos.

# Wynwood Arcade: o galpão se abre ao percurso

## A mudança de circulação é parte decisiva da mudança de uso.

A DFA registra a adaptação de três armazéns contíguos para um programa comercial com espaços de encontro, concluída em 2016 para a East End Capital. O desenho introduz quatro passagens sombreadas que convergem para um átrio aberto. Uma escada conecta os percursos ao pavimento superior. [03]

A ficha associa o projeto às linhas de desejo dos pedestres e à fragmentação das longas quadras. A arte de Tristan Eaton foi incorporada ao desenho das fachadas. Trata-se de uma operação sobre edifícios existentes e sua relação com o entorno. [03]

| Decisão espacial | Questão para avaliar |
|---|---|
| Mais de um acesso | O conjunto permite atravessar ou funciona apenas como destino? |
| Átrio e sombra | É possível permanecer com conforto sem consumir? |
| Unidades comerciais | A divisão do espaço favorece que portes de negócio? |
| Percurso vertical | Como todos os públicos acessam os diferentes níveis? |

**Lição de projeto:** a conversão de um galpão pode reorganizar uma pequena rede de percursos. O ganho urbano depende de continuidade, legibilidade e condições reais de acesso.

A ficha documenta a arquitetura de origem. Não fornece avaliação independente de desempenho, taxa atual de ocupação ou lista atualizada de locatários.

# Wynwood Walls: a arte organiza um destino

Fundado em 2009 por Tony Goldman, o Wynwood Walls se apresenta como museu de arte urbana a céu aberto. O programa atual inclui murais, esculturas, galeria, atividades e comércio associado. A visita ao recinto tem bilheteria e regras próprias. [02]

O operador informa que os ingressos contribuem para novas obras, manutenção, programação educativa e atividades de sua fundação. Essa é a descrição de sua operação; não constitui demonstração de benefício distribuído por todo o bairro. [02]

| Escala | O que observar |
|---|---|
| Recinto cultural | Curadoria, manutenção, acesso e experiência do visitante. |
| Ruas do entorno | Percursos, permanência, atividades e relação com moradores. |
| Imagem do território | Como a comunicação representa artistas e história local. |
| Economia de ocupação | Quem recebe receita e quem suporta custos crescentes. |

**Leitura analítica:** uma âncora cultural pode tornar um endereço reconhecível e estimular visitas a imóveis próximos. Para avaliar sua contribuição ao retrofit, é preciso identificar quais edificações ganharam usos duradouros e quais agentes conseguiram participar.

> ### Distinção necessária
>
> Os murais acessíveis nas ruas e o recinto dos Wynwood Walls têm condições de acesso diferentes. A imagem de um bairro aberto não torna todos os seus equipamentos gratuitos.

# Bakehouse: conservar espaço para produzir

## O controle do imóvel integra a estratégia de permanência artística.

Na década de 1980, artistas adquiriram a antiga padaria industrial com apoio público. Segundo sua história institucional, o objetivo incluía oferecer espaços acessíveis e reduzir a exposição dos artistas aos ciclos de valorização imobiliária. [04]

A estrutura reúne ateliês e recursos compartilhados de produção, como áreas de cerâmica, marcenaria e impressão. A organização é proprietária de seu espaço e opera sem fins lucrativos. Essas características diferenciam sua função de uma galeria voltada principalmente à visitação. [04]

| Condição | Valor para a ocupação |
|---|---|
| Estabilidade do endereço | Permite planejar trabalho, equipamentos e relações profissionais. |
| Recursos compartilhados | Reduz a necessidade de cada artista montar toda a infraestrutura. |
| Gestão especializada | Organiza seleção, manutenção, apoio e convivência. |
| Contato com o público | Pode ampliar circulação da produção e oportunidades de encontro. |

**Leitura analítica:** preservar a capacidade de produzir é um objetivo diferente de preservar apenas a aparência artística de um lugar. O modelo exige receitas, gestão e critérios de acesso compatíveis com sua missão.

Acessibilidade econômica é uma finalidade declarada. O estudo não presume que todos os artistas obtenham vaga nem compara o custo atual dos ateliês com a renda de todos os candidatos.

# Manter o edifício e ampliar a permanência

Em abril de 2024, o Bakehouse anunciou reparos estruturais apoiados por US$ 2 milhões de recursos municipais provenientes do American Rescue Plan Act. O comunicado descreve essa obra como etapa de um plano maior e prevê continuidade de acesso dos artistas durante a execução. [05]

Em janeiro de 2026, anunciou a aquisição do imóvel vizinho em 533 NW 32 Street. A compra amplia a base territorial da instituição; o anúncio apresenta a possibilidade de desenvolver mais 100 unidades de moradia acessível e de expandir espaços culturais. [06]

| Situação | Como registrar no estudo |
|---|---|
| Reparo anunciado em 2024 | Intervenção e financiamento informados; prazo previsto não equivale a aceite da obra. |
| Aquisição anunciada em 2026 | Controle de imóvel adicional, conforme comunicado institucional. |
| Novas moradias e espaços | Programa futuro; confirmar projeto, financiamento, obra e entrega. |
| Acessibilidade econômica futura | Verificar público elegível, custos, duração e regras de permanência. |

**Lição para outros projetos:** a viabilidade do reuso precisa contemplar manutenção e expansão ao longo do tempo. A compra de solo pode aumentar a capacidade de cumprir a missão, mas não substitui a entrega dos programas anunciados.

A expansão prevê demolição de um edifício no lote adquirido. Essa parcela constitui nova implantação, distinta da recuperação da padaria histórica. [06]

# Quem coordena e quem participa das decisões

O Wynwood BID é um conselho municipal criado em 2013 que representa proprietários do Arts District. Sua atuação inclui serviços de limpeza e segurança, promoção do território e planejamento. A escala de coordenação ajuda a compreender como melhorias e comunicação deixam de depender apenas de cada imóvel. [01]

| Agente | Papel a investigar |
|---|---|
| Proprietários e investidores | Controle do solo, contratos, obras e expectativas de rendimento. |
| BID e poder público | Serviços coletivos, regras urbanísticas e prioridades de investimento. |
| Instituições culturais | Programação, formação, infraestrutura e relações com públicos. |
| Artistas, comerciantes e moradores | Conhecimento do cotidiano, trabalho local e experiência dos custos. |

**Leitura analítica:** coordenação entre proprietários pode melhorar a execução de ações comuns. Representação territorial exige também mecanismos para que locatários, trabalhadores e moradores influenciem as decisões que os afetam.

Uma avaliação deve registrar quem define o programa, quem paga, quem pode vetar mudanças e como os resultados são divulgados. A participação precisa ser acompanhada desde o diagnóstico, antes que o novo valor do endereço esteja consolidado.

O quadro propõe uma leitura dos interesses e responsabilidades. Não atribui ao BID a representação universal de todos os grupos de Wynwood.

# O zoneamento participa da transformação

O NRD-1 foi instituído em setembro de 2015 para orientar a transição do distrito industrial a usos mistos. A página municipal descreve capacidade construtiva adicional associada a benefícios públicos, incluindo moradia acessível, áreas abertas e contribuições a um fundo. [07]

Para Wynwood Norte, o NRD-2 se apoia no plano comunitário adotado em 2019. Entre seus objetivos estão mitigar deslocamento e melhorar a acessibilidade econômica de habitação e negócios. São finalidades da política, não resultados automaticamente comprovados. [08]

| Intenção do instrumento | Evidência necessária |
|---|---|
| Preservar características locais | Inventário do que permanece, é adaptado ou substituído. |
| Ampliar usos e ocupação | Programas efetivamente implantados e atividade durante o dia. |
| Obter benefícios públicos | Contrapartidas assumidas, recursos recebidos e entregas realizadas. |
| Apoiar permanência | Custo, elegibilidade e duração da proteção oferecida. |

**Aplicação analítica:** vincular incentivo a uma obrigação mensurável e acompanhá-la até a operação. Aumento de potencial construtivo, sozinho, não demonstra qualidade urbana nem inclusão.

Síntese histórica e institucional. Os instrumentos têm perímetros e regras próprios; a análise de um imóvel exige consulta ao texto vigente e às aprovações aplicáveis.

# A rua precisa sustentar a experiência do bairro

O escopo municipal do Wynwood Streetscape + Street Tree Master Plan, com participação pública documentada em 2018-2019, relaciona arborização, redução do calor, drenagem, mobiliário e deslocamento a pé e por bicicleta. [09]

A relação entre arte, fachadas e árvores aparece no próprio escopo: a paisagem deve oferecer conforto e dialogar com as obras. O documento é uma referência de intenção de projeto; não comprova a implantação integral das melhorias previstas. [09]

| O que medir em campo | Por que importa |
|---|---|
| Sombra e pontos de descanso | Possibilidade de caminhar e permanecer em diferentes horários. |
| Calçada e travessias | Continuidade do percurso para pessoas com mobilidade diversa. |
| Drenagem e acesso após chuva | Condições de uso da rua e dos térreos. |
| Entregas, embarque e filas | Convivência entre atividade econômica e circulação. |
| Limpeza e manutenção | Capacidade de sustentar o espaço depois da inauguração. |

**Lição de retrofit:** melhorar o interior sem cuidar da chegada reduz o alcance urbano da intervenção. Entradas, limites do lote, árvores e circulação devem fazer parte da avaliação conjunta.

O quadro é uma proposta de observação, não um laudo de falhas nos locais citados. Não foram estimadas reduções de temperatura, emissões ou consumo de energia.

# A marca pode crescer enquanto a produção recua

Oner, Grant e Li, em artigo disponibilizado em 2023, analisam entrevistas com galeristas realizadas em 2016 e 2022, documentos de planejamento e dados de negócios. Identificam saída de artistas e galerias enquanto a identidade artística continua utilizada na promoção imobiliária e comercial. [12]

Artigo de Grant, Li e Oner em Cities, de 2025, reconhece expansão de negócios e usos mistos, mas registra preocupação de galeristas com uma área mais cara e progressivamente conhecida por murais, em prejuízo de sua comunidade criativa. [11]

A pesquisa de Feldman, sobre o período 1970-2010, acrescenta uma dimensão anterior: arranjos entre organizações locais, governo e agentes imobiliários podem produzir resultados econômicos desiguais para moradores. Seu recorte histórico não mede a situação atual. [10]

| Dimensão | Pergunta que amplia a análise |
|---|---|
| Cultura | Quem ainda cria, trabalha e decide no bairro? |
| Moradia | Quem consegue renovar contrato ou retornar depois de uma obra? |
| Comércio | Quais atividades cotidianas permanecem acessíveis? |
| Memória | A história de trabalhadores e imigrantes aparece nos novos espaços? |

Foram consultados resumos acadêmicos e trechos disponibilizados pelos repositórios e editoras. Não se afirma uma taxa única de expulsão nem se atribui toda mudança a um empreendimento.

# O que mudou e como demonstrar o efeito

## Mais visitação, imóveis ocupados e permanência social são resultados distintos.

| Evidência disponível | Limite da conclusão |
|---|---|
| Adaptação física do Arcade. [03] | Documenta reuso e circulação; não isola o efeito sobre vendas ou aluguéis. |
| Infraestrutura artística do Bakehouse. [04-06] | Mostra capacidade institucional; não prova proteção de todos os artistas do bairro. |
| Saída de artistas e galerias nos estudos. [11-12] | Sinaliza mudança cultural; não oferece um censo atual de todos os deslocados. |
| Instrumentos municipais. [07-09] | Documentam objetivos e mecanismos; sua efetividade depende de execução. |

**Proposta de avaliação:** acompanhar a mesma área ao longo do tempo, identificar imóveis preservados e substituídos, registrar ocupantes que saíram e comparar atividades em dias comuns e de evento. Entrevistas devem incluir pessoas que não se beneficiaram da transformação.

### Indicadores prioritários

Vacância e duração dos contratos; área destinada à produção; diversidade comercial; custo total de ocupação; uso cotidiano das ruas; moradias acessíveis efetivamente entregues e sua permanência nessa condição.

Não foi construída uma série comparável de preços ou um contrafactual. O estudo não calcula valorização atribuível ao retrofit, retorno financeiro ou empregos líquidos gerados.

# O que levar para um bairro brasileiro

| Mecanismo observado | Adaptação proposta |
|---|---|
| Percursos dentro do conjunto | Conectar acessos e usos de térreo com calçadas e espaços de permanência. |
| Âncora cultural | Criar programa continuado com curadoria, remuneração e manutenção. |
| Base imobiliária para a cultura | Prever propriedade institucional ou contratos duradouros compatíveis com a missão. |
| Coordenação territorial | Definir responsabilidades e representação de moradores e ocupantes. |
| Incentivos urbanísticos | Associar benefícios concedidos a entregas públicas verificáveis. |

Para uma aplicação da Nidum em outro Lugar, a hipótese começa pela escuta e pelo inventário de imóveis, pessoas e atividades existentes. Um galpão, antiga loja ou conjunto de pequenas construções pode receber produção, serviços, cultura e comércio em combinações ajustadas à vizinhança.

**Sequência recomendada:** mapear ocupantes e demandas; assegurar condições de uso; testar programas compatíveis; projetar a adaptação técnica; organizar manutenção e medir a continuidade. O programa deve responder também à vida cotidiana fora da temporada.

### Critério de escolha

Priorizar locais onde edifício, ocupação e acesso possam melhorar juntos. A escolha de um imóvel e seu modelo financeiro exigem diagnóstico próprio; a notoriedade de Wynwood não demonstra viabilidade em outro território.

# Roteiro para observar ocupação, rua e permanência

| Parada ou interlocutor | Registro proposto |
|---|---|
| Wynwood Arcade | Acessos, percursos, área de estar, funcionamento comercial e limites de acesso. |
| Wynwood Walls e ruas próximas | Diferenças entre visita ao recinto, caminhada e uso cotidiano das ruas. |
| Bakehouse Art Complex | Espaços de produção, recursos compartilhados e condições de permanência. |
| Wynwood Norte | Relação entre moradia, serviços, instituições e novos investimentos. |
| Artistas e antigos ocupantes | Trajetórias de quem permanece, saiu ou não conseguiu entrar. |

Planejar observação em dia útil e no fim de semana, incluindo horários sem eventos. No Bakehouse, solicitar acesso institucional para conhecer áreas de trabalho sem interromper a produção. Confirmar previamente programação, ingresso e regras dos locais.

Entrevistar um proprietário, um comerciante, um artista residente, um ex-ocupante e um morador antigo. Comparar os relatos com documentos e com a experiência física do trajeto, registrando as diferenças em vez de procurar uma narrativa única.

Roteiro de pesquisa, não agenda de visita confirmada. O objetivo é compreender a operação entre eventos e a relação dos projetos com quem vive e trabalha no entorno.

# O potencial está na continuidade da vida local

## Miami mostra a força do reuso como transformação urbana e a necessidade de gerir seus efeitos distributivos.

Wynwood permite estudar a articulação entre espaço adaptado, programa cultural, circulação, propriedade e regras urbanísticas. Cada uma dessas dimensões ajuda a explicar por que um imóvel ganha novos usos e como seu entorno passa a ser percebido.

| Resultado desejado | Como reconhecer |
|---|---|
| Patrimônio em uso | Construções adaptadas com conservação e desempenho compatíveis com o programa. |
| Vida urbana cotidiana | Percursos confortáveis e atividades úteis em diferentes horários. |
| Produção cultural presente | Condições de trabalho, renda e continuidade para os produtores. |
| Benefício territorial | Oportunidades e acesso que alcançam também moradores e negócios anteriores. |

### Síntese para a série

O Arcade ensina a abrir o edifício ao percurso; os Walls, a organizar um destino cultural; o Bakehouse, a vincular espaço e permanência. A contribuição para outros bairros está em combinar essas capacidades e acompanhar quem participa dos ganhos.

Conclusões analíticas apoiadas nas fontes seguintes. A aplicação proposta requer pesquisa local; a recuperação material do imóvel não garante, por si só, inclusão ou valorização econômica.

# O que a experiência devolve ao repertório

A referência de Miami aprofunda uma pergunta da Nidum: o que a obra e sua operação devolvem à Vida que as tornou possíveis? Preservar a capacidade de criar exige condições concretas de espaço, custo, manutenção e decisão.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Passagens entre galpões no Wynwood Arcade | Investigar a travessia como aproximação entre espaços e públicos. | Porosidade / Relação |
| Wynwood Walls como destino cultural | Observar a relação entre arte, acesso e economia de visitação. | Lugar / Reciprocidade |
| Bakehouse com imóvel próprio e ateliês | Dar horizonte material e institucional à produção artística. | Pertencimento / Relação |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Escutar artistas, moradores, operadores e comerciantes; observar usos fora dos momentos de maior visitação; acompanhar permanência e custos. A expansão habitacional anunciada pelo Bakehouse continua como possibilidade futura a verificar.

> Que compromisso liga o reconhecimento cultural de um bairro à continuidade de quem o produz?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] Wynwood BID - Our Story**
História institucional, formação do BID em 2013 e funções de coordenação. Perspectiva do operador territorial.
Acessar fonte original

**[02] Wynwood Walls - Frequently Asked Questions**
Fundação em 2009, programa cultural e operação com bilheteria. Página consultada em novembro de 2026.
Acessar fonte original

**[03] DFA - Wynwood Arcade**
Ficha do arquiteto: reuso de três galpões, percursos, átrio e conclusão em 2016.
Acessar fonte original

**[04] Bakehouse Art Complex - Background & History**
Origem industrial, propriedade institucional, espaços de produção e inserção em Wynwood Norte.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[05] Bakehouse - Início da renovação com apoio municipal**
Comunicado de 4 de abril de 2024. Reparos estruturais e apoio de US$ 2 milhões; não é termo de conclusão.
Acessar fonte original

**[06] Bakehouse - Aquisição de imóvel vizinho e expansão**
Comunicado de 5 de janeiro de 2026. Distinguir aquisição anunciada, potencial habitacional e entregas futuras.
Acessar fonte original

**[07] City of Miami - Neighborhood Revitalization District 1**
Página municipal sobre o NRD-1, criado em 2015. Objetivos, benefícios públicos e referências normativas.
Acessar fonte original

**[08] City of Miami - Neighborhood Revitalization District 2**
Wynwood Norte, plano comunitário e objetivos de acessibilidade econômica e mitigação do deslocamento.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[09] City of Miami - Streetscape + Street Tree Master Plan**
Escopo e participação documentada em 2018-2019. Fonte de intenção de projeto, não inventário de obras concluídas.
Acessar fonte original

**[10] Marcos Feldman / FIU - Neighborhood Organizations and Gentrifiable Urban Space**
Tese de 2011 sobre Wynwood e sua comunidade porto-riquenha, com recorte 1970-2010. Resumo indexado consultado.
Acessar fonte original

**[11] Grant, Li e Oner - Legacy of Arts and Chrono-urbanism in Wynwood**
Cities, 159, 105787, abril de 2025. DOI 10.1016/j.cities.2025.105787. Resumo e trechos indexados consultados.
Acessar fonte original

**[12] Oner, Grant e Li - Global Arts World and the Worlding of Wynwood**
Disponibilizado em 2023. DOI 10.1080/10286632.2023.2221297. Resumo no repositório da University of Miami; entrevistas de 2016 e 2022.
Acessar fonte original

### Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Seul

## Escutar a produção que permanece sob a nova aparência do bairro.

### Seongsu e a permanência da produção

Seongsu mostra uma transformação distribuída por fábricas, oficinas e pequenos imóveis. Cafés, marcas e espaços culturais se aproximam de uma história produtiva que continua relevante. A leitura precisa atravessar a estética industrial e alcançar contratos, trabalho e condições de continuidade.

> O que precisa permanecer para que a memória industrial continue sendo uma prática viva?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Produtores, comerciantes e novos ocupantes encontram custos e prazos diferentes. Que condições permitem permanecer sem reduzir-se a uma imagem do bairro? |
| Lugar | Oficinas, fábricas e a cadeia do calçado fazem parte do território. Como matéria e saber produtivo entram na transformação? |
| Relação | Novos usos podem aproximar públicos e alterar redes de trabalho. Que interdependências são preservadas ou interrompidas? |
| Porosidade | Limites entre oficina, café, rua e visitação mudam. Como permitir contato sem expor ou inviabilizar o trabalho? |
| Reciprocidade | A nova atratividade recebe valor da história produtiva. O que devolve em espaço, renda, capacidade e futuro para quem produz? |

## Tensão a manter viva

Conservar sinais da indústria pode coexistir com a saída das atividades industriais. A leitura de Integridade aproxima a memória visível da continuidade de saberes, vínculos e possibilidades de trabalho.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# Uma transformação distribuída pelas ruas

## Seongsu mostra o efeito acumulado de muitas mudanças de uso em um tecido industrial existente.

O Daelim Changgo, antigo moinho de arroz convertido em café e galeria, funciona como caso principal. A transformação do bairro, porém, inclui uma rede de edifícios e atividades, com diferentes proprietários e formas de ocupação. [01-02, 08-09]

| Camada | Questão central |
|---|---|
| Edifício | O que foi reaproveitado e o que foi atualizado para o novo uso? |
| Rua | Como entradas, pátios e vitrines alteram os percursos? |
| Produção | Quais oficinas e fornecedores continuam operando? |
| Mercado imobiliário | Quem controla os imóveis e quem suporta a elevação dos custos? |

**Leitura analítica:** a imagem industrial pode permanecer mesmo quando a produção desaparece. O estudo acompanha a diferença entre conservar materiais, conservar ofícios e conservar condições de ocupação.

Nas fontes turísticas, a conversão de uso é bem documentada. O escopo completo de retrofit técnico de cada café não está disponível; não se presume modernização integral.

# Da manufatura ao destino comercial

| Período | Mudança documentada |
|---|---|
| Década de 1970 | Consolidação da fabricação de calçados e uso de Daelim como moinho de arroz. [01, 03-04] |
| Fim dos anos 2000 | Daelim passa por uso como estúdio, segundo a reportagem da Koreana. [02] |
| A partir de 2011 | O edifício recebe eventos de moda, música e exposições. [02] |
| 2015-2016 | A cidade anuncia medidas contra gentrificação; Seongdong delimita área de desenvolvimento sustentável. [06-07] |
| 2023 | O distrito amplia a área de política territorial em Seongsu, com exclusões específicas. [06] |
| 2025-2026 | Pesquisas analisam mudança de uso, propriedade e recomposição industrial. [08-11] |

A cronologia não descreve um projeto único de regeneração. Ela reúne iniciativas empresariais, ocupações culturais, políticas públicas e respostas à valorização.

Os marcos de políticas indicam adoção ou ampliação dos instrumentos, não comprovação de que a gentrificação tenha sido interrompida.

# O bairro como rede de pequenos espaços

Pesquisa publicada em 2025 examinou 50 edifícios fabris adaptados entre 2010 e abril de 2024. Identificou distribuição ao longo de Yeonmujang-gil e diferenças entre imóveis que mantêm produção e imóveis totalmente convertidos para comércio. [08]

| Recorte de observação | O que registrar |
|---|---|
| Eixo comercial | Rotatividade, marcas, eventos temporários e ocupação dos térreos. |
| Ruas de oficinas | Produção ativa, entregas, fornecedores e sucessão dos negócios. |
| Pátios e recuos | Permanência, filas, acesso e conflito com logística. |
| Área de política pública | Quais imóveis e atividades estão efetivamente abrangidos. |

**Leitura analítica:** uma rua movimentada pode esconder perda de diversidade produtiva nas quadras próximas. Por isso, o percurso deve atravessar tanto os eixos conhecidos quanto ruas secundárias.

O perímetro de Seongsu usado em pesquisas, publicidade e programas públicos pode variar. Indicadores de aluguel ou população só são comparáveis quando o recorte espacial é explicitado.

# Daelim Changgo: uma ocupação que revela o galpão

## O novo uso explora características reconhecíveis da construção existente.

A Korea Tourism Organization descreve Daelim Changgo como uma edificação de tijolos vermelhos que foi moinho de arroz na década de 1970 e hoje funciona como café e galeria. O endereço é Seongsui-ro, em Seongdong-gu. [01]

A reportagem da Koreana reconstitui uma sequência de moinho, armazém, estúdio e eventos. Esse percurso ajuda a compreender como usos intermediários tornaram o imóvel conhecido antes da consolidação do seu papel comercial. [02]

### O que este caso permite estudar

A compatibilidade entre volume existente e novo programa; a relação entre consumo e exposição; o papel dos eventos na formação de público; e a maneira como o edifício participa de um percurso mais amplo pelo bairro.

> ### Limite da evidência
>
> As fontes consultadas não oferecem orçamento completo, inventário estrutural ou desempenho energético medido. O reuso é confirmado; a intensidade de modernização técnica precisa de documentação adicional.

# Do lote à rua: entradas que mudam o uso

O estudo sobre térreos identifica entradas separadas nos edifícios em que produção e comércio coexistem. Nas conversões integralmente comerciais, as conexões com espaços externos passam a favorecer o fluxo de visitantes e o uso comercial dos pátios. [08]

| Situação | Questão de projeto |
|---|---|
| Produção e público no mesmo imóvel | Como evitar conflito entre entregas, trabalho e visitação? |
| Pátio convertido em área comercial | Quem pode permanecer e em quais condições? |
| Múltiplos acessos | Qual percurso se torna mais legível e inclusivo? |
| Atividade temporária | Que estruturas são removíveis e quais alterações permanecem? |

**Leitura analítica:** pequenas intervenções em portas e áreas abertas podem produzir efeitos urbanos maiores do que uma reforma interna. O benefício depende de manter continuidade, conforto e compatibilidade com usos vizinhos.

A pesquisa citada não constitui avaliação técnica de todos os imóveis do bairro nem demonstra efeitos equivalentes em cada conversão.

# A cadeia do calçado é parte do patrimônio

## Conservar o saber fazer exige espaço, fornecedores e possibilidade de formar novos profissionais.

A documentação turística registra a concentração de fabricantes de calçados em Seongsu desde os anos 1970. O inventário de patrimônio futuro de Seul reconhece o valor da rede de produção e abastecimento associada ao setor. [04-05]

Reportagem da Koreana descreve iniciativas públicas de promoção, pontos coletivos de venda e novas gerações de empreendedores. Também relata pressão de custos e deslocamento de fornecedores para espaços menos valorizados. [03]

| O que preservar | O que a fachada não revela |
|---|---|
| Ofícios | Transmissão de conhecimento e remuneração dos artesãos. |
| Rede de fornecedores | Proximidade de materiais e etapas complementares. |
| Local de trabalho | Área, ventilação, logística e estabilidade de contrato. |
| Mercado | Canais de venda e capacidade de inovar. |

Não foram reproduzidas participações percentuais do setor divulgadas em guias antigos como se fossem dados atuais.

# Cafés, marcas e ocupações temporárias

A Koreana registra a presença de marcas e lojas temporárias na paisagem recente de Seongsu. Um trabalho disponibilizado no SSRN em 2025 examina fases de gentrificação comercial, incluindo a chegada de cafés, restaurantes e boutiques. [02, 10]

## Leitura analítica

Eventos e ocupações temporárias podem ativar imóveis e testar demanda. Também podem elevar a expectativa de renda do proprietário e reduzir a disponibilidade para usos que precisam de contratos duradouros. São possibilidades a verificar, não efeitos calculados neste caderno.

| Benefício possível | Risco a acompanhar |
|---|---|
| Teste de novo programa | Rotatividade que impede relações estáveis com a vizinhança. |
| Maior visibilidade | Dependência de ciclos de moda e publicidade. |
| Receita para o imóvel | Substituição de atividades menos rentáveis, mas úteis ao bairro. |
| Fluxo de visitantes | Filas, ruído e sobrecarga em ruas de trabalho. |

O texto do SSRN é tratado como trabalho em circulação, sem presumir revisão por pares ou usar suas conclusões como consenso científico.

# Quem possui também define o futuro

Artigo de 2025 no Journal of Korea Planning Association analisa propriedade, uso do solo e licenças em Seongsu. Identifica diferenças entre intervenções de empresas, pessoas físicas e coproprietários, associando as primeiras a empreendimentos de maior escala. [09]

| Informação necessária | Utilidade para o estudo |
|---|---|
| Proprietário e mudanças de controle | Entender capacidade de investimento e horizonte de valorização. |
| Tipo e duração de contrato | Avaliar previsibilidade para o ocupante. |
| Permissões e obras | Distinguir adaptação incremental de substituição do edifício. |
| Destino após a intervenção | Identificar se a função produtiva permaneceu. |

**Leitura analítica:** a mesma aparência de tijolos pode corresponder a arranjos econômicos muito diferentes. A análise da transformação precisa acompanhar o imóvel como ativo e como lugar de trabalho.

> ### Aplicação
>
> Incluir a estrutura de propriedade no diagnóstico inicial. Sem ela, uma estratégia cultural pode depender de ocupações que desaparecem na primeira renegociação.

# A resposta pública à pressão imobiliária

Seongdong informa que sua área de desenvolvimento sustentável foi criada em 2016 e ampliada em agosto de 2023. O instrumento incentiva acordos voluntários entre proprietários, locatários e distrito. Algumas restrições comerciais e incentivos urbanísticos se aplicam a áreas e situações específicas. [06]

Em 2015, o governo metropolitano já anunciava medidas contra gentrificação, incluindo cooperação entre proprietários, ocupantes e poder público. O anúncio representa uma orientação de política; não é uma avaliação posterior de efetividade. [07]

| Instrumento | Pergunta para avaliar |
|---|---|
| Acordo voluntário | Quem adere, quem fica fora e quanto tempo dura? |
| Incentivo condicionado | Que benefício público é exigido e como é verificado? |
| Restrição localizada | Qual problema resolve e que deslocamentos produz? |
| Cooperação territorial | Quem representa os ocupantes com menos poder de negociação? |

Descrição documental dos instrumentos. Não se trata de orientação jurídica nem de afirmação de controle universal dos aluguéis em Seongsu.

# Conservar a indústria ou apenas sua classificação?

Artigo de 2026 na revista Land investiga Seongsu com dados de estabelecimentos e emprego de 2015 a 2024 e de aprovações de uso de 2016 a 2025. Seu enquadramento destaca que uma designação industrial pode permanecer enquanto a composição efetiva da produção se altera. [11]

## Como usar essa contribuição

O valor metodológico é olhar além da categoria urbanística. É preciso saber quais atividades funcionam, quantas pessoas empregam e de quais instalações dependem. Este caderno utiliza o resumo indexado do artigo e não reproduz coeficientes ou resultados detalhados não verificados.

| Indicador aparente | Indicador complementar |
|---|---|
| Área classificada como industrial | Área efetivamente utilizada para fabricação. |
| Número de empresas | Atividade, porte e empregos por empresa. |
| Edifícios preservados | Continuidade de oficinas e fornecedores. |
| Novas atividades criativas | Origem dos trabalhadores e condições de contratação. |

Uma mudança de composição pode reunir ganhos e perdas. O diagnóstico deve explicitar quais atividades se pretende apoiar.

# Gentrificação: acompanhar trajetórias

## O problema não é apenas quanto o bairro ficou conhecido, mas quem pode continuar nele.

As pesquisas sobre propriedade e gentrificação comercial oferecem evidências de transformação desigual. Seus métodos e recortes diferem; não permitem converter a história de Seongsu em um único percentual de deslocamento. [09-10]

| Grupo | Pergunta proposta |
|---|---|
| Fabricantes e fornecedores | Conseguem manter área adequada e proximidade da cadeia produtiva? |
| Pequenos comerciantes | A renda cresce na mesma proporção que aluguel e encargos? |
| Moradores | Mudam os serviços cotidianos, o ruído e as condições de permanência? |
| Novos trabalhadores | Quais oportunidades são estáveis e quais dependem de eventos? |

Entrevistas precisam incluir quem saiu. A avaliação apenas dos negócios sobreviventes tende a superestimar os benefícios e esconder a perda de redes de apoio.

> ### Critério de sucesso
>
> Presença de visitantes deve ser acompanhada de continuidade produtiva, diversidade comercial e capacidade de permanência residencial.

# Retrofit útil para além da estética

A conversão para café, galeria ou loja cria exigências próprias. O caráter industrial do imóvel não demonstra atendimento a acessibilidade, segurança, conforto ou desempenho energético. Essas condições requerem documentação e inspeção específicas.

| Tema a verificar | Relação com a ocupação |
|---|---|
| Instalações e ventilação | Compatibilidade com cozinha, oficina e quantidade de usuários. |
| Acústica e horários | Convivência entre eventos, trabalho e moradia. |
| Acessibilidade | Entradas, sanitários e circulação interna utilizáveis. |
| Estrutura e cargas | Adequação das alterações e equipamentos inseridos. |
| Reversibilidade | Possibilidade de receber futuros programas sem perdas desnecessárias. |

**Recomendação:** registrar separadamente elementos históricos, sistemas atualizados e partes novas. A fotografia do acabamento não substitui o diagnóstico do imóvel.

Lista de diligência proposta; não representa constatação de defeitos ou certificação dos estabelecimentos citados.

# O que adaptar a um bairro brasileiro

| Mecanismo observado | Adaptação recomendada |
|---|---|
| Reuso distribuído | Mapear vários imóveis e sua relação com as ruas. |
| Ocupações intermediárias | Testar programas com prazo e condições de continuidade definidos. |
| Identidade produtiva | Apoiar ofícios, fornecedores e formação, além da comunicação do lugar. |
| Acordos territoriais | Criar compromissos verificáveis e representação dos ocupantes. |
| Monitoramento da propriedade | Acompanhar compras, contratos e mudanças de uso. |

O caso é especialmente útil onde galpões menores coexistem com moradia e comércio. A estratégia pode conectar proprietários sem depender de um único grande empreendimento.

### Sequência sugerida

Diagnóstico dos ocupantes, seleção de imóveis, teste de uso, acordo de permanência e adaptação física. Antecipar as condições de ocupação reduz o risco de a ativação cultural tornar inviável quem a iniciou.

# Roteiro de observação e entrevistas

| Etapa | O que comparar |
|---|---|
| Daelim Changgo | Memória do edifício, programa atual e relação com a rua. |
| Yeonmujang-gil | Térreos comerciais, filas, pátios e atividades temporárias. |
| Ruas de calçados | Oficinas, fornecimento, venda e transmissão do ofício. |
| Imóveis de usos mistos | Entradas e logística da produção em relação ao público. |
| Gestão distrital | Cobertura dos instrumentos e evidências de permanência. |

Escolher dias úteis e fim de semana. Registrar atividade produtiva durante seu horário normal, em vez de avaliar o bairro apenas nos momentos de maior consumo.

Entrevistar um proprietário, um ocupante antigo, um novo negócio e alguém que deixou o território. A divergência entre essas perspectivas é parte do resultado, não um problema a eliminar.

A ficha turística municipal ajuda a localizar Daelim, mas horários e acesso precisam ser confirmados na ocasião. [12]

# A identidade precisa de condições para permanecer

## Seongsu é referência de reuso incremental e de seus conflitos imobiliários.

O potencial está na capacidade de mobilizar construções existentes e produzir novos percursos. O limite aparece quando a imagem do trabalho industrial sobrevive enquanto seus agentes perdem espaço.

| Resultado desejado | Como reconhecer |
|---|---|
| Patrimônio ativo | Edifícios utilizados e elementos relevantes conservados. |
| Produção presente | Oficinas e fornecedores com condições de funcionamento. |
| Diversidade de ocupação | Usos que atendem também à vida cotidiana. |
| Permanência negociada | Acordos, contratos e indicadores acompanhados ao longo do tempo. |

### Síntese para a série

O ensinamento de Seul é incorporar a permanência dos ocupantes à própria estratégia de retrofit. A atratividade do bairro deve ser tratada como uma condição a gerir, junto com o espaço e seus custos.

Fatos e referências têm recortes distintos. As recomendações deste caderno são hipóteses de aplicação, não garantias de resultado.

# O que a experiência devolve ao repertório

Seongsu convida a escutar o que não aparece na imagem do retrofit: conhecimento, fornecimento, manutenção, renda e relações de trabalho. A preservação pode começar pelo reconhecimento dessas dependências.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Antiga construção industrial ocupada por café e galeria | Ler como a matéria existente participa de uma nova experiência. | Lugar / Relação |
| Rede de pequenas oficinas | Reconhecer o território como interdependência produtiva. | Relação / Pertencimento |
| Acordos e medidas de permanência | Investigar como decisões institucionais interferem na duração dos usos. | Reciprocidade / Pertencimento |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Aprofundar trajetórias dos produtores, condições contratuais e mudanças de uso. A existência de acordos voluntários não deve ser apresentada como proteção universal contra aumento de aluguéis.

> Como transformar um espaço sem retirar do Lugar as capacidades que lhe deram sentido?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] Korea Tourism Organization - Daelim Changgo Gallery**
Fonte oficial de turismo. Uso anterior como moinho e atual café-galeria.
Acessar fonte original

**[02] Koreana / Korea Foundation - Red Bricks Link Past and Present**
Reportagem cultural de 2024. Trajetória de Daelim e transformações da paisagem.
Acessar fonte original

**[03] Koreana / Korea Foundation - Craft Shoe Center Reboots**
2024. Artesãos, cadeia do calçado, iniciativas públicas e pressões de custo.
Acessar fonte original

**[04] Korea Tourism Organization - Handmade Shoes Street**
História e localização da concentração de fabricantes.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[05] Seoul Future Heritage - Fabricação de calçados em Seongsu**
Inventário municipal de patrimônio. Valor da rede de trabalho e fornecedores; texto em coreano.
Acessar fonte original

**[06] Seongdong-gu - Gentrificação e área sustentável**
Página distrital: delimitação de 2016, expansão de 2023 e instrumentos. Texto indexado em coreano.
Acessar fonte original

**[07] Seoul Metropolitan Government - Measures to Cope with Gentrification**
Anúncio histórico de política metropolitana, 2015; não avaliação de resultados.
Acessar fonte original

**[08] Architectural Institute of Korea - Lower-floor Characteristics and Use Changes**
Artigo de 2025, DOI 10.5659/JAIK.2025.41.3.61. Resumo de pesquisa sobre 50 imóveis adaptados.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[09] Choi, Lee e Lee - Property Ownership and Urban Transformation**
Journal of Korea Planning Association, 2025. Propriedade, usos e permissões urbanísticas.
Acessar fonte original

**[10] Yoo e Kwon - Commercial Gentrification in Seongsu**
Trabalho disponibilizado no SSRN em 2025; tratado como pesquisa em circulação.
Acessar fonte original

**[11] Land - The Productive Palimpsest**
2026. Resumo indexado consultado; recomposição industrial e limites da classificação urbanística.
Acessar fonte original

**[12] Visit Seoul - Daelim Warehouse Gallery**
Guia oficial municipal para identificação do caso e planejamento de visita.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Taipei

## A fábrica cultural precisa guardar espaço para o que ainda pode nascer.

### Songshan e Huashan 1914

Songshan e Huashan 1914 aproximam conjuntos industriais de cultura, design e uso público. A gestão organiza a relação entre criação, eventos, comércio e visitação. O estudo pergunta como o patrimônio pode acolher produção e encontro sem encerrar sua Vida em um programa de consumo.

> Que condições permitem que a criação continue acontecendo dentro do destino cultural?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Criadores, equipes e públicos precisam encontrar condições de participação e apropriação. Quem pode ocupar o conjunto com continuidade? |
| Lugar | As histórias industriais e a inserção urbana dos dois parques são diferentes. Como cada programa responde à memória e ao território específico? |
| Relação | Produção, formação, exposição e visita podem compartilhar o espaço. Que qualidade de encontro nasce entre essas atividades? |
| Porosidade | Horários, concessões e gestão regulam as fronteiras entre parque, recinto e cidade. O que o caráter público permite de fato atravessar? |
| Reciprocidade | Os conjuntos recebem patrimônio, recursos e atenção urbana. O que devolvem em capacidade criativa, aprendizagem e uso coletivo? |

### Tensão a manter viva

A atividade comercial pode ajudar a sustentar a operação e, ao mesmo tempo, reduzir espaço para experimentação. A leitura acompanha o equilíbrio concreto de áreas, tempo, custos e decisões.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# Dois parques, mais de uma trajetória

## Taipei oferece uma comparação entre grandes conjuntos industriais adaptados e diferentes formas de gestão cultural.

Songshan Cultural and Creative Park ocupa a antiga fábrica de tabaco, no distrito de Xinyi. Huashan 1914 reutiliza um conjunto ligado à produção de bebidas e cânfora, em Zhongzheng. Apesar do nome, o parque Songshan não fica no distrito administrativo homônimo. [01-04]

| Caso | Eixo de investigação |
|---|---|
| Songshan | Patrimônio, design, espaços abertos e política cultural. |
| Huashan | Mobilização artística, institucionalização e usos comerciais. |
| Comparação | Quem opera, quem produz, quem visita e quais compromissos protegem o interesse público. |

**Leitura analítica:** o parque criativo pode oferecer espaços de encontro e circulação de ideias, mas seu desempenho deve ser medido também pela capacidade de apoiar quem produz cultura.

O estudo não trata os parques como bairros completos nem atribui a eles toda a transformação urbana de Xinyi e Zhongzheng.

# A história industrial continua no novo programa

| Marco | Transformação documentada |
|---|---|
| 1914 | Origem da produção de bebidas no conjunto de Huashan. [04] |
| 1937 | Construção da fábrica de tabaco que deu origem a Songshan. [01] |
| 1987 | Transferência da produção de bebidas de Huashan. [04, 07] |
| 1997-1998 | Mobilização artística e conversão de Huashan para atividades culturais. [04-05] |
| 1998-2001 | Songshan encerra produção e recebe reconhecimento patrimonial municipal. [01] |
| 2007 | Início do arranjo ROT em parte de Huashan. [04, 07] |
| 2011 | Abertura pública de Songshan e consolidação do nome Huashan 1914. [01, 04] |

As datas mostram intervalos entre desativação, reconhecimento cultural e operação estável. Esse período intermediário é relevante para entender quem defendeu a preservação e quais usos foram negociados.

ROT designa o arranjo de reabilitar, operar e transferir. A referência descreve sua implantação histórica, não uma análise jurídica de contratos atuais.

# Parque cultural e distrito urbano

O guia municipal situa Songshan em Xinyi e descreve um conjunto histórico de cerca de 6,6 hectares. A análise deve separar essa área das construções e empreendimentos próximos. [03]

| Escala | O que comparar |
|---|---|
| Edifícios históricos | Elementos preservados e adequação a exposições, trabalho e serviços. |
| Áreas abertas | Percursos, permanência e relação entre diferentes entradas. |
| Quadras vizinhas | Comércio cotidiano, moradia e circulação fora do parque. |
| Distrito | Mudanças de uso e investimentos que têm causas mais amplas. |

Huashan também deve ser estudado como um conjunto delimitado, com trajetória própria. A proximidade de outros investimentos urbanos não os torna automaticamente parte do retrofit.

**Proposta de método:** mapear os limites físicos e institucionais antes de coletar dados de visitantes, emprego ou comércio. Um indicador interno não pode ser generalizado para todo o distrito.

# Songshan:
# a fábrica como suporte

## O conjunto preserva diferenças espaciais que nasceram de funções industriais específicas.

O guia do parque distingue o edifício de escritórios, a fábrica, armazéns e outros componentes. Na fábrica, registra um térreo com colunas mais próximas e um pavimento superior originalmente destinado a etapas diferentes da produção. [02]

Essa descrição ajuda a entender que um conjunto industrial não é um espaço neutro. A posição dos apoios, a luz e os percursos herdados condicionam os novos programas.

| Característica | Questão de adaptação |
|---|---|
| Salas de maior vão | Que exposições e montagens conseguem receber? |
| Áreas subdivididas | Que usos de trabalho, serviços ou apoio são compatíveis? |
| Armazéns | Como atualizar condições de acesso e operação? |
| Espaços externos | Como conservar memória e permitir permanência cotidiana? |

As características descritas provêm do guia do conjunto. Avaliação estrutural e dimensionamento de intervenções exigem documentação técnica específica.

# Design como programa continuado

A missão divulgada por Songshan enfatiza criatividade, formação de redes e apoio a novos criadores. O Taiwan Design Museum, criado em 2011, acrescenta exposições, educação e iniciativas públicas ligadas ao design. [01, 11]

## Leitura analítica

Uma instituição com programação recorrente pode dar continuidade ao conjunto e produzir novas razões de visita. O efeito sobre a economia criativa, porém, depende de oportunidades reais para desenvolver, apresentar e comercializar trabalho.

| Objetivo | Evidência a buscar |
|---|---|
| Formar público | Participação em atividades educativas e retorno dos visitantes. |
| Apoiar criadores | Critérios de seleção, custo de participação e continuidade após a exposição. |
| Produzir conhecimento | Pesquisa, documentação e intercâmbios realizados. |
| Conectar ao cotidiano | Usos que atendem escolas, famílias e moradores próximos. |

### Distinção

Promover a imagem de uma cidade criativa e ampliar a capacidade de seus criadores são objetivos relacionados, mas precisam de indicadores diferentes.

# Huashan:
# a mobilização antecede o parque

## A trajetória cultural começa antes da consolidação da operação comercial.

A história do operador registra a transferência da fábrica em 1987 e a mobilização de grupos artísticos em 1997. Em 1998, o conjunto passa a abrigar atividades culturais sob nova gestão. O relato dos edifícios destaca a apropriação artística como parte da sua transformação. [04-05]

A cronologia institucional também registra fechamento temporário, restauração e reorganização da operação nos anos 2000. Essas etapas mostram que a abertura cultural foi construída por decisões sucessivas. [07]

| Etapa | Questão de pesquisa |
|---|---|
| Uso industrial | Quais estruturas e memórias foram herdadas? |
| Mobilização artística | Quem identificou valor cultural e quais demandas apresentou? |
| Institucionalização | Que direitos de uso e regras foram estabelecidos? |
| Operação estável | Como os objetivos iniciais aparecem nos contratos e programas? |

Não se deve reduzir a história a uma passagem direta do abandono para o comércio. Os usos intermediários participam da formação do valor do lugar.

# O conjunto recebe programas variados

A apresentação atual de Huashan associa o patrimônio industrial a marcas criativas, lojas temporárias, cinema e espaços de apresentações. A infraestrutura de apoio inclui serviços para famílias e visitantes. [06, 12]

| Função | Pergunta de avaliação |
|---|---|
| Exposições e apresentações | Quem produz e quais critérios orientam a seleção? |
| Lojas e marcas temporárias | Há espaço para novos criadores e pequenos negócios? |
| Cinema e atividades culturais | Existe programação recorrente além dos grandes eventos? |
| Permanência | Há percursos e serviços utilizáveis sem consumo obrigatório? |

**Leitura analítica:** a variedade pode aumentar o tempo de permanência e a complementaridade entre atividades. Também pode produzir competição por áreas mais rentáveis, exigindo critérios para equilibrar missão cultural e receita.

O caderno não calcula taxas de ocupação nem receita dos lojistas. As páginas do operador descrevem oferta; não substituem avaliação independente de resultados.

# A gestão muda o sentido da ocupação

Dissertação de 2016 da National Chengchi University compara dois arranjos: operação empresarial na área ROT de Huashan e fundação apoiada pelo governo na área histórica de Songshan. A pesquisa analisa cooperação, autonomia e prestação de contas. [08]

| Questão | Por que importa |
|---|---|
| Quem opera | Define prioridades e capacidade de resposta cotidiana. |
| Quem fiscaliza | Verifica compromissos culturais e conservação. |
| Como a receita circula | Determina quanto retorna ao programa e à manutenção. |
| Quem participa | Influencia quais públicos e produtores encontram espaço. |

O estudo de 2016 é uma referência histórica para compreender escolhas institucionais. Não foi utilizado para afirmar que todos os contratos e condições permanecem iguais em 2026.

### Leitura analítica

Terceirizar a operação não elimina a responsabilidade pública. O contrato precisa transformar objetivos culturais em compromissos verificáveis, acompanhados durante a ocupação.

# Quando o comércio financia e quando domina

Uma dissertação disponível no sistema nacional de teses de Taiwan, baseada em observação e entrevistas em Huashan, identifica preocupações com comercialização excessiva e propõe reequilibrar funções culturais, educativas e comerciais. O resumo indexado foi a parte consultada. [09]

## Como transformar a crítica em avaliação

A presença de comércio não indica, por si, perda de função cultural. É necessário examinar área, tempo de uso, perfil dos ocupantes e destino das receitas. Uma atividade comercial pode apoiar a operação ou ocupar espaço antes disponível para produção independente.

| Indicador proposto | Pergunta |
|---|---|
| Área e agenda por tipo de uso | Qual função ocupa o conjunto na maior parte do ano? |
| Custo para pequenos produtores | Quem consegue participar sem patrocínio elevado? |
| Recursos reinvestidos | Quanto sustenta conservação e programação pública? |
| Diversidade dos proponentes | As oportunidades se concentram em poucos agentes? |

A crítica de uma pesquisa específica não foi generalizada como diagnóstico definitivo dos dois parques.

# O parque também representa a cidade

Artigo de 2024 em Geoforum analisa Songshan como instrumento de projeção cultural e relações entre atores subnacionais. O estudo destaca como dinâmicas regionais de poder participam da estratégia do parque. [10]

**Leitura analítica:** esse enquadramento amplia a avaliação. O conjunto pode ser concebido simultaneamente para conservar patrimônio, apoiar design, receber visitantes e representar valores de uma cidade ou território.

| Objetivo | Resultado correspondente |
|---|---|
| Patrimonial | Conservação e interpretação da história. |
| Cultural | Produção, formação e participação. |
| Econômico | Trabalho, renda e continuidade dos negócios. |
| Projeção externa | Intercâmbios, visibilidade e relações institucionais. |

### Critério

Uma conquista de visibilidade internacional não prova melhoria da renda de moradores. Os objetivos precisam ser avaliados em suas próprias escalas.

# Acesso é mais que uma entrada aberta

A infraestrutura de Huashan inclui instalações como sala de amamentação, sanitário familiar e água. Em Songshan, o guia espacial permite identificar componentes e percursos do conjunto. Essas informações ajudam a planejar a observação do uso. [02, 12]

| Barreira possível | Como investigar |
|---|---|
| Financeira | Separar áreas livres, exposições pagas e consumo comercial. |
| Física | Verificar continuidade de percursos e condições dos serviços. |
| Temporal | Comparar horários de moradores e programação disponível. |
| Cultural | Entrevistar públicos pouco presentes e compreender os motivos. |
| Informacional | Avaliar orientação, linguagem e clareza das regras. |

A qualidade do acesso depende da experiência completa. Uma área aberta pode continuar pouco acolhedora para quem não reconhece suas atividades ou teme custos e restrições.

A proposta é uma avaliação de campo. Este caderno não certifica acessibilidade universal nem informa gratuidade irrestrita dos parques.

# O que mudou e o que falta demonstrar

| Documentado | Questão ainda aberta |
|---|---|
| Reuso de conjuntos industriais. | Quanto da conservação depende de receitas comerciais? |
| Novos programas culturais e de design. | Quem amplia renda e oportunidades por participar? |
| Operação e infraestrutura de visitação. | Que parcela dos usuários vem da vizinhança? |
| Debate acadêmico sobre governança. | Como contratos atuais distribuem risco e responsabilidade? |

As fontes confirmam transformação de uso e institucionalização. Não sustentam uma atribuição exclusiva de valorização imobiliária ou de mudança social dos distritos aos parques.

**Próxima etapa:** reunir séries de ocupação comercial, perfil dos produtores, orçamento de manutenção e pesquisa de público. Confrontar resultados com áreas semelhantes de Taipei que não receberam esses equipamentos.

Comparações causais exigem controlar intervenções simultâneas e diferenças prévias entre os territórios.

# Como transferir o mecanismo

## A pergunta inicial é qual capacidade cultural o conjunto deve sustentar.

| Decisão proposta | Condição concreta |
|---|---|
| Preservar o conjunto | Inventário de edifícios, espaços abertos e história do trabalho. |
| Definir missão | Objetivos distintos para produção, educação, exposição e comércio. |
| Escolher operador | Capacidade de gestão e compromissos verificáveis. |
| Reservar oportunidades | Critérios para pequenos produtores e iniciativas locais. |
| Avaliar periodicamente | Dados públicos de uso, acesso, conservação e recursos. |

Para uma cidade brasileira, uma antiga fábrica pode receber uma combinação menor de funções: oficinas, formação, exposição e serviços. O tamanho do programa precisa corresponder à demanda e à capacidade de operação.

> **Lição**
>
> A denominação parque criativo não assegura apoio à criação. Esse apoio deve aparecer nas áreas, no orçamento, nos contratos e nas oportunidades oferecidas.

# Uma visita comparativa aos dois conjuntos

| Em Songshan | Em Huashan |
|---|---|
| Identificar fábrica, armazéns e espaços abertos. | Reconstituir as etapas da transformação do conjunto. |
| Observar relação entre design, exposição e trabalho. | Comparar programação cultural, lojas e usos temporários. |
| Registrar percursos e acesso cotidiano. | Observar permanência, serviços e formas de acolhimento. |
| Entrevistar produtores e vizinhos. | Ouvir ocupantes antigos, novos e agentes que deixaram o espaço. |

Usar a mesma ficha de observação nos dois locais. Isso ajuda a distinguir diferenças de desenho, gestão e público sem transformar preferências estéticas em avaliação de desempenho.

Consultar regras e programação antes da visita. Entrevistas e acesso a áreas de trabalho devem ser combinados com os responsáveis.

O roteiro é de pesquisa. Não oferece informação operacional garantida para uma data futura.

# O potencial está no equilíbrio de funções

## Taipei mostra a força do patrimônio industrial como plataforma cultural e a necessidade de governar sua comercialização.

Songshan e Huashan evidenciam que a conservação física pode receber programas variados e diferentes arranjos institucionais. A qualidade do resultado depende do que esses arranjos permitem produzir e compartilhar.

| Critério | Evidência a buscar |
|---|---|
| Criação | Condições de trabalho e desenvolvimento dos produtores. |
| Acesso | Participação de diferentes públicos e moradores. |
| Patrimônio | Conservação e legibilidade das histórias do conjunto. |
| Sustentação | Recursos para operar sem esvaziar os compromissos culturais. |

### Síntese para a série

O reuso ganha valor urbano quando a exploração do imóvel sustenta uma função cultural verificável. O equilíbrio entre comércio e criação deve ser acompanhado durante toda a operação.

Conclusões analíticas apoiadas nas fontes seguintes. Sem estimativa própria de valorização imobiliária ou impacto econômico.

# O que a experiência devolve ao repertório

A Nidum pode aprender a ler a gestão como parte da relação espacial. O modo de selecionar usos, distribuir horários e sustentar a operação altera aquilo que o conjunto torna possível, mesmo quando sua matéria permanece.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Conjuntos industriais organizados como parques culturais | Reunir memória, permanência e novas possibilidades de uso. | Lugar / Pertencimento |
| Programação de exposições e eventos | Investigar como a presença temporária se relaciona com produção continuada. | Relação |
| Arranjos de operação e acesso | Observar como a governança desenha fronteiras de participação. | Porosidade / Reciprocidade |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Observar dias de evento e rotina, acesso às áreas de produção, custos de participação e diversidade de usuários. Songshan e Huashan devem conservar suas diferenças de origem, localização e operação.

> O que precisa continuar aberto para que o patrimônio cultural possa receber o imprevisto?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] Songshan Cultural and Creative Park - Introduction**
História da fábrica, fechamento, proteção patrimonial e abertura em 2011.
Acessar fonte original

**[02] Songshan - Map / About Songyan**
Descrição dos componentes do conjunto e das funções industriais anteriores.
Acessar fonte original

**[03] Taipei Travel - Songshan Cultural and Creative Park**
Guia municipal. Localização em Xinyi e dimensão histórica; conteúdo indexado consultado.
Acessar fonte original

**[04] Huashan 1914 - History**
Cronologia oficial de produção, mobilização cultural e reorganização da gestão.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[05] Huashan 1914 - Building History**
História dos edifícios e apropriação artística do conjunto.
Acessar fonte original

**[06] Huashan 1914 - Creative**
Apresentação de programas e atividades do operador.
Acessar fonte original

**[07] Huashan - Introduction and Chronology**
Registro histórico das etapas de reforma e implantação do arranjo ROT.
Acessar fonte original

**[08] Huang, Su Ling / NCCU - Toward Synergic Coproduction in Culture Governance**
Dissertação de 2016. Comparação histórica de governança; resumo e registro consultados.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[09] National Central Library - Estudo da operação de Huashan 1914**
Dissertação, resumo indexado. Debate sobre comercialização e função cultural; texto integral não consultado.
Acessar fonte original

**[10] Chiu e Spinney - The spatialisation of para-diplomacy**
Geoforum, 2024. Política cultural e projeção territorial de Songshan; resumo consultado.
Acessar fonte original

**[11] Taiwan Design Research Institute - Taiwan Design Museum**
Missão e programa educativo do museu; conteúdo indexado consultado.
Acessar fonte original

**[12] Huashan 1914 - Visitor Services / Park Facilities**
Serviços para visitantes e famílias; confirmar condições antes de visitar.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Melbourne

## Dar à criação um lugar onde seja possível continuar.

### Collingwood Yards

Collingwood Yards transforma uma antiga escola técnica em infraestrutura cultural. O interesse está na relação entre espaço, propriedade, missão e sustentação econômica. A arquitetura oferece suporte para uma Vida que depende também de contratos, manutenção e capacidade de gestão.

> Como proteger a possibilidade de criar ao longo do tempo, sem fechar o lugar à transformação?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Ocupantes precisam de condições acessíveis e previsíveis para trabalhar e apropriar-se. Como são definidas e mantidas essas condições? |
| Lugar | A memória educacional e a inserção em Collingwood antecedem o novo conjunto. Que continuidades a intervenção permite reconhecer? |
| Relação | Artistas, organizações e atividades compartilham infraestrutura. Como a proximidade favorece colaboração e preserva diferenças de trabalho? |
| Porosidade | Pátios, acessos e programação aproximam o bairro da produção. Que fronteiras protegem o processo criativo enquanto acolhem o público? |
| Reciprocidade | O apoio e a propriedade voltados à missão precisam devolver capacidade cultural duradoura. Como receitas, custos e cuidado sustentam essa devolução? |

### Tensão a manter viva

A proteção de um espaço cultural exige equilíbrio econômico e não resolve, sozinha, a permanência residencial no bairro. O alcance do modelo precisa ser compreendido em sua escala.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# O retrofit como política de permanência

## Collingwood Yards interessa pela combinação entre adaptação física e um modelo de ocupação cultural.

O conjunto reutiliza a antiga escola técnica de Collingwood. A organização sem fins lucrativos descreve um modelo em que receitas de espaços comerciais e locação de eventos subsidiam áreas acessíveis para artistas e organizações culturais. [01]

| Dimensão | O que o estudo acompanha |
|---|---|
| Imóvel | Adaptação de edifícios de ensino para ateliês e atividades culturais. |
| Ocupação | Condições de permanência, seleção e custo total dos espaços. |
| Gestão | Controle do patrimônio, receitas e compromissos da organização. |
| Bairro | Relação com moradores, cultura existente e pressões de valorização. |

**Leitura analítica:** o caso é uma referência de infraestrutura cultural criada para ajudar produtores a continuar em uma área valorizada. Isso não permite afirmar que o projeto tenha resolvido a acessibilidade da moradia em Collingwood.

O recorte principal é um conjunto de edifícios, não toda a transformação urbana de Melbourne.

# Da escola técnica ao conjunto cultural

| Marco | Mudança documentada |
|---|---|
| 1912 | A escola técnica abre em edifícios existentes; ampliações posteriores formam o conjunto. [02] |
| 1984 | Keith Haring pinta o mural que permanece no local. [08] |
| 2005 | Encerram-se os usos de ensino técnico citados na trajetória institucional. [01-02] |
| 2018 | Início da reurbanização do conjunto; a organização recebe a propriedade do sítio. [01-02] |
| 2020 | Chegada dos primeiros ocupantes durante o período da pandemia. [02] |
| 2021 | Abertura pública celebrada em março. [02] |
| 2022 | Ano de conclusão registrado na ficha de arquitetura da Fieldwork. [03] |

As datas de abertura e conclusão de projeto não são equivalentes. O anúncio de 2019 previa abertura em 2020, enquanto o governo registra adiamento da celebração pública devido à pandemia. [02, 12]

Essa distinção evita escolher uma única data para todas as etapas da transformação.

# Collingwood já tinha uma vida cultural

A documentação do projeto situa a iniciativa num contexto de pressão sobre espaços criativos. A estratégia cultural de Yarra trata a oferta de locais acessíveis de trabalho como instrumento para a continuidade das artes na região. [04, 06-07]

| Escala | Pergunta |
|---|---|
| Ateliê | O espaço atende ao trabalho e cabe no orçamento do ocupante? |
| Conjunto | A proximidade gera colaboração e serviços compartilhados? |
| Rua | O acesso convida a entrar e se conecta ao entorno? |
| Bairro | O projeto fortalece redes existentes ou funciona de modo isolado? |

**Leitura analítica:** a intervenção deve ser entendida como apoio a uma comunidade cultural, não como criação de cultura onde ela não existia. Reconhecer essa trajetória ajuda a avaliar quem foi incluído na nova infraestrutura.

Uma análise territorial completa precisaria acompanhar artistas fora do empreendimento, incluindo os que não conseguiram espaço ou deixaram o bairro. O sucesso dos ocupantes internos não representa automaticamente todos os produtores locais.

# Adaptar com intervenções direcionadas

## O projeto procura abrir o conjunto e atualizar suas condições de uso sem apagar sua história.

A Fieldwork descreve a adaptação de três edifícios históricos para ateliês, galerias, oficinas, alimentação e comércio. Escadas e elevadores foram posicionados externamente, e uma nova passagem foi aberta em direção ao pátio central. [03]

A proposta arquitetônica organiza circulação e pontos de encontro. A documentação de planejamento também destaca a importância do patrimônio e do processo de transformação do antigo sítio educacional. [04]

| Intervenção | Questão a avaliar |
| --- | --- |
| Circulação externa | Como facilita acesso e libera áreas internas? |
| Entrada pelo pátio | Como torna o conjunto mais legível à rua? |
| Áreas comuns | Permitem encontro sem interferir no trabalho? |
| Reuso dos edifícios | Que características ajudam ou limitam cada ocupação? |

A estratégia de intervir de forma contida não significa ausência de exigências técnicas. Segurança, acessibilidade e manutenção continuam centrais.

# A entrada muda a relação com a cidade

A nova conexão entre Johnston Street e o pátio é destacada pela equipe de arquitetura como forma de revelar o interior do conjunto. A intervenção preservou elementos necessários da estrutura existente. [03]

## Leitura analítica

A abertura física pode reduzir a percepção de um recinto institucional fechado. Para que isso se transforme em uso público, também são necessárias orientação, horários compreensíveis e atividades que façam sentido para diferentes pessoas.

| Aspecto | Observação proposta |
|---|---|
| Legibilidade | Quem passa entende que pode entrar? |
| Conforto | Há condições de sentar, esperar e circular? |
| Convivência | Público e trabalhadores utilizam áreas comuns sem conflito? |
| Continuidade | O espaço permanece útil fora de eventos? |

### Lição transferível

Uma mudança bem localizada em acesso e circulação pode ser decisiva para conectar um imóvel antigo ao bairro. Seu resultado deve ser observado no cotidiano.

# O controle do imóvel dá horizonte ao programa

O governo de Victoria descreve Contemporary Arts Precincts como a organização criada para possuir e operar o conjunto, com objetivo de oferecer contratos estáveis e aluguéis acessíveis. A página institucional registra a transferência da propriedade em 2018. [01-02]

| Condição | Por que importa |
|---|---|
| Horizonte longo | Permite planejar reformas, ocupação e manutenção. |
| Missão cultural | Oferece um critério para o uso do patrimônio. |
| Gestão especializada | Organiza seleção, contratos e serviços comuns. |
| Responsabilização | Permite acompanhar se a finalidade está sendo cumprida. |

**Leitura analítica:** a redução da dependência de uma renegociação imobiliária de curto prazo pode dar mais previsibilidade aos artistas. O efeito depende das regras efetivas de uso e das condições financeiras da organização.

O caderno descreve o arranjo institucional divulgado. Não substitui a leitura de documentos patrimoniais, estatuto ou contratos de locação.

# Subsídio cruzado: como o comércio apoia a criação

## A receita de algumas áreas ajuda a tornar outras mais acessíveis.

O operador informa que utiliza renda de ocupações comerciais e locação de espaços para subsidiar áreas destinadas a artistas e organizações culturais. Esse mecanismo articula usos com capacidades de pagamento diferentes. [01]

| Componente | Pergunta de gestão |
|---|---|
| Receita comercial | Qual é sua estabilidade e concentração em poucos ocupantes? |
| Espaço subsidiado | Quem tem acesso e qual redução de custo é oferecida? |
| Custos comuns | Como energia, manutenção e serviços são distribuídos? |
| Reserva financeira | O modelo suporta vacância, obras e queda de eventos? |

**Leitura analítica:** o subsídio cruzado é uma relação econômica que precisa ser acompanhada. Se o custo operacional cresce mais que as receitas, a missão cultural pode entrar em tensão com a necessidade de arrecadar.

### Aplicação

Explicitar o mecanismo antes da reforma: quais espaços geram receita, quais recebem apoio e como a prestação de contas demonstra essa transferência.

# Acessível para quem e por quanto tempo?

A estratégia de artes e cultura de Yarra registra apoio a artistas no Collingwood Yards por meio do programa Room to Create. O documento destaca o valor do espaço subsidiado e da participação numa comunidade de produção. [06]

| Dimensão | Indicador proposto |
|---|---|
| Preço total | Aluguel, serviços, energia e demais encargos. |
| Prazo | Duração, renovação e previsibilidade do contrato. |
| Seleção | Critérios, diversidade e acesso de novos participantes. |
| Adequação | Área, acústica, armazenamento e condições de trabalho. |
| Trajetória | Retenção, progressão e razões de saída. |

A palavra acessível deve ser testada em relação à renda dos ocupantes e a alternativas comparáveis. Um desconto sobre valor de mercado pode continuar alto para parte dos produtores.

Não foram obtidas tabelas contratuais completas que permitam calcular o desconto médio atual. O caderno não apresenta uma taxa universal de subsídio.

# A diversidade depende do trabalho que cabe ali

O diretório do Collingwood Yards permite identificar artistas, organizações e diferentes funções instaladas. É um retrato operacional que pode mudar; não constitui uma série histórica de permanência. [10]

## Como avaliar a comunidade de trabalho

A proximidade pode facilitar trocas e projetos, mas encontros frequentes não garantem colaboração remunerada. O estudo deve distinguir convivência, parceria eventual e relações econômicas duradouras.

| Relação | Evidência a buscar |
|---|---|
| Entre artistas | Projetos realizados e recursos compartilhados. |
| Com organizações | Contratações, formação e oportunidades de circulação. |
| Com comércio | Receita e apoio à presença cotidiana. |
| Com moradores | Atividades concebidas e realizadas em conjunto. |

### Critério

A qualidade da rede se mede pelo que seus participantes conseguem fazer e sustentar, incluindo quem chega com menos recursos ou conexões.

# Patrimônio material e memória social

O mural de Keith Haring foi pintado em 1984 na antiga escola. O município de Yarra registra seu reconhecimento patrimonial e a história de conservação. A obra conecta a transformação recente a uma presença artística anterior. [08]

A organização reconhece os Wurundjeri Woi Wurrung como custodiante tradicional do território. Esse reconhecimento amplia a leitura histórica para além do edifício escolar e do novo empreendimento cultural. [01]

| Memória a considerar | Pergunta proposta |
|---|---|
| Ensino e trabalho | Como a história da escola aparece na interpretação do conjunto? |
| Arte pública | Quem conserva e como o público acompanha esse cuidado? |
| Comunidades locais | Quem participa da narrativa e da programação? |
| Povos originários | Como o reconhecimento se relaciona com práticas e participação? |

As perguntas são uma agenda de avaliação. O reconhecimento institucional não é usado como prova automática de participação ou reparação.

# O modelo também enfrenta limites financeiros

O relatório anual de 2022/23 registra déficit de aproximadamente A$ 242 mil. A organização relaciona o resultado ao contexto pós-pandemia e à expansão de instalações e operação. Trata-se daquele exercício, não da situação financeira de 2026. [05]

| O que a fonte mostra | O que não permite concluir |
|---|---|
| Existência de pressão financeira naquele ano. | Que o modelo fracassou ou permanece deficitário hoje. |
| Explicação apresentada pela gestão. | Que toda a explicação foi verificada por análise independente. |
| Necessidade de olhar a operação. | Que a receita comercial garante equilíbrio automático. |

**Leitura analítica:** esse dado é útil justamente por impedir uma descrição idealizada. A capacidade de manter aluguéis acessíveis depende de sustentabilidade financeira, reservas e apoio institucional.

### Próxima etapa

Solicitar demonstrações mais recentes e detalhar a relação entre receita, despesa e subsídio. Uma fotografia anual deve ser interpretada dentro de uma trajetória.

# Proteger um espaço não resolve todo o bairro

A discussão pública promovida pelo próprio Collingwood Yards em 2026 sobre proteção de espaços criativos reconhece tensões entre desenvolvimento, gentrificação e infraestrutura cultural. O tema continua aberto mesmo após a implantação. [09]

| Resultado possível no conjunto | Limite territorial |
|---|---|
| Ateliês mais estáveis. | Outros artistas podem continuar sujeitos a deslocamento. |
| Oferta de atividades públicas. | Moradia próxima pode permanecer inacessível. |
| Conservação de um imóvel. | O restante do patrimônio do bairro exige outras estratégias. |
| Novas redes de colaboração. | Os benefícios podem se concentrar entre os selecionados. |

A avaliação deve incluir usuários externos, moradores e produtores que não foram contemplados. Isso permite distinguir a qualidade de uma infraestrutura específica de uma política para todo o território.

Não há neste estudo estimativa causal de efeitos do Yards sobre os aluguéis residenciais ou a composição social de Collingwood.

# Um modelo para escolas e imóveis subutilizados

| Etapa proposta | Decisão necessária |
|---|---|
| Identificar demanda | Mapear produtores sem espaço adequado e organizações de apoio. |
| Garantir o imóvel | Definir prazo e instrumento compatíveis com a missão. |
| Planejar o subsídio | Testar receitas e custos com cenários conservadores. |
| Adaptar a estrutura | Priorizar acessos e condições reais de trabalho. |
| Avaliar permanência | Acompanhar contratos, diversidade e trajetória dos ocupantes. |

A tipologia escolar torna o caso especialmente relevante para outras cidades: salas, pátios e áreas administrativas podem receber novas funções, desde que sua adaptação seja técnica e operacionalmente viável.

### Condição crítica

A transferência do imóvel ou um aporte inicial não dispensam um modelo de manutenção. A missão deve sobreviver a vacância, mudança de equipe e revisão das receitas.

# Roteiro para observar a vida de trabalho

| Ponto | Registro proposto |
|---|---|
| Johnston Street e entrada | Legibilidade do acesso e relação com o mural. |
| Pátio e circulação | Uso cotidiano, permanência e conexão entre edifícios. |
| Ateliês autorizados | Adequação do espaço e despesas reais dos ocupantes. |
| Áreas comerciais | Contribuição ao cotidiano e ao modelo de receita. |
| Gestão e vizinhança | Critérios de seleção, cooperação e barreiras de participação. |

A página de acessibilidade do operador deve ser consultada para preparar a visita e identificar condições de circulação. O diretório ajuda a distinguir espaços públicos de locais que funcionam por agendamento. [10-11]

Comparar um dia comum de trabalho com um evento. Registrar se a infraestrutura continua útil quando não há programação especial e se o público pode permanecer sem interferir nos ateliês.

# O potencial está em tornar possível continuar

## Melbourne oferece uma referência de retrofit orientado à estabilidade do trabalho cultural.

O conjunto articula conservação, circulação pública e ocupação subsidiada. Seu valor depende da capacidade de manter essa combinação ao longo do tempo.

| Critério | Evidência a acompanhar |
|---|---|
| Permanência | Contratos, custos e razões de saída. |
| Produção | Projetos e oportunidades geradas para ocupantes. |
| Acesso | Participação de diferentes públicos e moradores. |
| Sustentação | Equilíbrio financeiro e manutenção sem perder a missão. |

### Síntese para a série

O legado de Collingwood Yards é incorporar o custo de permanecer à estratégia imobiliária. A arquitetura cria condições; a gestão precisa mantê-las disponíveis para quem produz.

O caderno utiliza fontes do operador, governo e equipes de projeto, com limites de avaliação independente explicitados. Não apresenta o modelo como solução universal para gentrificação.

# O que a experiência devolve ao repertório

O caso torna visível que cuidar da Forma inclui cuidar das condições de uso. A possibilidade de pertencer depende da relação entre custo, duração, governança e liberdade de apropriação.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Escola técnica adaptada a usos culturais | Manter uma estrutura de aprendizagem aberta a novas práticas. | Lugar / Relação |
| Propriedade orientada à missão | Dar horizonte à continuidade da ocupação. | Pertencimento |
| Receitas combinadas para sustentar áreas acessíveis | Relacionar sustentação econômica e finalidade cultural. | Reciprocidade |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Acompanhar permanência dos ocupantes, condições de aluguel, manutenção e diversidade de atividades. Dados financeiros históricos devem manter sua data e não ser tratados como retrato automático da operação atual.

> Que estrutura de cuidado permite que uma comunidade criativa continue mudando sem perder seu lugar?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] Collingwood Yards - Our organisation**
Missão, propriedade, subsídio cruzado e história institucional.
Acessar fonte original

**[02] Governo de Victoria - Doors Open at Melbourne’s Newest Creative Hub**
12/03/2021. Abertura pública, primeiros ocupantes e adiamento durante a pandemia.
Acessar fonte original

**[03] Fieldwork - Collingwood Yards**
Equipe de arquitetura. Adaptação de três edifícios e novas conexões; conclusão registrada em 2022.
Acessar fonte original

**[04] Tract - Collingwood Yards**
Equipe de planejamento. Processo de adaptação e contexto de pressão sobre espaços criativos.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[05] Contemporary Arts Precincts - Annual Report 2022/23**
Relatório institucional. Déficit daquele exercício; não representa a situação financeira atual.
Acessar fonte original

**[06] City of Yarra - Arts and Culture Strategy 2022-2026**
Política cultural municipal e programa Room to Create.
Acessar fonte original

**[07] Victorian Premier’s Design Awards - Collingwood Yards**
Registro de projeto, 2022. Objetivos de permanência cultural e relação pública.
Acessar fonte original

**[08] City of Yarra - Keith Haring Mural**
História da obra de 1984, proteção e conservação.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[09] Collingwood Yards - Safeguarding Creative Spaces in Transforming Cities**
Debate de 2026 sobre desenvolvimento, gentrificação e infraestrutura cultural; não avaliação de impacto.
Acessar fonte original

**[10] Collingwood Yards - Directory**
Retrato dos ocupantes e funções. Pode mudar ao longo do tempo.
Acessar fonte original

**[11] Collingwood Yards - Accessibility**
Informações do operador para preparar visita e verificar condições de acesso.
Acessar fonte original

**[12] Music Victoria - Former Technical College set to open as Collingwood Yards**
Anúncio anterior à abertura; previsão de 2020 distinguida da inauguração pública em 2021.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

C12 / ÁFRICA DO SUL

# Cidade do Cabo

## Ler a transformação por quem chega e por quem precisa permanecer.

### Woodstock e Silo District / Waterfront

Woodstock e o Waterfront revelam relações distintas entre patrimônio, atração cultural, comércio e desigualdade. Old Biscuit Mill e Zeitz MOCAA ajudam a ler a potência das intervenções e o limite de inferir, a partir delas, a experiência de todo um território.

> Como a qualidade do espaço pode participar de uma devolução mais ampla ao Lugar?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Moradores, trabalhadores, criadores e visitantes têm condições diferentes de acesso. Quem consegue permanecer e reconhecer-se na transformação? |
| Lugar | Fábrica e silos carregam memórias materiais e inserções urbanas distintas. O que cada intervenção conserva como relação com sua história? |
| Relação | Cultura, comércio e visitação aproximam públicos, mas podem manter distâncias sociais. Que encontros acontecem além da presença simultânea? |
| Porosidade | Preços, regras e percursos regulam o acesso. Onde há abertura, filtro ou proteção, e para quem? |
| Reciprocidade | O investimento recebe valor da memória e da cidade. Que condições de trabalho, cultura, habitação e qualidade urbana devolve ao entorno? |

### Tensão a manter viva

Um destino pode ganhar reconhecimento e ainda conviver com exclusão territorial. A leitura precisa investigar benefícios e custos em escalas distintas, sem atribuir toda mudança ao empreendimento.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# A transformação vista por dentro e por fora

## Cidade do Cabo exige observar o edifício recuperado junto das desigualdades do território.

Old Biscuit Mill, em Woodstock, reúne comércio, alimentação e atividades criativas num antigo complexo fabril. Zeitz MOCAA, no Silo District do V&A; Waterfront, ocupa um silo de grãos convertido em museu. São áreas distintas e modelos diferentes de uso. [01-04]

| Caso | Questão principal |
|---|---|
| Old Biscuit Mill | Como um destino comercial e criativo se relaciona com o bairro que o recebe? |
| Zeitz MOCAA | Como uma infraestrutura industrial excepcional se torna equipamento cultural acessível? |
| Woodstock | Como acompanhar pressões imobiliárias, deslocamento e permanência? |

**Leitura analítica:** a atratividade de um imóvel e a melhoria das condições de vida do entorno não são resultados equivalentes. O estudo examina os mecanismos que podem aproximá-los ou separá-los.

Não se trata de um único corredor de intervenção. Os dois casos são comparados sem somar seus públicos, áreas ou efeitos.

# Uma trajetória anterior aos ícones recentes

| Marco | Transformação documentada |
|---|---|
| Início do século XX | Old Biscuit Mill tem origem como fábrica de biscoitos. [01] |
| 2005 | O artigo de Laura Wenz registra o estabelecimento do conjunto criativo de usos mistos. [11] |
| 2012 | Pesquisa de campo já discute conflitos e relações entre novos agentes criativos e moradores. [11] |
| 2017 | Zeitz MOCAA abre no silo convertido. [03-04] |
| 2024-2025 | Município anuncia etapas de disponibilização e planejamento de terrenos para moradia central. [09-10] |
| 2025 | Pesquisa publicada analisa gentrificação e pressões sobre moradores em Woodstock. [06] |

A abertura do museu não explica a transformação anterior de Woodstock. Da mesma forma, a recuperação da fábrica se insere numa história mais longa de mudança industrial e residencial.

As etapas municipais de planejamento habitacional são distintas da entrega de moradias e não foram contabilizadas como unidades prontas.

# Woodstock e Waterfront: duas inserções urbanas

| Recorte | O que observar |
|---|---|
| Woodstock | Coexistência de moradia, trabalho, comércio e imóveis em transformação. |
| Old Biscuit Mill | Relação entre o conjunto, a rua e os negócios próximos. |
| Silo District | Inserção do museu no desenvolvimento do waterfront. |
| Escala metropolitana | Desigualdades de acesso à moradia, trabalho e equipamentos. |

O projeto de pesquisa MIT / Cape Peninsula University of Technology propõe analisar Woodstock a partir de transições históricas, forma construída, perfis de moradores, observação e entrevistas. É uma agenda de pesquisa, não um relatório conclusivo de impacto. [07]

**Leitura analítica:** a comparação entre destinos deve considerar suas diferenças de contexto. Um equipamento num território de gestão concentrada e um complexo dentro de um bairro residencial estabelecido produzem interfaces distintas.

Indicadores precisam de perímetro e período explícitos. O público de um destino turístico não representa a população que vive em seu entorno.

# Old Biscuit Mill: a fábrica como destino

## A ocupação articula patrimônio, consumo e atividades criativas.

O operador identifica o conjunto como antiga fábrica da Pyott’s. Sua apresentação atual reúne escritórios, oficinas, lojas de design, restaurantes e mercados. [01-02]

O artigo de Laura Wenz, publicado em 2012 com pesquisa de campo, situa o Old Biscuit Mill na expansão de espaços criativos em Woodstock e relaciona sua projeção ao mercado de alimentação e design. [11]

| Mecanismo possível | Verificação necessária |
|---|---|
| Identidade do edifício | O que foi preservado e como a história é interpretada? |
| Concentração de atividades | Os negócios compartilham público e fornecedores? |
| Programação de mercado | O movimento se distribui além dos dias de pico? |
| Relação com a rua | Há continuidade com comércio e serviços do entorno? |

Não há neste caderno orçamento completo ou laudo técnico da adaptação. O reuso é confirmado; não se presume modernização integral de todos os sistemas.

# A vitalidade interna precisa atravessar o limite

O conjunto reúne funções diferentes, mas seus resultados devem ser examinados também fora dos limites do empreendimento. O cadastro do operador permite identificar tipos de ocupantes, sem demonstrar o benefício de cada um para os moradores. [02]

| Dentro do conjunto | Na relação com Woodstock |
|---|---|
| Fluxo de clientes. | Compras em negócios locais e disponibilidade de serviços cotidianos. |
| Novas oportunidades comerciais. | Possibilidade de participação de empreendedores do bairro. |
| Ambiente valorizado. | Custos e condições para moradores e ocupantes anteriores. |
| Empregos nas atividades. | Remuneração, estabilidade e origem dos trabalhadores. |

**Leitura analítica:** um destino pode gerar atividade econômica e, ao mesmo tempo, ter público e preços pouco compatíveis com parte da vizinhança. As duas condições podem coexistir.

> ### Critério de campo
>
> Entrevistar clientes, trabalhadores, comerciantes externos e moradores. Uma avaliação baseada apenas no visitante tende a captar a experiência de consumo, não o efeito territorial.

# Zeitz MOCAA: transformar uma estrutura extrema

## O projeto trabalha com a geometria de uma infraestrutura que não foi concebida para pessoas visitarem.

A Heatherwick descreve o silo como um conjunto de torre de classificação e 42 tubos de armazenamento. A intervenção abriu um átrio e adaptou partes da estrutura para galerias, mantendo legível sua origem industrial. O museu abriu em setembro de 2017. [03]

O comunicado do museu apresenta cerca de 9.500 m² distribuídos em nove pavimentos. O programa se dedica à arte contemporânea da África e de sua diáspora. [04]

| Desafio | Pergunta de avaliação |
|---|---|
| Geometria industrial | Como a nova circulação organiza a experiência? |
| Áreas expositivas | Como o programa se ajusta aos espaços disponíveis? |
| Patrimônio | Quais características são preservadas e quais foram transformadas? |
| Operação | Como manter sistemas e conservação no longo prazo? |

A solução é específica do silo. O caderno não a apresenta como técnica diretamente reproduzível em outros imóveis sem estudos próprios.

# A missão cultural precisa de instrumentos de acesso

A página de visita do Zeitz MOCAA informa gratuidade para menores de 18 anos e a iniciativa Africa Wednesday, com condições específicas para cidadãos africanos. Essas modalidades convivem com ingresso pago e regras de comprovação. [05]

| Barreira | Pergunta proposta |
|---|---|
| Preço | A política de acesso alcança os públicos que pretende atender? |
| Transporte | Quanto custa e quanto tempo leva chegar ao museu? |
| Horário | As oportunidades gratuitas são compatíveis com trabalho e escola? |
| Pertencimento | O público se reconhece na programação e no ambiente? |

**Leitura analítica:** a gratuidade é um instrumento concreto, mas seu alcance depende de fatores que estão fora da bilheteria. É preciso acompanhar quem utiliza cada modalidade e quem permanece ausente.

Condições consultadas em novembro de 2026. Confirmar regras e horários antes da visita; não se afirma gratuidade geral e permanente para todos os públicos.

# Educação como relação continuada

O centro de educação do Zeitz MOCAA descreve atividades com crianças, jovens, professores e adultos, dentro e fora do museu. A infraestrutura inclui salas de trabalho e oficinas, com programação para escolas. [12]

## O mecanismo a investigar

Uma visita isolada pode produzir contato inicial. Um programa continuado permite acompanhar aprendizagem, criação e vínculos com instituições locais. O alcance depende de recursos, equipe e capacidade de manter relações ao longo do ano.

| Indicador proposto | O que esclarece |
|---|---|
| Escolas participantes | Distribuição territorial e diversidade do atendimento. |
| Recorrência | Se existe continuidade além da visita única. |
| Produção dos participantes | Oportunidades de expressão e criação. |
| Apoio à participação | Transporte, materiais e condições para educadores. |

### Lição transferível

Reservar infraestrutura e orçamento para educação desde o programa do edifício. A função social não deve depender apenas de sobras da agenda expositiva.

# Gentrificação em Woodstock: a experiência dos moradores

Ah Goo, Hammett e Hoogendoorn analisam em artigo de 2025 pressões de gentrificação e mudanças nas experiências de moradores de Woodstock. O trabalho enfatiza dinâmicas distintas entre ruas, exclusão e deslocamento, num contexto marcado pela história de segregação. [06]

A pesquisa de Wenz, de 2012, já examinava conflitos e possibilidades de relação entre novos ocupantes criativos e comunidades estabelecidas. As duas fontes mostram que o debate antecede e ultrapassa um único edifício. [11]

| Pergunta | Dado necessário |
|---|---|
| Quem saiu? | Trajetórias e razões de mudança. |
| Quem ficou? | Mudança dos custos e da experiência cotidiana. |
| Quem chegou? | Perfil e tipo de demanda por imóveis e serviços. |
| Quem trabalha? | Condições de emprego e distribuição da renda gerada. |

Não se atribui todo o deslocamento de Woodstock ao Old Biscuit Mill nem se presume experiência idêntica para todos os moradores.

# Requalificar exige uma política de moradia

A dissertação da University of Cape Town sobre formas mais justas de regeneração em Woodstock discute a relação entre desenvolvimento urbano, equidade e habitação acessível. É uma referência para ampliar a análise além dos novos destinos comerciais. [08]

| Frente | Questão proposta |
|---|---|
| Moradia existente | Como evitar perda de condições adequadas e deslocamentos involuntários? |
| Nova oferta | Quais rendas serão atendidas e em que localização? |
| Trabalho | O benefício econômico chega a quem precisa permanecer? |
| Serviços | O bairro mantém funções úteis para diferentes grupos? |

**Leitura analítica:** intervenções culturais e comerciais precisam ser acompanhadas de instrumentos próprios de habitação. Um museu ou mercado não tem, por si, capacidade de assegurar estabilidade residencial.

### Critério de sucesso

A melhoria do lugar deve ser observada também na possibilidade de continuar vivendo nele. Valor imobiliário e bem-estar dos residentes precisam de métricas distintas.

# Planos habitacionais: acompanhar até a entrega

Em dezembro de 2025, o município anunciou aprovação em princípio da transferência, por processo competitivo, de terrenos em Woodstock para desenvolvimento de renda mista, incluindo moradia acessível. O próprio comunicado classifica as propostas conceituais como indicativas. [09]

Outro anúncio, de junho de 2024, trata da disponibilização de terrenos centrais para habitação social. São etapas de política fundiária que não equivalem automaticamente a moradias concluídas. [10]

| Etapa | Comprovação necessária |
|---|---|
| Terreno disponibilizado | Instrumento e condições da destinação. |
| Projeto aprovado | Programa, público atendido e responsabilidades. |
| Obra executada | Conclusão física e condições de ocupação. |
| Famílias atendidas | Renda, permanência e custo total da moradia. |

O caderno não soma unidades anunciadas como entregas nem apresenta esses projetos como resultados do retrofit dos dois casos principais.

# Patrimônio, turismo e operação cotidiana

| Tema | Old Biscuit Mill | Zeitz MOCAA |
|---|---|---|
| Programa | Conjunto de atividades comerciais e criativas. [02] | Instituição de arte com exposições e educação. [04, 12] |
| Interface | Entrada, mercado e relação com ruas residenciais. | Visita cultural e relação com o waterfront. |
| Gestão a examinar | Contratos, diversidade dos ocupantes e manutenção. | Receitas, acesso, programação e conservação. |
| Efeito territorial | Permanência de moradores e negócios próximos. | Alcance social e conexão com públicos da cidade. |

**Leitura analítica:** o programa define diferentes obrigações operacionais. A reputação de um lugar não substitui a verificação de contratos, orçamento e compromissos de acesso.

Uma avaliação ambiental também precisa distinguir preservação de estrutura, materiais acrescentados e consumo de operação. O reuso não autoriza presumir um percentual de redução de carbono sem comparação técnica.

# O que outra cidade deve incorporar desde o início

## A permanência precisa entrar no projeto antes da valorização se consolidar.

| Ação proposta | Objetivo |
|---|---|
| Diagnóstico dos ocupantes | Reconhecer moradores, trabalhadores e negócios existentes. |
| Programa compatível | Escolher usos que tenham demanda e relação com o lugar. |
| Acesso público | Definir áreas, preços, horários e serviços. |
| Oportunidades locais | Organizar contratação, formação e participação de pequenos negócios. |
| Articulação habitacional | Acompanhar custos e instrumentos de permanência. |

A referência técnica do silo é excepcional. Para adaptação, o mecanismo mais importante é vincular a recuperação física a uma instituição capaz de operar e compartilhar seu benefício.

> ### Lição
>
> Um destino bem-sucedido pode coexistir com exclusão. O desenho do projeto deve tornar verificáveis as conexões com moradores e trabalhadores, além da experiência do visitante.

# Roteiro com perspectivas contrastantes

| Etapa | Registro proposto |
|---|---|
| Old Biscuit Mill | Programa, preços, ocupantes e diferença entre dia comum e mercado. |
| Ruas de Woodstock | Serviços, moradia, oficinas e imóveis em transição. |
| Zeitz MOCAA | Relação entre estrutura, circulação e programa expositivo. |
| Educação e acesso | Participação nas modalidades e alcance territorial. |
| Moradores e pesquisadores | Experiências de permanência, saída e novas oportunidades. |

O método proposto pelo projeto MIT / CPUT combina percursos, documentos, mapas e entrevistas. Esse desenho é útil para comparar o que a paisagem sugere com o que as pessoas relatam. [07]

Preparar entrevistas com consentimento e evitar transformar experiências individuais em retrato de toda uma comunidade. O objetivo é identificar convergências, diferenças e lacunas de informação.

# O potencial exige benefício territorial verificável

## Cidade do Cabo é uma referência tanto da capacidade de reuso quanto dos seus limites distributivos.

Old Biscuit Mill e Zeitz MOCAA mostram como estruturas industriais podem receber novos programas e públicos. A comparação ganha profundidade quando se acompanha quem trabalha, quem visita e quem consegue permanecer por perto.

| Critério | Evidência |
|---|---|
| Conservação útil | Patrimônio em uso e manutenção adequada. |
| Oportunidade | Trabalho e participação de agentes locais. |
| Acesso | Condições materiais e culturais de participação. |
| Permanência | Trajetórias de moradores e negócios anteriores. |

### Síntese para a série

O retrofit deve ser avaliado junto de seus contratos, públicos e efeitos sobre o entorno. A recuperação do edifício é uma conquista concreta; sua contribuição social depende de mecanismos adicionais.

Pesquisa documental, sem estimativa própria de valorização ou remoções. As fontes críticas e institucionais são identificadas a seguir.

# O que a experiência devolve ao repertório

O caso devolve à Nidum uma pergunta sobre Justiça: quais possibilidades se tornam disponíveis e como são distribuídas? A qualidade da manifestação precisa ser lida junto às condições de habitar e de participar.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Fábrica ocupada por atividades criativas e comerciais | Investigar como a memória participa da economia cotidiana. | Lugar / Relação |
| Silos convertidos em museu | Transformar uma estrutura específica em experiência cultural. | Lugar / Porosidade |
| Condições diferenciadas de acesso | Ler quem pode atravessar o equipamento e em quais circunstâncias. | Pertencimento / Reciprocidade |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Escutar moradores e agentes locais, comparar acesso e permanência e acompanhar propostas habitacionais até sua entrega. Woodstock e Waterfront não devem ser tratados como um território homogêneo.

> O que precisa mudar nas relações de acesso para que a transformação possa ampliar a Vida ao redor?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] Old Biscuit Mill - Visitor Info**
História do imóvel e identificação do conjunto; não se utilizou data controversa de encerramento fabril.
Acessar fonte original

**[02] Old Biscuit Mill - Apresentação do conjunto**
Programa de usos divulgado pelo operador; não é avaliação independente de impacto.
Acessar fonte original

**[03] Heatherwick Studio - Zeitz MOCAA**
Equipe de arquitetura. Conversão do silo, estrutura de tubos e abertura em 2017.
Acessar fonte original

**[04] Zeitz MOCAA - Comunicado de abertura**
2017. Programa e dimensão do museu; cronologia confrontada com a ficha da equipe de projeto.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[05] Zeitz MOCAA - Plan Your Visit**
Condições de ingresso e modalidades de acesso consultadas em novembro de 2026.
Acessar fonte original

**[06] Ah Goo, Hammett e Hoogendoorn - Woodstock was a lekka place**
Urban Geography, publicado online em 2025. Gentrificação e microgeografias de exclusão; resumo consultado.
Acessar fonte original

**[07] MIT DUSP / CPUT - Anti-Gentrification Planning in Woodstock**
Descrição de projeto iniciado em 2023; agenda e métodos, não relatório final de resultados.
Acessar fonte original

**[08] University of Cape Town - Enabling just forms of regeneration in Woodstock**
Dissertação de 2016. História territorial, equidade e condições de moradia.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[09] City of Cape Town - Woodstock central-city precinct**
4/12/2025. Aprovação em princípio e propostas indicativas de desenvolvimento.
Acessar fonte original

**[10] City of Cape Town - Sixth inner city site for social housing**
12/06/2024. Etapas de destinação de terrenos; anúncios não foram tratados como moradias prontas.
Acessar fonte original

**[11] Laura Wenz - Changing tune in Woodstock**
Gateways, 2012. Pesquisa de campo sobre economia criativa, conflitos e relações locais.
Acessar fonte original

**[12] Zeitz MOCAA - Centre for Art Education**
Programa educativo, públicos e infraestrutura de oficinas.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Recife

## Reocupar o patrimônio com trabalho, moradia e vínculos que possam durar.

### Porto Digital, Bairro do Recife e São José

O Recife aproxima patrimônio histórico, tecnologia, formação, cultura e novas iniciativas de habitação. A Vida que retorna aos imóveis depende de demanda e instituições, enquanto a relação com comunidades existentes exige atenção própria. O centro é um território de presenças, não um vazio à espera de projeto.

> Como a nova ocupação pode reconhecer e ampliar a Vida de quem já pertence ao centro?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Moradores, trabalhadores, estudantes e produtores precisam encontrar condições de permanência. Como a reocupação se relaciona com essas trajetórias? |
| Lugar | Imóveis históricos, práticas culturais e o ambiente do centro formam um conjunto. O que cada intervenção escuta e torna novamente utilizável? |
| Relação | Trabalho, formação, cultura e moradia podem sustentar diferentes momentos do cotidiano. Que vínculos se constroem entre essas funções? |
| Porosidade | Equipamentos e empresas têm fronteiras próprias. Como o centro permite atravessá-las e aproxima oportunidades de quem vive ao redor? |
| Reciprocidade | A economia do conhecimento recebe patrimônio, infraestrutura e trabalho. O que devolve em capacidade local, cuidado e possibilidades de habitar? |

### Tensão a manter viva

A reocupação econômica não demonstra, sozinha, inclusão territorial. O Pilar e outras presenças do centro precisam participar da leitura sobre oportunidades, acesso e permanência.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# Uma economia nova dentro da cidade existente

## Recife é uma referência brasileira de reabilitação associada à ocupação produtiva do patrimônio.

O Porto Digital foi criado em 2000 com uma dimensão territorial explícita: instalar atividades de tecnologia no centro histórico. O caso se amplia quando observado ao lado do Paço do Frevo, da conversão residencial dos silos do Moinho e das políticas recentes de habitação central. [01, 06–10, 13]

| Camada | O que o estudo procura |
|---|---|
| Edifício | Qual estrutura foi reaproveitada, quais sistemas foram atualizados e qual novo uso foi instalado. |
| Ocupação | Quem trabalha, estuda, visita ou mora; em quais horários; sob quais condições de acesso. |
| Bairro | Como comércio, serviços, mobilidade e vida cotidiana se relacionam com esses usos. |
| Distribuição | Quais benefícios chegam aos moradores, especialmente às famílias de menor renda e à Comunidade do Pilar. |

**Tese de trabalho:** a escolha de atividades com demanda continuada é um componente decisivo. Entretanto, sucesso de um setor econômico e melhoria da vida de toda a população do bairro são resultados diferentes, que precisam de indicadores próprios.

Roteiro: cronologia e recortes; projetos e políticas; mecanismos, números e conflitos; aplicação e verificação; referências.

# Do patrimônio ocioso a uma rede de ocupação

| Período | Marco documentado | Significado para o estudo |
|---|---|---|
| 2000 | Criação do Porto Digital. [01] | Articulação entre política econômica e reabilitação urbana. |
| 2013 | Inauguração do Portomídia. [04] | Ampliação para atividades da economia criativa. |
| 2014 | Abertura do Paço do Frevo. [06–08] | Um prédio histórico torna-se suporte de uma cultura viva. |
| 2016 | Conclusão da reabilitação do imóvel Apolo 235. [03] | O patrimônio passa a receber formação profissional e atividades de tecnologia. |
| 2019 | Abertura do Cinema do Porto no antigo edifício bancário Vasco Rodrigues. [05] | Reuso de uma parte do edifício, somado a outras funções. |
| 2021–2024 | Recentro e projeto de reabilitação apoiado pelo BNDES. [11, 14–16] | Ampliação da agenda para o centro e seus instrumentos de gestão. |
| 2026 | Entrega dos residenciais do Moinho; leilão da PPP Morar no Centro. [09–10, 13] | Moradia privada concluída e uma política social ainda em implantação. |

A transformação acontece por sucessivas camadas. Uma mesma rua pode reunir imóveis reabilitados em diferentes momentos, usos que mudaram e projetos ainda em preparação. O estudo deve registrar essa sequência em vez de atribuir a tudo uma única data de revitalização.

Para os silos, as fontes publicam datas distintas de cerimônia e entrega em janeiro de 2026. O caderno usa o mês, sem converter essas diferenças em uma falsa precisão.

# O centro não é um território homogêneo

| Recorte | Referência | Mecanismo principal |
|---|---|---|
| Bairro do Recife | Porto Digital e imóveis do eixo do Apolo. [01–05] | Ocupação por tecnologia, formação e economia criativa. |
| Bairro do Recife / Arsenal | Paço do Frevo. [06–08] | Cultura, pesquisa, ensino e programação durante o ano. |
| Bairro do Recife / São Jorge | Silos 215 e 240, Moinho Recife. [09–10] | Conversão industrial para moradia e usos complementares. |
| Santo Antônio | Estudos de reabilitação de áreas centrais. [15–16] | Potencial de transformação do estoque vertical e combinação de funções. |
| Santo Antônio, São José, Boa Vista e Cabanga | PPP Morar no Centro. [13] | Carteira que combina requalificação, retrofit, construção nova e gestão habitacional. |

Os casos concluídos deste caderno concentram-se no Bairro do Recife. A expansão para outros bairros é apresentada como política, diagnóstico e potencial em implantação, com indicação de estágio. Não se presume que todos tenham alcançado a mesma transformação.

O diagnóstico territorial apoiado pelo BNDES identifica condições distintas para moradia e atividades cotidianas. Destaca a necessidade de atender várias faixas de renda e de integrar a população vulnerável às estratégias de reabilitação. [15, pp. 170–171]

### Unidade de comparação

Comparar um conjunto de imóveis e seus usuários antes de comparar bairros inteiros. A concentração de empresas não substitui o levantamento de moradores, serviços e condições de acesso.

# Porto Digital: a ocupação como estratégia

## A obra encontra uma demanda quando o patrimônio faz parte de uma política de desenvolvimento.

O Porto Digital reúne empresas, instituições de ensino, pesquisa e iniciativas de formação. Seu núcleo de gestão coordena ações no território e a atração de atividades. O patrimônio integra essa estratégia desde a origem do projeto, em vez de ser apenas uma imagem promocional posterior. [01]

### A engrenagem territorial

Na leitura analítica do caderno, a proximidade entre empresas, formação e serviços pode gerar procura por espaços que isoladamente teriam dificuldade de encontrar ocupantes. O conjunto cria razões para frequentar o bairro e oferece ao proprietário uma perspectiva de uso. Esse mecanismo precisa ser testado imóvel a imóvel.

O BNDES apoiou a estruturação de um modelo de reabilitação de áreas centrais, com diagnóstico, instrumentos e governança. O apoio ao estudo mostra que a expansão exigia mais do que reformar edifícios: era necessário organizar investimentos, proprietários e formas de gestão. [14–16]

| Recurso mobilizado | Questão de sustentabilidade |
|---|---|
| Patrimônio disponível | Condições jurídicas, conservação, capacidade de adaptação e custo de manutenção. |
| Demanda por trabalho e formação | Quantidade de ocupantes, estabilidade da atividade e possibilidade de expansão. |
| Coordenação institucional | Continuidade das decisões, responsabilidades e prestação de contas. |
| Benefícios públicos | Quem recebe oportunidades e como os resultados são acompanhados. |

Não se atribui o crescimento econômico do setor exclusivamente ao retrofit. Formação, conectividade, incentivos e dinâmica empresarial também participam do resultado.

# Rua do Apolo: uma rede de edifícios úteis

O imóvel da Rua do Apolo, 181, foi a primeira sede do Porto Digital e passou a abrigar o Portomídia. O número 235 teve a reabilitação concluída em 2016 e é apresentado como sede do Senac no Porto Digital. A atuação inclui imóveis próprios e cedidos, além de contratação e gestão das intervenções. [03]

Em 2022, o BNDES anunciou apoio de R$ 5,48 milhões para restauro, modernização e ampliação do Portomídia. Esse valor é um apoio anunciado para um projeto específico; não constitui o custo total da transformação do bairro nem uma comprovação de conclusão de todas as intervenções previstas. [04]

## O interesse está na continuidade de usos

Formação, laboratórios e empresas produzem necessidades diferentes: salas flexíveis, infraestrutura elétrica e de dados, espaços de produção, acessibilidade e áreas de convivência. Uma carteira de imóveis pode acomodar essas diferenças melhor do que um único edifício concebido para todos os programas.

O Cinema do Porto acrescenta outra possibilidade. Aberto em 2019, aproveitou o antigo auditório no edifício Vasco Rodrigues, originalmente bancário. É um caso de adaptação parcial de edifício moderno, com 142 lugares, que amplia a oferta cultural ligada ao conjunto. [05]

### Lição de aplicação

Organizar uma carteira de usos e imóveis compatíveis. A questão inicial é qual atividade precisa de qual espaço, e por quanto tempo; depois vem a definição da intervenção arquitetônica.

A descrição do cinema não significa que todo o edifício tenha recebido uma reabilitação integral. O projeto mais amplo mencionado em 2024 ainda buscava recursos. [05]

# Paço do Frevo: patrimônio material e prática viva

## Um edifício recuperado pode apoiar uma cultura que já pertence à cidade.

O antigo imóvel da Western Telegraph foi restaurado para receber o Paço do Frevo, aberto em 2014. Sua missão inclui pesquisa, difusão, formação em música e dança e salvaguarda do frevo. O projeto associa a permanência do edifício à continuidade de práticas culturais. [06–08]

### Um mecanismo diferente do polo de tecnologia

Aqui, a relevância do uso nasce de uma expressão cultural existente. Exposições, pesquisa, formação e programação ao longo do ano podem produzir uma relação com artistas, escolas, visitantes e moradores. A avaliação deve observar a participação desses grupos e as condições de acesso.

| Questão | O que vale verificar |
|---|---|
| Quem produz a programação? | Participação de mestres, artistas, grupos culturais e comunidades ligadas ao frevo. |
| Quem consegue frequentar? | Origem do público, frequência de uso, barreiras econômicas e acessibilidade. |
| Qual é a relação com a rua? | Horários, percursos, conexão com praças e serviços do entorno. |
| Como o uso se sustenta? | Equipe, orçamento, manutenção e continuidade das atividades educativas. |

**Leitura analítica:** o projeto amplia o repertório do retrofit porque sua função não depende apenas de renda imobiliária. O valor está também na transmissão de conhecimentos e na presença cultural. Para demonstrar alcance social, porém, é preciso acompanhar quem participa e como se beneficia.

Não foram usados números de visitação sem período e metodologia comparáveis. A existência do equipamento comprova um novo uso, mas não mede, sozinha, a transformação do bairro.

# Moinho Recife: do armazenamento à moradia

## A conversão dos silos amplia a discussão do trabalho no centro para a vida residencial.

Em janeiro de 2026 foi registrada a entrega de 251 unidades nos Silos 215 e 240. O projeto de Bruno Ferraz e Roberto Montezuma adaptou estruturas industriais para estúdios e apartamentos de um ou dois quartos. A Prefeitura associa a viabilização aos incentivos do Recentro. [09–10]

O CAU/BR descreve intervenções distintas: no Silo 215, remoções controladas criaram um vazio central; no Silo 240, antigos funis foram incorporados ao espaço de entrada. A adaptação preserva elementos expressivos, mas também altera a estrutura interna para responder ao novo programa. [10]

### O resultado que ainda precisa ser acompanhado

A entrega de uma unidade não informa se ela se tornou residência principal, segunda moradia ou locação de curta duração. Para avaliar o retorno da vida cotidiana, é preciso conhecer ocupação efetiva, permanência dos moradores, demanda por serviços e relação com as ruas vizinhas.

| Oportunidade | Verificação necessária |
|---|---|
| Mais moradias em área servida por infraestrutura. | Tipo de uso real e custo total de habitar, incluindo condomínio e manutenção. |
| Reaproveitamento de patrimônio industrial. | Desempenho ambiental e funcional das unidades; manutenção dos elementos preservados. |
| Novos consumidores para serviços locais. | Quais negócios foram beneficiados e se o consumo permanece no entorno. |

O empreendimento é de iniciativa privada. A existência de incentivos não o transforma automaticamente em habitação de interesse social, nem comprova acesso para famílias de baixa renda.

# Santo Antônio e o centro: a próxima camada é habitacional

O diagnóstico territorial identifica em Santo Antônio um potencial residencial associado ao estoque vertical e à combinação com atividades acadêmicas e serviços. Trata-se de uma avaliação de possibilidades, que depende de viabilidade técnica, econômica e de uma política de ocupação. [15]

Em maio de 2026, a Prefeitura anunciou o resultado do leilão da PPP Morar no Centro: 1.128 unidades previstas em seis empreendimentos, nos bairros de Santo Antônio, São José, Boa Vista e Cabanga, com horizonte contratual de 25 anos. A carteira inclui retrofit e construção nova. [13]

| Componente anunciado | Como acompanhar |
|---|---|
| Habitação com modalidades sociais. | Critérios de seleção, renda dos atendidos e participação dos moradores do centro. |
| Obras e requalificação. | Projeto, licenciamento, cronograma, conclusão e entrada em uso de cada empreendimento. |
| Gestão e manutenção continuadas. | Desempenho do serviço, despesas do morador e condições do edifício. |
| Integração de usos e serviços. | Relação dos térreos, equipamentos e atividades com a vida cotidiana. |

**Leitura analítica:** o diferencial a acompanhar é a combinação de provisão habitacional e gestão ao longo do tempo. Para funcionar como referência, a política precisa demonstrar acesso e permanência, além da execução física.

### Estágio importa

O leilão de uma parceria é um marco de implantação. Este caderno não apresenta as 1.128 unidades como entregues, ocupadas ou integralmente provenientes de retrofit.

# Reabilitar exige coordenação contínua

| Agente ou instrumento | Contribuição documentada | Pergunta para aprofundar |
|---|---|---|
| Núcleo de Gestão do Porto Digital. [01, 03] | Coordenação do ambiente de inovação e ações sobre imóveis. | Como se selecionam imóveis e ocupantes? |
| Recentro. [11–12] | Articulação municipal e apoio à reabilitação do centro. | Como se integram licenciamento, conservação e demandas dos moradores? |
| Apoios do BNDES. [04, 14] | Recursos para projeto específico e estruturação de modelos. | Qual investimento chegou à obra e qual financiou estudo? |
| PPP Morar no Centro. [13] | Previsão de provisão e operação habitacional de longo prazo. | Como serão fiscalizados acesso, manutenção e serviço social? |

O instrumento municipal de assistência técnica para recuperação de fachadas envolve orientação de preservação. Ele é útil para pequenos proprietários, mas uma fachada recuperada não equivale a instalações atualizadas, regularidade de uso ou plena ocupação do interior. [12]

## Quatro contas que devem ser separadas

Aquisição ou cessão do imóvel; custo de adaptação; operação e conservação; e atendimento social ou programação. Misturar essas contas impede saber por que uma intervenção é viável e quanto apoio público ela exige. A análise proposta deve também identificar o prazo e as obrigações de cada benefício.

As referências legais e os programas são contextualização da pesquisa. O caderno não calcula benefícios tributários para um imóvel nem substitui a verificação de enquadramento de um projeto concreto.

# Área recuperada, empresas e moradia

| Número documentado | O que representa | O que não demonstra |
|---|---|---|
| R$ 7,4 bilhões; 541 empresas; 24.079 colaboradores | Dados de 2025 publicados pelo Porto Digital em março de 2026. [02] | Renda dos moradores do Bairro do Recife ou efeito causado só pelo retrofit. |
| Mais de 30 mil m² | Intervenção direta da área de Arquitetura e Obras do NGPD, segundo publicação de 2025. [03] | Toda a área do ecossistema ou todo o seu estoque imobiliário. |
| 230 mil m² divulgados institucionalmente | Indicador amplo de imóveis históricos associado ao Porto Digital. [01] | Uma única série auditada de obras executadas diretamente pelo NGPD. |
| 251 unidades | Entrega dos residenciais do Moinho em janeiro de 2026. [09–10] | 251 domicílios principais já ocupados. |
| 1.128 unidades | Carteira prevista da PPP anunciada em maio de 2026. [13] | Moradias concluídas ou exclusivamente originadas de conversão. |

A publicação de 2025 diferencia a reabilitação direta da ocupação de imóveis estimulada pelos incentivos, mencionando aproximadamente 200 mil m² nesta segunda dimensão. Por isso, os indicadores de área não devem ser somados ou tratados como medições idênticas. [03]

Os resultados empresariais abrangem o ecossistema declarado e não são um censo de pessoas que trabalham presencialmente em cada imóvel do bairro. A nota metodológica da divulgação informa levantamento anual com dados setoriais e fiscais. [02]

# O Pilar faz parte da avaliação do sucesso

## Um bairro pode receber atividades de alto valor e continuar com grandes desigualdades internas.

O artigo de Simas, Oliveira e Carvalho, publicado na Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, analisa o marketing urbano do Porto Digital e aponta tensões entre valorização imobiliária, usos do território e condições de permanência da população de menor renda. É uma interpretação acadêmica de um período específico, não um levantamento atual de todas as famílias. [17]

Um trabalho da UFPE de 2025, apoiado em análise das intervenções e vivências de moradores, também identifica fragilidades nas políticas de permanência e defende maior atenção à função habitacional. A convergência entre esses trabalhos justifica incluir o Pilar como parte central da pesquisa, e não como nota lateral ao circuito de inovação. [18]

| Pergunta social | Indicador proposto |
|---|---|
| Os moradores acessam os empregos? | Entrada, conclusão de formação, contratação, renda e permanência no trabalho. |
| As famílias conseguem continuar no lugar? | Custo de moradia, situação fundiária, qualidade habitacional e motivo de saída. |
| Os serviços melhoram para todos? | Saneamento, acesso, iluminação, equipamentos e atendimento cotidiano. |
| Os moradores participam das decisões? | Representação, respostas a demandas e influência sobre prioridades. |

**Leitura analítica:** emprego qualificado é uma oportunidade, mas requer condições de entrada. Moradia, cuidado, transporte, escolaridade e tempo disponível podem definir quem consegue aproveitá-la.

Não se afirma que toda mudança de moradores decorra do Porto Digital. Atribuição de causa exige pesquisa longitudinal e controle de outros fatores.

# Patrimônio, clima e capacidade de adaptação

Os silos demonstram que a forma anterior pode orientar a nova arquitetura, mas impõe adaptações específicas. Os imóveis do centro histórico e os edifícios modernos exigem diagnósticos diferentes: não há um pacote único de intervenção aplicável a todo o estoque. [05, 10]

| Tema de projeto | Evidência a produzir |
|---|---|
| Estrutura e geometria | Compatibilidade entre vãos, cargas, circulação, aberturas e o novo uso. |
| Umidade e conservação | Origem das infiltrações, deterioração dos materiais e plano de manutenção. |
| Conforto ambiental | Ventilação, iluminação, proteção solar e consumo em condições reais de uso. |
| Segurança e acesso | Rotas acessíveis, circulação, instalações e proteção contra incêndio compatíveis com o programa. |
| Água e território | Drenagem, risco de alagamento, localização dos equipamentos e continuidade dos serviços. |

O diagnóstico de áreas centrais recomenda considerar a relação com as águas, a escala do pedestre e os pontos de alagamento. A reabilitação precisa ser compatível com essa condição territorial, especialmente quando introduz moradia e instalações sensíveis. [15, pp. 170–171]

**Recomendação:** comparar cenários de adaptação com levantamentos técnicos, custo de operação e vida útil. A conservação de estruturas pode reduzir demolições, mas a quantificação de benefício ambiental exige inventário e método.

Não foram calculadas emissões evitadas, desempenho térmico ou custo de obra dos casos. As verificações acima constituem uma agenda técnica para pesquisa posterior.

# O que Recife acrescenta à série de referências

| Aprendizado | O que pode ser transferido | Condição necessária |
|---|---|---|
| Demanda produtiva | Relacionar imóveis disponíveis com empresas, ensino e serviços. | Conhecer a demanda real e os requisitos de ocupação. |
| Gestão especializada | Equipe capaz de articular patrimônio, proprietários e novos usuários. | Continuidade institucional e responsabilidades claras. |
| Cultura existente | Recuperar um edifício para apoiar práticas locais, como no Paço. | Participação de quem produz a cultura e orçamento continuado. |
| Moradia central | Incluir habitação na transformação de áreas de trabalho e visita. | Serviços cotidianos e condições de acesso para diferentes rendas. |
| Avaliação social | Acompanhar o Pilar e outros moradores junto aos resultados econômicos. | Dados de permanência, renda, serviços e participação. |

Na comparação com Lisboa, a pergunta sobre quem permanece continua decisiva. Em relação a Barcelona, Recife permite examinar uma estratégia brasileira que vincula inovação, patrimônio e gestão territorial, agora confrontada com a necessidade de ampliar a presença residencial.

### Hipótese para um projeto local

Um conjunto de edifícios menores pode funcionar como rede de trabalho, formação, cultura e moradia. A escala deve seguir a demanda e a capacidade de gestão, com compromissos sociais definidos desde o início.

A comparação é analítica. Não se equiparam legislação, renda, capacidade de investimento ou resultados medidos em cidades distintas.

# Como aprofundar o estudo de Recife

| Percurso | O que observar | Quem ouvir |
|---|---|---|
| Rua do Apolo e entorno | Uso dos térreos, intensidade de ocupação, acessos e horários. | Gestores, trabalhadores, estudantes, comerciantes e proprietários. |
| Arsenal / Paço do Frevo | Relação entre equipamento, rua e práticas culturais. | Educadores, artistas, usuários frequentes e moradores. |
| Moinho / São Jorge | Ocupação residencial, percursos e serviços de proximidade. | Moradores, administração, comércio e equipe de manutenção. |
| Pilar e entorno | Condições de permanência e acesso aos benefícios da transformação. | Moradores, organizações locais e serviços públicos. |
| Santo Antônio / PPP | Projetos por estágio e demandas do cotidiano. | Gestores públicos, concessionária, moradores e comércio existente. |

A linha de base deve separar imóvel vazio, parcialmente ocupado, em obra, concluído e em uso. Para habitação, distinguir unidade vendida de domicílio ocupado. Para trabalho, distinguir empresa cadastrada de presença física e emprego de morador local.

Recomenda-se repetir a observação em horários diurnos e noturnos, em dia útil e fim de semana. Depois, acompanhar os mesmos endereços e grupos ao longo do tempo, documentando também saídas e dificuldades.

A pesquisa documental não substitui escuta local. O roteiro é uma proposta de investigação, sem pressupor disponibilidade de visita ou funcionamento em uma data específica.

# Transformar o patrimônio e completar o bairro

## O potencial de Recife está na articulação entre ocupação econômica, cultura e uma agenda habitacional que ainda precisa amadurecer.

O Porto Digital demonstra capacidade de reunir atividades em imóveis existentes. O Paço do Frevo mostra um uso vinculado à cultura local. O Moinho adiciona uma conversão residencial concluída. A PPP Morar no Centro apresenta uma tentativa de incorporar provisão e gestão habitacional ao processo, ainda com resultados futuros a verificar.

| Evidência mais sólida | Questão em aberto |
|---|---|
| Novos usos instalados em edifícios existentes. | Como se distribuem os benefícios entre moradores e usuários. |
| Escala econômica divulgada pelo ecossistema. | Quanto do crescimento se deve à localização e ao reuso. |
| Entrega de unidades no Moinho. | Ocupação permanente, custo de morar e efeito no comércio cotidiano. |
| Políticas e carteira habitacional estruturadas. | Execução, atendimento social e manutenção no longo prazo. |

**Conclusão analítica:** a transformação ganha consistência quando o patrimônio participa da rotina da cidade. Para completar essa referência, a avaliação precisa colocar moradia, serviços e permanência no mesmo nível de atenção que o crescimento empresarial.

### Limites da pesquisa

Estudo documental, sem visita, entrevistas ou auditoria. Fontes de operadores foram cruzadas com registros públicos e pesquisa acadêmica. Métricas de área, empresas e habitação não têm o mesmo perímetro. Projetos anunciados foram separados de entregas documentadas. Não se estimam retornos financeiros ou efeitos causais exclusivos do retrofit.

18 referências com links nas páginas seguintes. Os relatórios territoriais permitem aprofundar os recortes e ouvir interpretações que vão além da comunicação dos empreendimentos.

# O que a experiência devolve ao repertório

O Recife mostra que a ocupação ganha potência quando encontra instituições e relações de aprendizado. A Nidum pode investigar como essa capacidade se conecta a quem já habita o território e ao cuidado com o patrimônio.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Rede de imóveis do Porto Digital | Organizar demanda de trabalho e formação no patrimônio existente. | Lugar / Relação |
| Paço do Frevo | Aproximar matéria recuperada e prática cultural viva. | Pertencimento / Lugar |
| Conversão do Moinho para habitação | Investigar a continuidade entre estrutura e novas rotinas de morar. | Pertencimento / Porosidade |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Acompanhar ocupação efetiva das moradias, acesso à formação e ao trabalho, permanência dos moradores e custos de manutenção. Os projetos da PPP habitacional permanecem separados das unidades já entregues no Moinho.

> Que vínculos precisam ser construídos para que a recuperação dos imóveis também amplie a capacidade de permanecer?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] Porto Digital — O que é o Porto Digital**
Página institucional: origem, escopo, presença territorial e indicadores amplos. Fonte do operador.
Acessar fonte original

**[02] Porto Digital — Resultados de 2025**
Publicação de 27/03/2026. Faturamento, empresas e colaboradores; informa o procedimento do levantamento setorial.
Acessar fonte original

**[03] Jornal Digital — Reabilitação de imóveis históricos**
18/08/2025. Diferencia atuação direta do NGPD e ocupação estimulada por incentivos; apresenta imóveis do eixo do Apolo.
Acessar fonte original

**[04] BNDES — Apoio ao Portomídia**
19/05/2022. Apoio anunciado para restauro, atualização e ampliação de um imóvel; não é um balanço de obras concluídas.
Acessar fonte original

**[05] Jornal Digital — Edifício Vasco Rodrigues**
04/11/2024. Histórico do antigo prédio bancário, Cinema do Porto e busca de recursos para intervenção mais ampla.
Acessar fonte original

**[06] Paço do Frevo — Apresentação institucional**
Missão, atividades de pesquisa, formação e salvaguarda; operação desde 2014.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[07] MuseusBr / Ibram — Paço do Frevo**
Cadastro público. Ano de abertura e instrumentos institucionais usados para implantação.
Acessar fonte original

**[08] Jornal Digital — O Paço pelas linhas do telégrafo**
26/05/2023. História da Western Telegraph e transformação do edifício em equipamento cultural.
Acessar fonte original

**[09] Prefeitura do Recife — Residenciais no centro**
09/01/2026. Registra a entrega dos silos e relaciona o empreendimento aos incentivos municipais.
Acessar fonte original

**[10] CAU/BR — Silos convertidos em moradia**
30/01/2026. Autoria, programa e intervenções nos Silos 215 e 240. Informação técnica setorial.
Acessar fonte original

**[11] Prefeitura do Recife — Sobre o Recentro**
Escopo da política municipal instituída em 2021 e articulação de ações no centro.
Acessar fonte original

**[12] Conecta Recife — Assistência à recuperação de fachadas**
Serviço municipal de orientação técnica. Ajuda a distinguir conservação de fachada e reabilitação integral.
Acessar fonte original

### Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[13] Prefeitura do Recife — PPP Morar no Centro**
26/05/2026. Resultado do leilão, bairros, carteira e horizonte de gestão. As unidades são previstas.
Acessar fonte original

**[14] BNDES — Projeto piloto de reabilitação**
Anúncio de 01/03/2021, atualizado em 2025. Apoio à estruturação de instrumentos e governança.
Acessar fonte original

**[15] Porto Digital / projeto apoiado pelo BNDES — Diagnósticos do território**
Relatório de 297 páginas. Consultados especialmente os recortes e sínteses das pp. 170–171; documento apresentado na etapa de resultados de 2024.
Acessar fonte original

**[16] Porto Digital / BNDES — Documentos de reabilitação de áreas centrais**
Repositório dos estudos, diagnósticos, diretrizes, modelos e documento síntese. Permite aprofundar o método.
Acessar fonte original

**[17] Simas, Oliveira e Carvalho — Estratégias de marketing urbano**
Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 2020. Análise crítica do Porto Digital, valorização e gentrificação. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202037pt.
Acessar fonte original

**[18] Maria Christiane Borba / UFPE — As diferentes vivências espaciais resultantes das intervenções urbanísticas no Bairro do Recife**
Trabalho de conclusão em Arquitetura e Urbanismo, 2025; orientação de Norma Lacerda. Pesquisa documental, visitas e questionários com moradores e frequentadores.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Rio de Janeiro

## Habitar o centro é encontrar uma história que continua acontecendo.

### Centro, zona portuária e Pequena África

O Rio de Janeiro reúne conversões residenciais, equipamentos culturais e ocupações artísticas no Centro e na zona portuária. A memória da Pequena África atravessa essa leitura. O programa novo precisa encontrar o que já existe em termos de Vida, direitos, trabalho e pertencimento.

> O que a reocupação torna possível para as pessoas e as memórias que já habitam o território?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Novas moradias e usos culturais alteram condições de presença. Quem pode morar, trabalhar, reconhecer-se e continuar no Lugar? |
| Lugar | A história portuária, a Pequena África e as memórias dos edifícios exigem leitura situada. O que a intervenção reconhece e o que pode apagar? |
| Relação | Moradia, trabalho artístico, cultura e serviços têm ritmos próprios. Como se aproximam e preservam autonomia? |
| Porosidade | A relação entre equipamento, rua e cidade depende de acessos, programação e regras. Quem consegue atravessar essas fronteiras? |
| Reciprocidade | O investimento recebe valor de infraestrutura e memória. Que cuidado, oportunidades e condições de habitar devolve ao centro? |

### Tensão a manter viva

Licenciar, entregar e habitar são acontecimentos diferentes. A narrativa de transformação precisa acompanhar o uso efetivo e a continuidade de quem sustenta a Vida do território.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# Reocupar o Centro em diferentes escalas

## O Rio permite estudar, lado a lado, conversão residencial, equipamento cultural e ocupação criativa de origem gradual.

O recorte reúne o Reviver Centro e um edifício convertido em moradia; o Museu de Arte do Rio na Praça Mauá; a Fábrica Bhering em Santo Cristo; e o Armazém da Utopia no cais portuário. O interesse está na relação entre patrimônio, ocupantes e vida cotidiana, dentro de uma transformação urbana mais ampla. [01, 04–12]

| Camada | Distinção importante |
|---|---|
| Retrofit de edifício | Aproveitamento e atualização de uma construção existente; pode envolver mudança de uso. |
| Reuso cultural | Instalação de produção, ensino ou programação; requer operação continuada, além da obra. |
| Operação urbana | Transporte, infraestrutura, espaços públicos, imóveis novos e antigos; não é toda ela retrofit. |
| Reconversão residencial | Criação de unidades de moradia; o efeito no bairro depende de ocupação e serviços efetivos. |

**Tese de trabalho:** o resultado territorial fica mais consistente quando há combinação entre moradia, atividade econômica e usos culturais, com condições para manter a população e os produtores já presentes. Uma grande obra isolada não informa se essa combinação aconteceu.

Roteiro: cronologia e territórios; casos; governança, evidências e conflitos; comparação e pesquisa de campo; referências.

# Uma trajetória com várias políticas

| Marco | Mudança documentada | Como interpretar |
|---|---|---|
| 2010 | Companhia Ensaio Aberto chega ao Armazém 6. [12] | A ocupação cultural antecede a reforma e ampliação mais recentes. |
| 2013 | Inauguração do Museu de Arte do Rio. [06–07] | Adaptação de construções existentes para museu e educação. |
| 2017 | Cais do Valongo é reconhecido como Patrimônio Mundial. [16] | A memória e a governança da Pequena África tornam-se parte inseparável do debate urbano. |
| 2021 | Criação do Reviver Centro. [01, 03] | Incentivo à moradia, com aproveitamento de imóveis e construção em terrenos disponíveis. |
| 2025 | Entrega do Dias Downtown registrada na imprensa; Reviver Cultural passa à Cultura. [04–05, 13] | Conversão residencial e política de ocupação dos térreos avançam em paralelo. |
| 2026 | Novas licenças residenciais e início da recuperação de imóveis do Pró-APAC. [03] | Carteira em estágios diferentes; entrega de chaves para obras não é imóvel restaurado. |

A cronologia mostra que a presença de artistas, moradores e instituições não surgiu toda de uma mesma política. A interpretação precisa reconhecer iniciativas anteriores, investimentos públicos, processos de mercado e conflitos de ocupação.

O caderno não usa a agenda de megaeventos como explicação única. Ela é parte do contexto estudado pelas pesquisas sobre moradia e remoções na região portuária. [17–18]

# Centro e porto: recortes que se conectam

| Recorte | Projeto ou política | Mecanismo de transformação |
|---|---|---|
| Centro / Gonçalves Dias | Reviver Centro e Dias Downtown. [01, 04–05] | Antigo uso corporativo convertido em unidades residenciais. |
| Praça Mauá | Museu de Arte do Rio. [06–07] | Patrimônio adaptado para arte e educação. |
| Santo Cristo | Fábrica Bhering. [08–09] | Ocupação gradual por ateliês, produção e atividades criativas. |
| Cais da Gamboa | Armazém da Utopia. [10–12] | Armazém portuário restaurado e ampliado para produção cultural. |
| Pequena África | Valongo e redes de memória. [16–18] | Preservação de história, práticas culturais e condições de permanência. |

Praça Mauá, Pequena África, Centro e a área do Porto Maravilha não são perímetros equivalentes. Alguns se sobrepõem e outros descrevem relações históricas ou políticas. Os dados do Reviver Centro também não representam automaticamente toda a região portuária.

A operação Porto Maravilha engloba infraestrutura, mobilidade e desenvolvimento imobiliário. Ela cria condições que podem favorecer novos usos, mas inclui grandes obras e edificações novas. A avaliação do retrofit deve identificar sua parcela dentro desse conjunto. [14–15]

> ### Escolha de foco
>
> Estudar uma rede de ruas e edifícios: onde se mora, onde se trabalha, onde se produz cultura e como as pessoas circulam entre esses pontos. Essa abordagem aproxima a análise da vida do bairro.

# Reviver Centro: tornar possível morar

## Converter edifícios comerciais é uma oportunidade de usar infraestrutura existente e diversificar horários de presença.

O Reviver Centro, lançado em 2021, procura atrair moradores e novos usos para a área central. O programa abrange conversões de construções existentes e empreendimentos novos, com diferentes instrumentos e frentes de ação. Por isso, seu total de unidades não deve ser apresentado integralmente como retrofit. [01, 03]

### O que a moradia pode acrescentar

Na leitura analítica deste caderno, moradores permanentes podem sustentar demanda por alimentação, saúde, educação, lavanderias e outros serviços além do horário de escritório. O potencial depende de renda, composição familiar, custo de habitar e qualidade das ruas.

Um apartamento compacto pode atender a um residente, a alguém que permanece parte da semana ou a uma operação de curta duração. A planta e a venda não resolvem essa distinção. O efeito urbano exige medir o uso realizado e a intensidade de ocupação.

| Etapa | O que é necessário para avançar |
|---|---|
| Licença | Projeto autorizado e enquadrado; ainda pode depender de financiamento e obra. |
| Obra concluída | Adequações executadas e documentação aplicável; verificar condições de entrada em uso. |
| Moradia ocupada | Presença de usuários; identificar permanência e tipo de contrato. |
| Vida de bairro | Serviços, convivência e acesso; requer acompanhamento territorial. |

A sequência é um modelo de avaliação. Não substitui os procedimentos específicos de licenciamento de cada empreendimento.

# Gonçalves Dias: um edifício e muitas perguntas

O Dias Downtown Studios, na Rua Gonçalves Dias, 46, converteu um prédio de escritórios em 97 estúdios. A reportagem de junho de 2025 descreve a passagem de 28 salas comerciais para unidades entre 28 e 43 m²; uma publicação de outubro de 2026 registra a entrega ocorrida em 2025. [04–05]

## O antes e depois que importa medir

| Antes e transformação | Resultado a verificar no uso |
|---|---|
| Edifício com salas comerciais; adaptação para moradia. | Quantas unidades funcionam como residência principal e qual a permanência dos moradores? |
| Mais unidades independentes no mesmo imóvel. | Como se comportam circulação, instalações, manutenção e custo condominial? |
| Localização próxima ao comércio do Centro. | Quais serviços passam a funcionar fora do horário comercial e quem os utiliza? |
| Nova oferta residencial compacta. | Que perfis de renda e composição familiar conseguem acessar essa oferta? |

O caso é útil por permitir acompanhar uma conversão em escala de edifício, em meio a ruas e atividades preexistentes. O estudo deve registrar também a relação com estabelecimentos antigos, moradores e usos dos andares superiores dos imóveis vizinhos.

**Leitura analítica:** a entrega comprova uma possibilidade de adaptação. Para demonstrar transformação do bairro, é preciso seguir ocupação, serviços e espaço público depois da mudança. Novas unidades e novos moradores não são a mesma medida.

Não foram auditados os documentos de conclusão nem obtidos dados de ocupação do condomínio. A informação de entrega está atribuída às fontes jornalísticas e setoriais indicadas.

# Praça Mauá: museu e escola no patrimônio

## O MAR combina edifícios existentes com um programa que articula exposição e educação.

Inaugurado em março de 2013, o Museu de Arte do Rio reúne o Palacete Dom João VI e o edifício vizinho de linguagem moderna, ligados por uma cobertura e uma passagem. As salas expositivas e a Escola do Olhar estabelecem funções complementares. [06]

O estudo apresentado ao Docomomo detalha a reutilização das construções e discute criticamente a relação entre projeto, patrimônio e apropriação urbana. Essa leitura ajuda a superar uma avaliação baseada apenas na imagem do conjunto. [07]

| Dimensão | Pergunta territorial |
|---|---|
| Educação | Como o museu se relaciona com professores, estudantes e escolas do entorno? |
| Acesso | Quem frequenta, quem retorna e quais obstáculos limitam a participação? |
| Rua e praça | A entrada, os percursos e os horários favorecem uso cotidiano e permanência? |
| Economia cultural | Como programação e trabalho se conectam a artistas e fornecedores locais? |

**Leitura analítica:** o museu pode criar motivos recorrentes de visita e ampliar a presença cultural, mas sua contribuição para a vida do bairro depende dessas relações. A circulação turística deve ser lida junto à participação dos moradores.

### Lição de aplicação

Quando um patrimônio recebe um equipamento cultural, prever desde o projeto uma função educativa, equipe, orçamento de operação e vínculos com o território. A recuperação física precisa ter um programa de uso duradouro.

O caderno seleciona o MAR por seu reuso de construções existentes. Não classifica todos os equipamentos e obras da frente portuária como retrofit.

# Santo Cristo: produção antes da vitrine

A Riotur descreve a ocupação da antiga Fábrica Bhering como um processo gradual, difundido pelos próprios artistas que buscavam espaços menos caros. O conjunto passou a abrigar ateliês e atividades criativas, com uso público em eventos e visitas. A localização é Rua Orestes, 28, em Santo Cristo. [08–09]

## O que o caso acrescenta

A demanda apareceu por meio dos ocupantes. Isso difere de um empreendimento em que todos os usos são definidos antes da obra. Ateliês e oficinas podem apropriar-se de grandes espaços e construir redes de colaboração, mas dependem de condições técnicas e contratuais que sustentem essa presença.

| Potencial do modelo | Ponto a verificar |
|---|---|
| Ocupação gradual permite aprender com o uso. | Quais adaptações foram regularizadas e quais necessidades permanecem? |
| Convivência entre diferentes produtores. | Como se compartilham despesas, equipamentos e decisões? |
| Eventos aproximam público e produção. | A visitação apoia o trabalho ou passa a competir com sua rotina? |
| Patrimônio industrial dá identidade ao lugar. | A valorização aumenta o risco de saída dos produtores? |

**Leitura analítica:** o valor de referência está na continuidade da produção, e não apenas na conversão do edifício em destino de visita. Para acompanhar o resultado, interessa saber quem trabalha ali há anos, quem saiu e por quais motivos.

A página turística menciona cerca de 80 ateliês, mas não apresenta uma data de censo. Esse número não é utilizado aqui como medição atual de ocupação, empregos ou impacto econômico.

# Cais da Gamboa: o ocupante constrói o programa

## Uma companhia permanente pode dar direção e continuidade ao reuso de uma grande estrutura.

A Companhia Ensaio Aberto ocupa o Armazém 6 desde 2010. Segundo a instituição, a intervenção restaurou o galpão histórico e ampliou o conjunto com espaços de produção e apresentação, incluindo o Teatro Vianinha e salas de trabalho. O projeto é associado ao arquiteto e cenógrafo J. C. Serroni. [12]

A programação publicada pela companhia registra espetáculos no espaço em 2025 e 2026. A página de transparência apresenta parcerias para atividades artísticas, formação e laboratórios, com seus respectivos estágios. São evidências de operação cultural, distintas da entrega arquitetônica. [10–11]

### O mecanismo territorial

Uma organização que ensaia, forma e apresenta necessita do edifício durante períodos diferentes do ano. Na leitura deste estudo, essa continuidade pode gerar mais vínculos do que a locação eventual para eventos. A intensidade e a distribuição desses vínculos precisam ser pesquisadas junto aos trabalhadores e ao entorno.

| O que observar | Por que importa |
|---|---|
| Calendário de produção e apresentação | Distingue rotina cultural de ocupação eventual. |
| Formação e participação comunitária | Permite avaliar quem acessa conhecimentos e oportunidades. |
| Fontes e prazos de financiamento | Mostra a capacidade de manter equipes, espaços e equipamentos. |
| Relação com a memória portuária | Ajuda a verificar como patrimônio material e história social são tratados. |

A descrição institucional reúne restauro e ampliação. O conjunto resultante não deve ser apresentado como área integralmente preservada do galpão original.

# Obra, operação e política de ocupação

O Porto Maravilha emprega uma operação urbana com infraestrutura, transformação imobiliária e instrumentos de financiamento. A CCPar descreve a relação entre potencial construtivo e recursos territoriais; a CAIXA registra a atuação do fundo imobiliário e uma reestruturação do projeto no fim de 2023. [14–15]

São mecanismos mais amplos do que a reforma de um prédio. A presença de recursos e incentivos deve ser acompanhada por obrigações, capacidade de execução e critérios de distribuição dos benefícios. Uma previsão de valorização não assegura caixa para conservar um equipamento.

## O térreo também requer uma política

O Reviver Cultural conecta imóveis ociosos a atividades artísticas e culturais, com apoio à reforma e aos custos de funcionamento. O programa exige continuidade e horários que incluam a noite. Seu desenho trata ocupação e operação como parte da reabilitação. [13]

| Escala | Responsabilidade que deve ficar clara |
|---|---|
| Imóvel | Proprietário, responsável pela intervenção e equipe de conservação. |
| Atividade | Operador, calendário, custos, equipe e sustentabilidade após o apoio inicial. |
| Rua | Iluminação, limpeza, acessos, mobilidade e relação entre estabelecimentos. |
| Território | Moradia, serviços públicos, proteção patrimonial e participação dos residentes. |

A página do Reviver Cultural informa 84 projetos aprovados e 36 ativos na consulta. Como não explicita a data-base do painel, o caderno não trata essa relação como uma taxa de sucesso ou de encerramento. [13]

# Licença é uma etapa; ocupação é outra

| Indicador e recorte | Fonte | Leitura correta |
|---|---|---|
| 7.582 unidades residenciais licenciadas; 71 licenças | Relatório de fevereiro de 2026, referência 05/03/2026. [02] | Carteira autorizada do programa, com projetos em diferentes estágios. |
| 8.903 unidades residenciais; 81 licenças | Divulgação municipal de agosto de 2026, painel de 06/08. [03] | Ampliação da carteira; não são 8.903 moradias prontas ou ocupadas. |
| 97 estúdios no Dias Downtown | Registros de entrega de 2025 e publicação retrospectiva de 2026. [04–05] | Resultado de um empreendimento; não informa número de residentes permanentes. |
| 11 imóveis na Rua do Teatro | Chaves entregues para recuperação no Pró-APAC, agosto de 2026. [03] | Início de uma etapa de intervenção, e não entrega de 11 restaurações prontas. |

A diferença entre os totais licenciados não pode ser convertida em crescimento da população. Também é preciso separar construção nova, transformação de uso, reforma parcial, aceitação de obras e início efetivo de uso.

## Limite do recorte quantitativo

O índice municipal já listava relatório de setembro de 2026, mas seu arquivo não ficou acessível nesta consulta. O painel usa dados primários verificáveis de fevereiro e agosto, sem apresentar agosto como o último dado existente.

O quadro não reproduz números posteriores disponíveis apenas em análises comerciais. A prioridade é manter origem, período e significado verificáveis para cada indicador.

# Pequena África: memória e direito de permanecer

## A história do porto inclui os sujeitos que vivem e produzem cultura no território.

O Iphan registra o Cais do Valongo como patrimônio relacionado à escravidão e à resistência negra. Em oficina de governança realizada em 2025, o órgão destacou a necessidade de proteger a Pequena África contra gentrificação, descaracterização e perda de identidade. A agenda de preservação inclui representação e gestão, além da conservação física. [16]

A pesquisa de Sant'Anna e Ximenes analisa conflitos de moradia e remoções de ocupações populares no contexto da operação portuária e dos megaeventos. O Observatório das Metrópoles também discutiu a necessidade de recursos e compromissos concretos para habitação social. São referências históricas que orientam perguntas atuais. [17–18]

| Problema a investigar | Evidência necessária |
|---|---|
| Saída de moradores e negócios antigos | Trajetórias, razões de mudança, custos e alternativas oferecidas. |
| Memória reduzida à atração turística | Participação dos grupos ligados à história e controle sobre narrativas e programação. |
| Oferta habitacional inacessível | Renda, custo total de morar e critérios das modalidades sociais. |
| Participação sem influência | Decisões alteradas pela consulta, compromissos e prestação de contas. |

**Leitura analítica:** o território não estava socialmente vazio. A ideia de recuperação deve reconhecer atividades, redes e direitos preexistentes, inclusive quando a conservação dos imóveis era precária.

Não se estima uma taxa atual de deslocamento. Os estudos citados têm períodos e recortes próprios, que não podem ser extrapolados diretamente para 2026.

# Converter exige compatibilizar o novo uso

Um escritório convertido em residência, uma fábrica ocupada por ateliês e um galpão transformado em teatro têm demandas diferentes. O valor do patrimônio não elimina a necessidade de diagnóstico, regularização, projeto e manutenção adequados ao programa.

| Tipo de adaptação | Questões a examinar |
|---|---|
| Escritório → moradia | Profundidade das plantas, luz e ventilação, instalações, circulação, privacidade e custo de condomínio. |
| Fábrica → produção criativa | Cargas, ruído, ventilação, riscos das atividades, acesso e divisão de responsabilidades. |
| Edifício histórico → museu | Conservação do acervo e do prédio, fluxos, acessibilidade, manutenção e controle ambiental. |
| Armazém → teatro e formação | Lotação, evacuação, acústica, instalações cênicas e compatibilidade entre restauro e ampliação. |
| Intervenção no território histórico | Proteção arqueológica, memória, drenagem e relação com os espaços públicos. |

A documentação do MAR e do Armazém da Utopia mostra combinações entre estruturas existentes e novas soluções arquitetônicas. O estudo deve registrar essa composição, evitando confundir conservação integral, adaptação e construção adicional. [07, 12]

**Recomendação:** reunir projeto, diagnóstico e plano de manutenção antes de concluir que um edifício é adequado à conversão. A economia potencial de materiais depende do que realmente pode ser conservado e do desempenho futuro.

Este caderno não realiza inspeção nem certifica segurança, viabilidade técnica ou redução de carbono. Os itens compõem uma agenda de análise posterior.

# O que o Rio acrescenta à comparação internacional

| Referência carioca | Aprendizado | Condição para transferir |
|---|---|---|
| Reviver Centro | A mudança de uso precisa de um caminho viável de implantação. | Licenciamento, diagnóstico do estoque e definição do público residencial. |
| MAR | Cultura pode reunir patrimônio e educação. | Programa permanente, acesso e vínculo com as escolas e o entorno. |
| Bhering | Ocupantes podem revelar a vocação de um imóvel. | Condições técnicas, contratos e capacidade de permanência. |
| Armazém da Utopia | Uma organização continuada pode orientar a transformação. | Uso definido, financiamento e gestão compatíveis com a escala. |
| Pequena África | Memória e direitos fazem parte da qualidade urbana. | Participação de moradores e grupos culturais nas decisões. |

Na continuidade do estudo de Lisboa, permanece a questão da substituição de usuários com a valorização. Em relação a Barcelona, o Rio amplia a comparação entre equipamentos culturais, iniciativas de ocupação e políticas para a cidade existente.

**Leitura analítica:** o caso brasileiro torna especialmente visível a distância entre autorizar uma transformação, concluir a obra e consolidar uma vida de bairro. Cada etapa precisa de responsáveis, financiamento e evidências próprios.

### Aplicação em escala menor

Selecionar uma rua com estoque ocioso e usos existentes; combinar moradia, produção e serviço cotidiano; definir contratos e proteção dos ocupantes; e acompanhar a operação antes de expandir.

# Um roteiro para observar o Centro além das fachadas

| Percurso | Observação | Entrevistas e documentos |
|---|---|---|
| Gonçalves Dias e ruas próximas | Ocupação residencial e serviços fora do horário comercial. | Moradores, síndicos, lojas e registros de uso. |
| Praça Mauá / MAR | Permanência no espaço público e relação com a educação. | Usuários, escolas, equipe do museu e relatórios de atividades. |
| Santo Cristo / Bhering | Rotina produtiva, contratos e relação com vizinhos. | Artistas, trabalhadores, antigos ocupantes e administração. |
| Cais / Armazém da Utopia | Ensaios, formação, eventos e conexões com o entorno. | Companhia, participantes, prestadores e transparência de parcerias. |
| Valongo / Pequena África | Memória viva, moradia e participação. | Organizações locais, moradores e instâncias de governança. |

Recomenda-se acompanhar os mesmos endereços antes e depois da intervenção, com visitas em dia útil e fim de semana. Registrar quem ocupa, quem saiu, tipo de contrato, horários, custos e razões de mudança.

Para testar efeitos econômicos, medir a evolução do comércio e dos empregos locais junto a áreas comparáveis. Para a moradia, trabalhar com domicílios efetivamente ocupados e custo total de habitar, preservando a privacidade dos participantes.

Não houve visita de campo nesta etapa. A agenda é uma proposta de aprofundamento, sem indicar funcionamento ou acesso garantido aos espaços.

# O potencial está na combinação de presenças

## A transformação do Centro ganha qualidade quando reúne moradores, produtores, instituições e serviços em relações duradouras.

O Rio oferece quatro referências complementares: política de conversão residencial, equipamento cultural com educação, ocupação criativa gradual e uma organização artística que transforma sua sede. Cada uma responde a um problema diferente e exige uma forma própria de avaliação.

| O que se pode afirmar | O que permanece aberto |
|---|---|
| Há novos usos documentados em edifícios existentes. | O efeito isolado de cada projeto sobre a economia e a população do bairro. |
| Há crescimento da carteira residencial licenciada. | Conversão dessa carteira em ocupação permanente e acesso habitacional. |
| Há programação e produção cultural nos espaços estudados. | Permanência dos produtores e alcance dos benefícios para os moradores. |
| Há conflitos documentados sobre moradia e memória. | Como as políticas atuais respondem a esses conflitos no longo prazo. |

**Conclusão analítica:** o retrofit é uma ferramenta para reorganizar o uso do patrimônio e aproveitar a cidade existente. Seu valor urbano depende de acesso, permanência, manutenção e integração com a vida das ruas. A quantidade de obras precisa ser acompanhada pela qualidade das relações que elas sustentam.

### Limites desta etapa

Pesquisa documental, sem inspeção, entrevistas ou auditoria. Informações de programas e operadores foram confrontadas com estudos críticos e registros jornalísticos. Os indicadores respeitam suas datas; a carteira licenciada não é tratada como entrega. Não foram calculados retorno financeiro, valorização causal ou emissões evitadas.

18 referências nas páginas seguintes, com links para as bases, projetos e contrapontos utilizados.

# O que a experiência devolve ao repertório

O Rio amplia a leitura de memória como presença e direito. Transformar uma estrutura exige perguntar quais histórias continuam tendo voz e quais relações a nova Forma ajuda a sustentar.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Conversão de salas comerciais em moradia | Investigar como a estrutura pode acolher novas rotinas e intimidades. | Pertencimento / Porosidade |
| MAR e sua relação com educação e cidade | Ler a conexão entre patrimônio, aprendizagem e acesso. | Lugar / Reciprocidade |
| Ocupações artísticas na Bhering e no Armazém da Utopia | Reconhecer o uso como processo de construção de sentido. | Relação / Pertencimento |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Escutar residentes, trabalhadores, instituições e portadores de memória; observar ocupação permanente, custos, acesso e programação em diferentes horários. Anúncios e licenças devem conservar seus estados documentais.

> Como a nova Vida do centro pode fazer espaço para a história sem convertê-la apenas em representação?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] Carioca Digital — Informações sobre o Reviver Centro**
Descrição institucional do programa e de suas frentes de ação, atualizada em junho de 2026.
Acessar fonte original

**[02] SMDU — Relatório Reviver Centro, fevereiro de 2026**
Dados de licenciamento com referência em 05/03/2026. Total e recorte consultados na indexação pública do documento.
Acessar fonte original

**[03] Prefeitura do Rio — Primeiros imóveis do Pró-APAC**
12/08/2026. Chaves para recuperação de imóveis e dados do painel residencial de 06/08/2026.
Acessar fonte original

**[04] Diário do Rio — Dias Downtown Studios**
03/06/2025. Conversão de salas comerciais em 97 estúdios e início da entrega de chaves anunciado para junho.
Acessar fonte original

**[05] ADEMI-RJ — Novos usos de prédios antigos**
Publicação setorial de outubro de 2026. Retrospectiva que registra a entrega do Dias Downtown em 2025.
Acessar fonte original

**[06] Museu de Arte do Rio — O Museu**
Fonte institucional. Abertura, organização dos edifícios e proposta da Escola do Olhar.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[07] Docomomo Brasil — MAR: dimensão patrimonial e projeto**
Estudo acadêmico dos edifícios reutilizados e da relação entre arquitetura, patrimônio e apropriação urbana.
Acessar fonte original

**[08] Riotur — Fábrica Bhering**
Registro municipal do processo de ocupação criativa e dos usos. Indicadores sem data de censo foram tratados com cautela.
Acessar fonte original

**[09] Rio Film Commission — Fábrica Bhering**
Cadastro de locação audiovisual. Localização e caracterização do patrimônio industrial.
Acessar fonte original

**[10] Companhia Ensaio Aberto — Espetáculos**
Portfólio da instituição, incluindo atividades no Armazém da Utopia em 2025 e 2026.
Acessar fonte original

**[11] Instituto Ensaio Aberto — Parcerias**
Página de transparência com projetos, instrumentos, vigências e estágios de execução e prestação de contas.
Acessar fonte original

**[12] Ensaio Aberto — Sobre o Armazém da Utopia**
Fonte do operador. Ocupação desde 2010, restauro, ampliação e programa cultural do conjunto.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[13] Secretaria Municipal de Cultura — Reviver Cultural**
Escopo, critérios de ocupação, apoio à reforma e operação. Painel consultado sem data-base explícita.
Acessar fonte original

**[14] CCPar — Operação Urbana Porto Maravilha**
Descrição dos instrumentos e infraestrutura. Contém informações de diferentes fases; projeções não foram usadas como resultados atuais.
Acessar fonte original

**[15] CAIXA — Fundo Imobiliário Porto Maravilha**
Março de 2024. Papel do fundo e reestruturação de 2023. Declarações promocionais não foram tratadas como avaliação de impacto.
Acessar fonte original

**[16] Iphan — Gestão do Cais do Valongo**
Oficina de dezembro de 2025. Governança, memória da Pequena África, preservação e preocupação com gentrificação.
Acessar fonte original

**[17] Sant'Anna e Ximenes — Luta pela moradia na zona portuária**
Interseções, 2018. Pesquisa sobre ocupações, remoções e permanências no contexto da operação urbana. DOI: 10.12957/irei.2018.39043.
Acessar fonte original

**[18] Observatório das Metrópoles — Plano de HIS no Porto Maravilha**
11/06/2015. Análise de Santos Júnior e Werneck sobre participação, compromissos e recursos para habitação social.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Porto Alegre

## Cuidar do existente inclui preparar sua continuidade diante do que pode mudar.

### 4º Distrito, Centro Histórico e orla

Porto Alegre reúne cultura, inovação, moradia e patrimônio em iniciativas de escalas diferentes. A enchente de 2024 torna explícita a relação entre obra, território e capacidade de retomada. O estudo acompanha tanto a ocupação quanto as condições para continuar cuidando do espaço.

> Que decisões permitem que a Vida encontre abrigo, continuidade e capacidade de transformação?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Ocupantes e vizinhos precisam de condições para permanecer e retomar suas atividades. Como a intervenção reconhece vulnerabilidades e vínculos? |
| Lugar | Água, infraestrutura, história industrial e tecido urbano participam da mesma realidade. Como o projeto responde a essa escuta? |
| Relação | Cultura, inovação, moradia e cuidado constroem redes. Quais relações ajudam a atravessar interrupções e a recompor a Vida cotidiana? |
| Porosidade | A abertura à cidade precisa conviver com proteção diante de exposições reais. Que limites e acessos devem permitir, filtrar ou impedir? |
| Reciprocidade | Recuperar um imóvel recebe recursos e trabalho. O que devolve em capacidade de cuidado, adaptação e continuidade ao território? |

### Tensão a manter viva

A vitalidade de um espaço pode conviver com fragilidade da infraestrutura ao redor. A leitura de Integridade precisa aproximar a escala do edifício e a capacidade do território de sustentá-lo.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# A transformação precisa resistir no tempo

## Porto Alegre reúne experiências de reuso que ajudam a estudar cultura, inovação, moradia e continuidade operacional.

Vila Flores e Instituto Caldeira representam formas diferentes de ocupar o patrimônio do 4º Distrito. No Centro Histórico, Cais Rooftop e Usina do Gasômetro ampliam o recorte para conversão residencial e gestão de equipamento cultural. A enchente de 2024 exige que a análise inclua edifícios, infraestrutura e capacidade de recuperação. [01–14]

| Dimensão | Pergunta orientadora |
|---|---|
| Reuso | O que existia, o que foi adaptado e qual função passou a ser exercida? |
| Ocupação | Quem usa e mantém o espaço, com quais custos e condições de permanência? |
| Território | Como os projetos se conectam às ruas, aos moradores, aos serviços e à infraestrutura? |
| Resiliência | Como prevenir perdas, manter serviços essenciais e retomar atividades após uma interrupção? |

**Tese de trabalho:** um edifício bem recuperado depende de uma operação consistente e de um território funcional. As experiências de Porto Alegre mostram que a qualidade da transformação não pode ser medida apenas por inauguração, aparência ou atração de empresas.

Roteiro: cronologia e territórios; quatro casos e infraestrutura; governança, evidências e conflitos; aplicação e pesquisa; referências.

# Patrimônio, novos usos e reconstrução

| Marco | Registro | Significado |
|---|---|---|
| 1925–1928 | Construção do conjunto hoje conhecido como Vila Flores. [01] | Patrimônio ligado à história da ocupação do bairro Floresta. |
| 2013–2014 | Criação e formalização da Associação Cultural Vila Flores. [01] | Organização que sustenta programação e articulação cultural. |
| 2021 | Início da operação do Caldeira, marco celebrado cinco anos depois. [14] | Antigo complexo industrial passa a receber inovação e formação. |
| 2022 | Aprovação do projeto Cais Rooftop. [07, 09] | Aplicação do novo marco de reabilitação do Centro Histórico. |
| 2024 | Enchente atinge o 4º Distrito e o Caldeira. [06, 13] | A continuidade das atividades depende também da infraestrutura urbana. |
| 2025 | Reforma da Usina concluída; Cais Rooftop aparece como obra entregue. [08, 10] | Distinguir conclusão física, abertura comercial e operação regular. |
| 2026 | Nova cessão e seleção de operador da Usina; ações de drenagem em contratação. [10–15] | Governança e proteção contra cheias seguem em implantação. |

A cronologia reúne marcos diferentes. Um contrato, uma aprovação e uma obra concluída não representam o mesmo estágio. A comparação precisa registrar qual atividade efetivamente começou a funcionar e em quais condições.

A situação da Usina é tratada na seção dedicada ao Gasômetro: a documentação de outubro de 2026 ainda descreve a reabertura ao público como próxima.

# Dois grandes recortes, quatro experiências

| Território | Projeto | Mecanismo a estudar |
|---|---|---|
| Floresta / 4º Distrito | Vila Flores. [01–02, 16] | Reabilitação gradual, cultura, aprendizado e trabalho criativo. |
| Navegantes / 4º Distrito | Instituto Caldeira. [03–06, 17] | Ocupação de patrimônio industrial por empresas, inovação e formação. |
| Centro Histórico / Mauá | Cais Rooftop. [07–09] | Conversão de edifício existente para moradia e serviços. |
| Centro Histórico / Guaíba | Usina do Gasômetro. [10–12, 15] | Modernização de equipamento cultural, definição de operador e proteção contra cheias. |

## O 4º Distrito não cabe em um empreendimento

O Distrito da Inovação apresentado em março de 2026 recorta 251 hectares dentro do 4º Distrito. É um perímetro de planejamento específico, que não deve ser confundido com todo o território ou com a área dos edifícios já recuperados. [14]

A comparação proposta trabalha em três escalas: edifícios e seus usuários; ruas e relações de vizinhança; e infraestrutura necessária para sustentar os novos usos. A presença de um equipamento reconhecido não demonstra que todo o entorno tenha mudado de maneira equivalente.

### Foco recomendado

Aprofundar Vila Flores e Caldeira como modelos contrastantes de ocupação; usar Cais Rooftop para avaliar moradia e operação; e Gasômetro para estudar a distância entre obra, gestão e acesso público.

# Floresta:
# cultura como uso continuado

## Um conjunto de pequena escala mostra como a ocupação pode orientar a recuperação ao longo do tempo.

Vila Flores reúne três edificações e um pátio no bairro Floresta. A Associação Cultural, existente desde 2013 e formalizada em 2014, articula programação, aprendizado e trabalho criativo. O espaço combina atividades socioculturais com a presença de artistas e empreendedores. [01]

A pesquisa publicada em 2016 examina o caso como estratégia de revalorização urbana e registra sua relação com a história de moradia operária. Também chama atenção para a participação da comunidade e os riscos de exclusão associados à valorização. [16]

### O edifício como suporte de relações

Na leitura analítica deste caderno, o pátio e a convivência entre ocupantes podem aproximar produção e público. A qualidade dessa relação depende de regras de acesso, calendário, custos e formas de decisão. Um evento aberto não é suficiente para medir integração cotidiana com o bairro.

| Componente | O que estudar |
|---|---|
| Ocupantes permanentes | Contratos, custos e capacidade de manter a atividade. |
| Programação | Participação dos vizinhos, frequência e diversidade de públicos. |
| Espaços compartilhados | Manutenção, acessibilidade e convivência entre usos. |
| Relação com a rua | Entradas, horários e continuidade dos percursos. |

O caso deve ser avaliado também fora dos dias de evento. A rotina de trabalho e o acesso dos moradores são dimensões distintas da visibilidade cultural.

# Navegantes: a fábrica como lugar de conexão

O Instituto Caldeira ocupa estruturas do antigo complexo industrial da Renner. Um registro do CREA-RS de 2022 descreve uma base de 22 mil m² dedicada a inovação, pesquisa e empresas. A documentação do projeto arquitetônico menciona estudo estrutural e diálogo com o passado industrial. [03–04]

O Campus Caldeira, anunciado em 2022, acrescenta formação e instituições educacionais à ocupação. O programa amplia o uso para além de escritórios e eventos, criando uma frente de aprendizagem que precisa ser avaliada por acesso e resultados dos participantes. [05]

## Depois da enchente

Reportagens documentam a inundação do térreo em maio de 2024 e a retomada acompanhada de planos de expansão. A realização de atividades no local em 2025 também aparece em registros do governo estadual. Isso comprova continuidade de uso após a interrupção, sem demonstrar eliminação do risco. [06, 17]

| Oportunidade | Pergunta crítica |
|---|---|
| Reunir empresas e instituições | Quais relações e oportunidades surgem para o entorno? |
| Formar profissionais | Quem entra, conclui e consegue trabalho? |
| Reutilizar patrimônio industrial | Quais elementos foram preservados e quais precisaram ser adaptados? |
| Expandir após a recuperação | Como infraestrutura, prevenção e operação acompanham o crescimento? |

### Lição de aplicação

A rede de ocupantes é um ativo organizacional, mas depende de um suporte físico e territorial confiável. A avaliação precisa unir funcionamento da instituição, acesso à formação e capacidade de continuidade.

# Centro Histórico: moradia em um prédio existente

## O caso aproxima a política de reabilitação da escala concreta de um edifício.

O projeto Cais Rooftop, na esquina da avenida Mauá com a rua Caldas Júnior, foi aprovado em fevereiro de 2022 sob o marco da Lei Complementar 930/2021. A proposta incluía moradia, usos complementares e qualificação das fachadas. [07, 09]

Uma reportagem de outubro de 2025 registra o encerramento da obra, com 48 apartamentos e a abertura de um restaurante no terraço. Esse registro permite distinguir a aprovação inicial de um resultado material posterior, mas não revela a ocupação residencial permanente. [08]

| Transformação | Pergunta de avaliação |
|---|---|
| Edifício existente adaptado para 48 unidades | Quantas funcionam como residência principal e sob quais modalidades de locação? |
| Serviço de alimentação no terraço | Como o uso se relaciona com a rua, os moradores e os horários do entorno? |
| Intervenção sob regras de reabilitação | Quais contrapartidas foram efetivamente entregues e mantidas? |
| Localização na área central | Qual é o custo total de morar e como a operação considera o risco de cheias? |

**Leitura analítica:** o benefício urbano deve ser acompanhado depois da obra. Apartamentos em uso permanente podem gerar demandas cotidianas diferentes das de hospedagem temporária; ambas precisam ser identificadas para avaliar a mudança na rua.

As fontes divergem sobre o ano original da construção. O caderno evita fixar essa data sem consulta ao registro patrimonial. Também não estima ocupação, valorização ou retorno financeiro.

# Gasômetro: obra entregue, operação em definição

A Prefeitura informa que a Usina, fechada em 2017 por problemas estruturais, teve a reforma concluída em agosto de 2025. Em fevereiro de 2026, União e Município renovaram a cessão por 21 anos, com condições para destinação cultural e acesso público. [10]

Em agosto de 2026, a gestão municipal anunciou a homologação da empresa vencedora da licitação para ativação, operação e manutenção do complexo por 20 anos. A comunicação previa a convocação para assinatura; homologação não é comprovação de início da operação. [11, 15]

## O estágio confirmado mais recente

Em 1º de outubro de 2026, a Prefeitura ainda descrevia o equipamento como próximo de reabrir, enquanto instalava comportas de proteção contra cheias. Portanto, o caderno não classifica a Usina como plenamente reaberta e em operação regular. [12]

| Etapa | Evidência e implicação |
|---|---|
| Reforma física | Conclusão informada para agosto de 2025. É um marco da obra. |
| Condição de uso do bem | Cessão renovada em 2026. Define responsabilidades e destinação. |
| Seleção do operador | Resultado homologado em agosto de 2026. Exige acompanhar contrato e implantação. |
| Proteção e funcionamento | Intervenção contra cheias em outubro. A regularidade de acesso precisa ser confirmada. |

### Lição de aplicação

Planejar a operação, a situação jurídica e a manutenção junto com a reforma. A conclusão arquitetônica pode anteceder por muito tempo o uso continuado que justificou o investimento.

# O bairro precisa de infraestrutura compatível

## O novo uso de um imóvel depende também do funcionamento das ruas, da drenagem e dos serviços.

Em outubro de 2026, o Município apresentou uma contratação que combina macrodrenagem e requalificação urbana nos bairros Floresta e São Geraldo. O pacote prevê estação de bombeamento, galerias, reservatório e intervenções em 20 ruas e avenidas. A comunicação se refere à seleção e à contratação, não a obras já entregues. [13]

O Distrito da Inovação apresentado em março do mesmo ano articula planejamento, diagnósticos e cooperação entre poder público e Instituto Caldeira. Suas metas de adensamento e qualificação são objetivos de política urbana, e não indicadores de transformação já realizada. [14]

| Camada de intervenção | Relação com o retrofit |
|---|---|
| Drenagem e proteção contra cheias | Condições para preservar o investimento e reduzir interrupções. |
| Calçadas e mobilidade | Possibilidade de acessar e conectar os novos usos. |
| Serviços e espaços públicos | Condições de vida para moradores e trabalhadores. |
| Regras de ocupação | Compatibilidade entre produção, moradia, comércio e cultura. |
| Participação territorial | Definição de prioridades e acompanhamento dos efeitos sobre os existentes. |

**Leitura analítica:** concentrar recursos em edifícios e deixar o território com falhas de infraestrutura pode aumentar a exposição de mais pessoas e atividades. O ritmo de ocupação e o cronograma das redes públicas devem ser estudados em conjunto.

Não se somam os anúncios de diferentes programas como investimento realizado: valores podem se referir a perímetros, fases e fontes sobrepostos.

# Modelos de gestão com exigências diferentes

| Caso | Organização do uso | Controle necessário |
|---|---|---|
| Vila Flores. [01–02] | Associação cultural articulada aos ocupantes e ao conjunto. | Participação, permanência, manutenção e relação com vizinhos. |
| Caldeira. [04–05] | Organização de inovação, empresas e formação. | Acesso às oportunidades e responsabilidades sobre espaço e operação. |
| Cais Rooftop. [07–09] | Empreendimento privado com unidades residenciais e serviços. | Cumprimento do projeto, custos de habitar e uso efetivo. |
| Gasômetro. [10–11, 15] | Bem público com destinação cultural e gestão estruturada por parceria. | Acesso público, desempenho, programação, fiscalização e manutenção. |

## As responsabilidades não terminam no projeto

Em todos os modelos, devem estar definidos quem conserva o edifício, quem paga os custos, quem decide os usos e quem responde a uma interrupção. A escala da instituição não substitui essas regras; um espaço pequeno também precisa de manutenção e previsibilidade.

No patrimônio público, a avaliação deve incluir cumprimento da destinação, condições de acesso e mecanismos de controle. Nos empreendimentos privados, interessa a relação entre o benefício urbanístico recebido e a entrega das contrapartidas. Nas iniciativas culturais, a permanência dos produtores é parte essencial do resultado.

Esta comparação não recomenda uma forma jurídica única. Identifica responsabilidades que devem ser verificadas nos contratos e na prática de cada projeto.

# Resultados, capacidades e planos em andamento

| Dado | Origem e estágio | Interpretação |
|---|---|---|
| Três edifícios e um pátio | Vila Flores, descrição institucional. [01] | Escala do conjunto, não medida de impacto sobre todo o bairro. |
| 22 mil m² | Caldeira, base descrita pelo CREA-RS em 2022. [04] | Registro histórico da sede; não metragem atual auditada após expansões. |
| 48 apartamentos | Cais Rooftop, aprovação de 2022 e registro de conclusão em 2025. [07–08] | Unidades físicas; ocupação e residência permanente não foram medidas. |
| Reforma concluída em agosto de 2025 | Usina, comunicação municipal de 2026. [10] | Conclusão da intervenção anterior; não equivale a operação regular. |
| 251 hectares | Perímetro do Distrito da Inovação apresentado em 2026. [14] | Área de planejamento; não área de prédios reabilitados. |
| 20 ruas e avenidas | Pacote de drenagem e requalificação apresentado em outubro de 2026. [13] | Escopo previsto; não entrega concluída. |

A comparação exige respeitar a unidade e o estágio. Área de um prédio, perímetro de planejamento, unidades residenciais e vias previstas não formam um índice único de sucesso.

Não há nesta pesquisa uma série comum de empregos locais, aluguel, moradores permanentes ou perdas evitadas. Esses são indicadores necessários à próxima etapa.

# A mudança precisa incluir quem já está no território

A literatura sobre Vila Flores e revalorização do 4º Distrito alerta para a necessidade de participação e de estratégias contra exclusão. Uma reportagem de 2019 registra a preocupação de um representante do próprio Vila Flores com o impacto da valorização sobre grupos de menor renda e com a insuficiência de investimentos sociais. [16, 18]

Esses registros mostram que o debate social antecede a enchente de 2024. A reconstrução adiciona novas necessidades, mas não substitui a discussão sobre moradia, trabalho, acesso e poder de decisão no território.

| Quem deve entrar na análise | O que acompanhar |
|---|---|
| Moradores antigos e de menor renda | Custo habitacional, qualidade dos serviços, permanência e motivos de mudança. |
| Trabalhadores e pequenos negócios | Condições de funcionamento, aluguel e capacidade de recuperação após perdas. |
| Artistas e produtores culturais | Contratos, acesso a espaços e continuidade da produção. |
| Participantes dos programas de formação | Acesso, conclusão, contratação e renda ao longo do tempo. |
| Pessoas em maior vulnerabilidade | Participação nas decisões e acesso a políticas de proteção e serviços. |

**Leitura analítica:** a transformação pode ampliar oportunidades e, ao mesmo tempo, elevar custos. A avaliação deve seguir os grupos existentes, inclusive quem deixou a área, para não confundir substituição de população com melhoria geral das condições de vida.

Não foi estimada uma taxa atual de gentrificação ou deslocamento. As fontes críticas têm períodos próprios e servem para orientar investigação, sem extrapolação automática para todo o distrito.

# A enchente muda a pergunta sobre viabilidade

## O edifício adaptado precisa ser analisado junto ao sistema urbano e à capacidade de continuar operando.

A instalação de comportas no Gasômetro é descrita pela Prefeitura como parte da conexão entre o Muro da Mauá e a proteção da orla. O exemplo evidencia uma relação direta entre patrimônio e infraestrutura de defesa da cidade. [12]

| Escala de avaliação | Agenda técnica e operacional proposta |
|---|---|
| Território | Mapear risco, drenagem, proteção, acessos e dependências das redes públicas. |
| Edifício | Examinar vulnerabilidade, instalações sensíveis, manutenção e compatibilidade das soluções com o patrimônio. |
| Operação | Definir responsabilidades, alertas, planos de continuidade e alternativas de uso temporário. |
| Pessoas | Assegurar comunicação acessível, apoio aos ocupantes e articulação com os protocolos públicos. |
| Recuperação | Registrar danos, tempo de interrupção, custos, retorno das atividades e perda de usuários. |

A retomada do Caldeira e a agenda de proteção e drenagem não comprovam ausência de risco futuro. O objetivo da análise é entender capacidades e fragilidades, com base em projetos, inspeções e registros de operação. [06, 13, 17]

**Recomendação:** incorporar custo de interrupção e recuperação à avaliação de longo prazo. A comparação entre alternativas de uso deve considerar a vulnerabilidade das pessoas, equipamentos e atividades, além da obra inicial.

O caderno não dimensiona sistemas de proteção nem certifica segurança. Soluções para um imóvel e sua articulação com o sistema urbano exigem avaliação técnica específica.

# O que Porto Alegre acrescenta à série

| Experiência | Aprendizado | Aplicação |
|---|---|---|
| Vila Flores | A ocupação pode orientar uma recuperação gradual. | Começar com usos compatíveis, organização local e regras de permanência. |
| Caldeira | Uma rede institucional pode sustentar trabalho e formação. | Relacionar ocupantes, qualificação e oportunidades concretas. |
| Cais Rooftop | A política urbana ganha forma num edifício adaptado. | Acompanhar contrapartidas, ocupação e custo de habitar depois da entrega. |
| Gasômetro | Obra, condição jurídica e operação têm cronogramas distintos. | Estruturar gestão e acesso antes de concluir a reforma. |
| Proteção e drenagem | O desempenho do prédio depende do território. | Integrar risco, infraestrutura, continuidade e recuperação à viabilidade. |

Na comparação com Lisboa, permanece a atenção aos usos e à população existente. Em relação a Barcelona, Porto Alegre permite examinar a combinação de cultura, inovação e patrimônio industrial sob condições brasileiras de governança e infraestrutura.

A contribuição mais específica do caso gaúcho é inserir a capacidade de continuidade e recuperação no estudo do retrofit. Um espaço atrativo precisa permanecer funcional e ter condições de responder a eventos que interrompam sua rotina.

### Princípio para aplicação local

Definir o uso, o operador e as condições de permanência; avaliar o prédio e suas dependências urbanas; organizar manutenção e continuidade; e só então dimensionar a expansão.

# Como estudar os espaços e seus vínculos

| Percurso | Observar | Documentar |
|---|---|---|
| Floresta / Vila Flores | Rotina, pátio, relação com a rua e diversidade de usuários. | Contratos, agenda, manutenção e participação dos vizinhos. |
| Navegantes / Caldeira | Trabalho, formação, acessos e continuidade após 2024. | Ocupação por período, retorno das atividades e trajetórias dos participantes. |
| Mauá / Cais Rooftop | Moradia, serviços, térreos e uso dos espaços. | Tipo de ocupação, custo condominial e contrapartidas realizadas. |
| Gasômetro | Estágio de operação, acessos e relação com a proteção urbana. | Contrato, obrigações, programação e registro de funcionamento. |
| 4º Distrito / ruas de intervenção | Acessos, drenagem, comércio e transtornos durante as obras. | Cronograma, participação, etapas executadas e indicadores de serviço. |

Recomenda-se uma linha de base de ocupação e manutenção para cada edifício e um acompanhamento territorial dos moradores e negócios. Registrar também interrupções, tempo de recuperação e eventuais perdas de ocupantes.

A observação deve ocorrer em dias comuns e de evento, incluindo períodos de maior e menor uso. Entrevistas com quem saiu ou não consegue acessar os espaços ajudam a revelar efeitos que a contagem de visitantes não mostra.

Confirmar previamente a possibilidade de visita, especialmente no Gasômetro. O roteiro não pressupõe reabertura ou acesso público regular nesta data.

# Reusar, manter e conseguir permanecer

## Porto Alegre mostra que o potencial do retrofit depende da duração dos usos e da capacidade do território de sustentá-los.

Vila Flores oferece uma referência de cultura e ocupação gradual. Caldeira reúne inovação e formação em patrimônio industrial. Cais Rooftop materializa uma conversão residencial sob uma política de reabilitação. Gasômetro torna visível a necessidade de alinhar obra, gestão pública, operação e proteção.

| Evidência documentada | Questão a aprofundar |
|---|---|
| Novos usos em estruturas existentes. | Condições de permanência e benefícios para o entorno. |
| Retomada de atividades após a enchente. | Capacidade de reduzir perdas e interrupções futuras. |
| Entrega de conversão residencial. | Ocupação principal, custo de habitar e serviços cotidianos. |
| Planejamento e contratação de infraestrutura. | Execução, manutenção e desempenho do sistema urbano. |

**Conclusão analítica:** a referência não se limita à recuperação do patrimônio industrial. Ela reúne modelos de ocupação e alerta para a necessidade de avaliar infraestrutura, acesso, manutenção e permanência social como parte da própria transformação.

### Limites da pesquisa

Pesquisa documental, sem visita, entrevistas ou auditoria. Estágios de obra, contrato e funcionamento foram diferenciados. Informações de operadores e do poder público foram cruzadas com estudos e reportagem. Não há estimativa de valorização causal, retorno financeiro, carbono evitado ou segurança contra cheias.

18 referências com links nas páginas seguintes. O estudo deve ser atualizado quando houver comprovação de operação regular do Gasômetro, novas entregas e resultados da infraestrutura.

# O que a experiência devolve ao repertório

O caso torna material a pergunta sobre o futuro da obra. Manutenção, adaptação e retomada participam do habitar. Uma Forma íntegra precisa reconhecer suas dependências e as condições reais de quem cuidará dela.

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Vila Flores e sua ocupação cultural | Relacionar cuidado, produção e convivência em pequena escala. | Relação / Pertencimento |
| Caldeira e a retomada após a enchente | Investigar continuidade operacional em relação com exposição territorial. | Lugar / Reciprocidade |
| Gasômetro com obra e operação em etapas distintas | Distinguir entrega física e condições de acolher uso regular. | Relação / Porosidade |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Acompanhar usuários, sistemas, custos e capacidade de retomada; observar os ciclos da água e as respostas da infraestrutura. O estado de funcionamento dos equipamentos deve permanecer datado.

> O que a experiência da interrupção ensina sobre a Vida que o projeto precisa proteger e sustentar?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] Vila Flores — Centro Cultural**
Fonte institucional. Formação do conjunto, localização, associação cultural e usos.
Acessar fonte original

**[02] Vila Flores — Projeto arquitetônico**
Descrição das intenções de adaptação, conservação e organização dos espaços. Não equivale a um levantamento de tudo que foi executado.
Acessar fonte original

**[03] NIRIN — Instituto Caldeira**
Equipe do projeto. Referência ao estudo estrutural e à incorporação da memória industrial na intervenção.
Acessar fonte original

**[04] CREA-RS — Visita ao Instituto Caldeira**
Registro de 2022 sobre a ocupação do complexo industrial e a área da sede naquele período.
Acessar fonte original

**[05] Instituto Caldeira — Campus Caldeira**
Anúncio institucional de 2022 sobre formação, instituições residentes e uso de parte da sede.
Acessar fonte original

**[06] Exame — Caldeira após a enchente**
Reportagem de 2026. Inundação de 2024, retomada e planos de expansão; projeções não tratadas como entregas.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[07] Prefeitura — Aprovação do Cais Rooftop**
23/02/2022. Programa aprovado, unidades e exigências de reabilitação do Centro Histórico.
Acessar fonte original

**[08] GZH — Conclusão do Cais Rooftop**
Outubro de 2025. Registro da conclusão da obra, apartamentos e abertura do restaurante.
Acessar fonte original

**[09] Prefeitura — Primeiro enquadramento na lei do Centro**
Janeiro de 2022. Contexto do enquadramento do Cais Rooftop na LC 930/2021.
Acessar fonte original

**[10] Prefeitura — Renovação da cessão do Gasômetro**
10/02/2026. Histórico da reforma, cessão, condições de acesso e preparação da operação.
Acessar fonte original

**[11] Prefeitura — Resultado da licitação do Gasômetro**
12/08/2026. Homologação do resultado; distingue seleção do operador e futura assinatura.
Acessar fonte original

**[12] Prefeitura — Comportas no Gasômetro**
01/10/2026. Obras de proteção em andamento e relação do edifício com o sistema urbano contra cheias.
Acessar fonte original

### Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[13] Prefeitura — Drenagem e requalificação do 4º Distrito**
15/10/2026. Escopo, estágio de contratação e articulação entre infraestrutura e espaço público.
Acessar fonte original

**[14] Prefeitura — Distrito da Inovação**
26/03/2026. Perímetro, cooperação e diretrizes. Metas demográficas são objetivos, não crescimento observado.
Acessar fonte original

**[15] Prefeitura — Documentos da PPP Usina do Gasômetro**
Repositório da parceria e de seus documentos. Trilha para aprofundar obrigações, riscos e indicadores contratuais.
Acessar fonte original

**[16] Estratégias de revalorização urbana no 4º Distrito**
Artigo de 2016 baseado, entre outros elementos, em entrevista de 2015. Examina Vila Flores, participação e risco de exclusão.
Acessar fonte original

**[17] Governo do RS — Atividades no Instituto Caldeira**
06/05/2025. Registro de programação no espaço após a enchente; não é avaliação de desempenho do sistema de proteção.
Acessar fonte original

**[18] Jornal do Comércio — Indústria criativa e 4º Distrito**
2019. Inclui o debate sobre efeitos sociais e permanência da população de menor renda, anterior à enchente.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

C16 / BRASIL

# São Paulo

## O patrimônio ganha continuidade quando o cotidiano pode transformá-lo.

### Sesc Pompeia, Sesc 24 de Maio e Centro

Sesc Pompeia e Sesc 24 de Maio aproximam estruturas existentes de cultura, convivência, esporte e serviços. A arquitetura se encontra com uma instituição capaz de programar e cuidar. O Sesc Pompeia já participa do Caderno Vivo como exercício de transformação sem apagamento.

> Que relações permitem que uma obra se renove pela Vida que a atravessa todos os dias?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum a partir da documentação do caderno. Os Campos ajudam a formular relações e tensões; não classificam o projeto nem atribuem intenção institucional aos seus autores.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Públicos diversos encontram espaços de apropriação e atividades. Como acesso, autonomia e regras influem nessa experiência? |
| Lugar | Fábrica e edifício comercial oferecem memórias e condições diferentes. O que cada transformação conserva e torna novamente legível? |
| Relação | Convivência, cultura, esporte e recolhimento podem coexistir. Como a Forma oferece diferentes intensidades de encontro? |
| Porosidade | Entradas, percursos e circulação aproximam interior e cidade. O que pode ser atravessado e quais proteções sustentam o uso? |
| Reciprocidade | O cuidado institucional recebe recursos e trabalho. O que devolve em experiências, autonomia, aprendizagem e qualidade de uso coletivo? |

### Tensão a manter viva

A intensidade de uso do equipamento não comprova, por si, efeitos de toda a escala do bairro. A leitura deve relacionar a força da obra às condições específicas de acesso, operação e entorno.

Gramática de leitura: N01, pp. 15-17 e 20-21. Evidências e referências específicas nas páginas seguintes.

# A ocupação cotidiana como principal resultado

## São Paulo oferece duas referências de reuso sustentado por uma instituição com programa social continuado.

Sesc Pompeia adapta uma antiga fábrica e acrescenta estruturas esportivas. Sesc 24 de Maio transforma o antigo edifício da Mesbla no centro. Os dois casos associam cultura, lazer e serviços a diferentes situações urbanas. [01-07]

| Caso | Mecanismo a estudar |
|---|---|
| Sesc Pompeia | Patrimônio industrial, convivência e combinação de espaços existentes e novos. |
| Sesc 24 de Maio | Reorganização vertical de um edifício comercial e conexão com o pedestre. |
| Arranjo institucional | Programação, equipe e manutenção que sustentam a ocupação ao longo do tempo. |

**Leitura analítica:** a principal referência é a capacidade de dar razões recorrentes para usar o lugar. O efeito de bairro deve ser avaliado além do reconhecimento arquitetônico.

O Sesc é uma instituição privada de finalidade social. Seus equipamentos possuem usos públicos, mas não são unidades administradas pela prefeitura. [08]

# Duas trajetórias de adaptação

| Marco | Mudança documentada |
|---|---|
| 1973-1978 | A história institucional registra uso provisório do imóvel da Pompeia para atividades culturais e esportivas. [02] |
| 1977 | Lina Bo Bardi inicia o projeto do Sesc Pompeia. [01] |
| 1982 | Abertura da etapa instalada na antiga fábrica. [01-03] |
| 1986 | Inauguração do conjunto esportivo novo. [04] |
| 2017 | Sesc 24 de Maio é inaugurado em 19 de agosto. [07] |
| 2026 | Atualização da regulamentação do Requalifica Centro: contexto de política urbana distinto dos dois casos. [10-11] |

A história da Pompeia é particularmente importante porque a ocupação antecede a obra definitiva. O imóvel já recebia atividades, que ajudam a compreender a escolha por preservar e adaptar.

O programa municipal recente não financiou nem originou retrospectivamente as duas intervenções históricas. Ele entra como contexto de aplicação contemporânea.

# Fábrica e loja: suportes diferentes

| Dimensão | Pompeia | 24 de Maio |
|---|---|---|
| Preexistência | Conjunto fabril. | Edifício comercial no centro. |
| Organização espacial | Galpões e circulação entre volumes. | Pavimentos conectados em um programa vertical. |
| Interface | Rua de acesso, áreas abertas e convivência. | Esquina, térreo e percurso interno. |
| Pergunta urbana | Como sustentar um lugar de encontro no bairro? | Como ampliar usos sociais num tecido central intenso? |

O centro de São Paulo já concentra trabalho, comércio, circulação e moradia. A intervenção deve ser entendida como acréscimo e reorganização de usos nesse território, e não como criação de vida onde ela não existia.

**Proposta de método:** comparar a unidade, seu percurso de acesso e o entorno imediato. A arquitetura opera em escala de edifício; os efeitos urbanos dependem também de transporte, serviços e condições das ruas.

Os recortes de Pompeia e República / Centro são referências de leitura urbana; não foram calculados indicadores por distrito administrativo.

# Sesc Pompeia: o que já existia orienta o projeto

## A fábrica se transforma em infraestrutura social sem perder a legibilidade de sua origem.

O Instituto Bardi registra o início do projeto em 1977 e sua abertura em 1982. O relato do Sesc sobre a restauração destaca a manutenção de técnicas e marcas de diferentes períodos da construção. [01, 03]

A adaptação dos galpões recebeu convivência e oficinas, enquanto as instalações esportivas foram desenvolvidas em novos blocos. Essa distinção evita tratar todo o conjunto como reforma de uma estrutura preexistente. [04]

| Escolha | Valor a investigar |
|---|---|
| Conservar estruturas | Presença material da história do trabalho. |
| Adaptar ambientes | Compatibilidade com cultura e permanência. |
| Acrescentar volumes | Resposta a funções que exigiam outras condições. |
| Relacionar os espaços | Percursos que integram atividades e públicos. |

### Lição

O diagnóstico do existente deve preceder uma decisão de substituição. O patrimônio pode oferecer possibilidades de uso que um programa genérico não reconhece.

# Convivência é uma função do edifício

O Sesc descreve a convivência como conceito central da unidade: leitura, encontros, brincadeira e permanência compõem a ocupação dos espaços, ao lado da programação cultural e esportiva. [05]

## Leitura analítica

A possibilidade de estar no lugar sem cumprir uma sequência obrigatória de atividades amplia sua utilidade cotidiana. Isso permite que um equipamento cultural também seja um espaço de pausa, encontro e apropriação.

| Situação | O que observar |
|---|---|
| Espera e descanso | Assentos, conforto e regras de permanência. |
| Atividades simultâneas | Convivência entre diferentes idades e interesses. |
| Participação informal | Uso sem inscrição prévia em um evento. |
| Relação entre pessoas | Encontros entre usuários que chegam por motivos distintos. |

### Critério de avaliação

Registrar o uso em um dia comum. A transformação social do espaço aparece também nos momentos sem grandes atrações ou exposição extraordinária.

# O esportivo amplia o repertório de usos

O conjunto esportivo foi construído a partir de 1982 e inaugurado em 1986. A fonte institucional descreve blocos de concreto conectados por passarelas e espaços para atividades físicas. [04]

| Relação | Pergunta de pesquisa |
|---|---|
| Antigo e novo | Como as partes mantêm identidade e funcionam como conjunto? |
| Cultura e esporte | Os usuários circulam entre programas diferentes? |
| Uso livre e programado | Como se articulam permanência espontânea e atividades com regras? |
| Operação e manutenção | Quais recursos sustentam as instalações específicas? |

**Leitura analítica:** a diversidade de programas pode ampliar a recorrência e a composição do público. Ela também exige equipes, equipamentos e custos permanentes, que precisam ser considerados na avaliação do modelo.

A inclusão do esportivo é uma expansão do programa e da construção. Não deve ser utilizada para atribuir toda a área do Sesc à reutilização dos galpões industriais.

# Sesc 24 de Maio: a loja se torna equipamento social

## O projeto transforma uma estrutura comercial em um programa complexo de usos públicos.

Paulo Mendes da Rocha e MMBB assinam a intervenção no antigo edifício da Mesbla. A ficha de projeto descreve aproveitamento da construção existente, remoção de acréscimos e concentração de instalações de apoio em imóvel contíguo. [06]

Para acomodar grandes ambientes e a piscina superior, o projeto introduziu uma estrutura nova independente. Trata-se de reuso com transformação importante, e não apenas atualização de acabamentos. A unidade abriu em agosto de 2017. [06-07]

| Desafio | Pergunta de avaliação |
|---|---|
| Programa vertical | Como distribuir atividades e evitar isolamento entre pavimentos? |
| Novas cargas e instalações | Como compatibilizar as exigências com a preexistência? |
| Acesso do pedestre | Como o térreo se relaciona com os percursos do centro? |
| Operação | Como organizar fluxos e manutenção de usos distintos? |

A solução estrutural é específica deste projeto e não constitui recomendação técnica para outros edifícios sem avaliação própria.

# Circulação como parte da experiência pública

O projeto de MMBB associa rampas, espaços de convivência e acolhimento no térreo. A circulação é concebida também como percurso, articulando os pavimentos e a relação com a cidade. [06]

## Leitura analítica

Essa escolha permite estudar como um prédio vertical pode oferecer continuidade de experiência. O percurso deixa de ser apenas passagem entre salas e passa a participar do uso coletivo.

| Dimensão | Observação proposta |
|---|---|
| Entrada | Legibilidade e acolhimento para quem chega a pé. |
| Percurso | Orientação, alternativas de circulação e esforço exigido. |
| Permanência | Áreas de pausa e possibilidades de encontro. |
| Programa | Como as atividades se revelam ao longo do deslocamento. |

### Lição transferível

Tratar a circulação como parte do programa social. A relação entre térreo, áreas comuns e atividades pode aumentar a utilidade pública de um edifício existente.

A interpretação espacial não equivale a uma auditoria de acessibilidade; condições específicas precisam ser verificadas com a unidade.

# O ocupante duradouro é parte da solução

O Sesc é mantido pelo empresariado do comércio de bens, serviços e turismo e se orienta por ações culturais, educativas e de qualidade de vida. Sua apresentação institucional descreve uma atuação continuada para trabalhadores e outros públicos. [08]

| Capacidade institucional | Por que importa para o retrofit |
|---|---|
| Programação | Gera motivos recorrentes para utilizar o imóvel. |
| Equipe | Sustenta atendimento, operação técnica e mediação. |
| Manutenção | Permite cuidar de estruturas e equipamentos ao longo do tempo. |
| Rede | Conecta experiências, conhecimento e diferentes unidades. |

**Leitura analítica:** o resultado arquitetônico depende de um operador capaz de manter a função. Copiar o edifício sem reproduzir capacidade de gestão e recursos não produz necessariamente experiência semelhante.

> ### Pergunta para novos projetos
>
> Quem estará responsável pelo funcionamento cinco ou dez anos depois da inauguração, e quais recursos sustentam essa responsabilidade?

# Acesso público tem modalidades distintas

A Credencial Plena é gratuita e oferece prioridade e benefícios ao público elegível. A participação em atividades e serviços depende de regras, vagas e características de cada programa. O Sesc também realiza atividades abertas ao público geral. [08-09]

| Modalidade | O que verificar |
|---|---|
| Convivência e circulação | Quais espaços podem ser utilizados e em que horários? |
| Eventos | Gratuidade, ingressos, lotação e formas de acesso. |
| Esporte e serviços | Inscrição, elegibilidade e requisitos próprios. |
| Públicos prioritários | Como as regras ampliam acesso para os grupos previstos. |

**Leitura analítica:** a diversidade de acesso permite atender programas com necessidades diferentes. A avaliação deve examinar clareza das regras e barreiras efetivas, sem presumir que tudo seja gratuito e irrestrito.

Informações operacionais devem ser confirmadas com as unidades. Este estudo analisa o modelo de acesso e não substitui regulamentos de cada atividade.

# O efeito sobre o bairro precisa de outra escala

Dissertação da FAU-USP sobre espaços livres e vida cotidiana analisa áreas da Barra Funda e da Vila Pompeia, incluindo o Sesc. O trabalho discute apropriações e relações entre população e espaços públicos na transformação da cidade. [12]

| Documentado no caso | Pergunta territorial |
|---|---|
| Reuso e novos programas. | Como mudaram os percursos e as rotinas do entorno? |
| Condições de convivência. | Quais moradores e trabalhadores participam? |
| Continuidade institucional. | Há benefício para comércio e serviços próximos? |
| Reconhecimento arquitetônico. | Como evoluíram moradia, custos e permanência? |

Este caderno não atribui aos Sesc a valorização imobiliária integral de seus entornos. Mudanças de transporte, construção e mercado acontecem simultaneamente e precisam ser consideradas.

### Critério

A influência do equipamento pode ser relevante sem explicar sozinho o bairro. A avaliação deve separar experiência do usuário, dinâmica da rua e trajetória socioeconômica dos moradores.

# O retrofit central tem uma agenda mais ampla

A prefeitura atualizou em junho de 2026 a regulamentação do Requalifica Centro por meio do Decreto 65.233/2026. A comunicação municipal trata de ampliação e consolidação territorial e de procedimentos para requalificação de edifícios. [10-11]

| Escala de política | Questão proposta |
|---|---|
| Edifício | Quais adaptações tornam viável o novo uso? |
| Habitação | Qual público será atendido e a que custo? |
| Rua | Como térreos e serviços se relacionam com o pedestre? |
| Território | Como compatibilizar investimento e permanência dos ocupantes? |

Os Sesc oferecem referências sobre ocupação e qualidade de uso. Sua lógica não deve ser confundida com a de um empreendimento residencial ou com um programa de incentivo urbanístico.

Descrição contextual, sem cálculo de benefícios fiscais ou enquadramento jurídico de imóveis. A análise de um projeto específico exige consultar a legislação e o licenciamento aplicáveis.

# O que repetir é o mecanismo de ocupação

## O programa social precisa orientar o projeto e o orçamento.

| Princípio | Aplicação possível |
|---|---|
| Observar o existente | Reconhecer usos, estrutura, história e relações locais antes de intervir. |
| Escolher um operador | Confirmar equipe, recursos e capacidade de funcionamento. |
| Combinar atividades | Criar razões de visita em horários e frequências diferentes. |
| Oferecer convivência | Reservar espaços de permanência além das salas programadas. |
| Manter e avaliar | Acompanhar uso, acesso, custo e conservação. |

Uma cidade menor pode adaptar uma escola, mercado ou galpão com biblioteca, formação, alimentação e atividades físicas compatíveis com o imóvel. Não é necessário reproduzir piscina elevada ou grandes blocos esportivos para aplicar a lição.

> ### Prioridade
>
> A escala deve corresponder à demanda e à capacidade de operação. O investimento mais expressivo nem sempre produz a melhor continuidade de uso.

# Roteiro de estudo em dois dias cotidianos

| No Sesc Pompeia | No Sesc 24 de Maio |
|---|---|
| Ler a relação entre galpões e volumes novos. | Observar a relação entre edifício existente e intervenções. |
| Registrar usos de convivência fora dos eventos. | Percorrer térreo, circulação e áreas de pausa. |
| Comparar cultura, esporte e permanência. | Comparar atividades em diferentes pavimentos. |
| Examinar a relação com Rua Clélia e entorno. | Examinar entradas e percursos do centro. |

Entrevistar usuários com motivos distintos de visita: trabalho, atividade programada, encontro, descanso ou acompanhamento de familiares. Registrar também quem não utiliza o equipamento e por quê.

Reunir informações de operação e manutenção com as equipes responsáveis. A observação pública não permite inferir orçamento, eficiência energética ou desempenho estrutural.

Roteiro proposto, sujeito a programação e regras de acesso. Não foi realizada visita técnica presencial para este caderno.

# O potencial está na vida que se repete

## São Paulo demonstra a força do reuso quando arquitetura e instituição sustentam o cotidiano.

Pompeia e 24 de Maio mostram adaptações distintas com uma mesma questão: como tornar o imóvel útil a diferentes pessoas ao longo do tempo. O patrimônio ganha sentido pela continuidade do uso e do cuidado.

| Critério de sucesso | Evidência |
|---|---|
| Recorrência | Motivos de retorno e uso em dias comuns. |
| Diversidade | Públicos, atividades e possibilidades de permanência. |
| Qualidade espacial | Conforto, orientação e convivência entre usos. |
| Continuidade | Recursos, equipe e manutenção. |

### Síntese para a série

A principal referência brasileira é tratar a ocupação como compromisso de longo prazo. O retrofit amplia o que o imóvel pode oferecer; uma operação consistente transforma essa capacidade em vida urbana.

As fontes seguintes sustentam cronologia, projeto e modelo institucional. Indicadores e propostas de aplicação são formulações analíticas deste estudo.

# O que a experiência devolve ao repertório

O Caderno Vivo lê o Sesc Pompeia pela capacidade de transformar sem apagar e reunir sem homogeneizar. Nesta edição, o caso aprofunda a relação entre autoria, instituição e cotidiano, preservando a diferença entre uso coletivo e regras específicas de acesso. [N01, pp. 20-21]

| Manifestação documentada | Relação que permite investigar | Campos em leitura |
|---|---|---|
| Estruturas existentes no Sesc Pompeia | Transformar mantendo legíveis diferenças de tempo e matéria. | Lugar / Pertencimento |
| Circulação e programa no Sesc 24 de Maio | Criar possibilidades de encontro e apropriação em uma estrutura urbana. | Porosidade / Relação |
| Programação e manutenção continuadas | Sustentar a Vida cotidiana como parte da obra habitável. | Reciprocidade / Relação |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Observar rotinas, autonomia, convivência e recolhimento; escutar públicos e equipes de cuidado; acompanhar mudanças de uso e manutenção. Distinguir a experiência interna do equipamento dos efeitos territoriais que ainda exigem investigação.

> O que precisa continuar disponível para que a Vida possa acrescentar sentido à Forma?

Interpretação desta edição. Não foi realizado Reencontro com este caso externo. As perguntas orientam possível aprofundamento, preservando as lacunas da pesquisa.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[01] Instituto Bardi - Lina Bo Bardi**
Trajetória da arquiteta; início do projeto Pompeia em 1977 e abertura em 1982.
Acessar fonte original

**[02] Sesc São Paulo - História das unidades**
Uso provisório do imóvel da Pompeia e cronologia de implantação.
Acessar fonte original

**[03] Sesc - Restauração do Pompeia**
2019. Relato institucional dos princípios de conservação e adaptação.
Acessar fonte original

**[04] Sesc - História do Conjunto Esportivo**
2019. Construção de 1982 a 1986; distingue expansão nova e galpões adaptados.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[05] Sesc - Arquitetura do Pompeia: convite à convivência**
2019. Uso cotidiano, espaços de encontro e programa da unidade.
Acessar fonte original

**[06] Paulo Mendes da Rocha + MMBB - Sesc 24 de Maio**
Fonte da equipe de projeto. Reuso, instalações, circulação e novas estruturas.
Acessar fonte original

**[07] Sesc - Unidade 24 de Maio**
Ficha institucional. Autoria e inauguração em 19/08/2017.
Acessar fonte original

**[08] Sesc São Paulo - Quem somos**
Natureza privada, manutenção pelo setor e finalidade cultural e educativa.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

**[09] Sesc São Paulo - Credencial Plena**
Modalidades de acesso, prioridade e benefícios. Atividades têm regras específicas.
Acessar fonte original

**[10] Prefeitura de São Paulo - Atualização do Requalifica Centro**
Comunicação municipal de 2026. Contexto atual, distinto dos projetos históricos estudados.
Acessar fonte original

**[11] Prefeitura de São Paulo - Decreto 65.233/2026**
Texto oficial de atualização regulamentar. Utilizado apenas para contextualização do programa.
Acessar fonte original

**[12] FAU-USP - O espaço livre na vida cotidiana**
Dissertação sobre espaços livres e apropriações na Barra Funda e Vila Pompeia; resumo consultado.
Acessar fonte original

## Origem da evidência

Os números entre colchetes remetem às fontes deste caderno. A leitura editorial distingue fatos, interpretações e propostas; dados de operadores não equivalem a avaliação independente de impacto.

C17 / BRASIL

# Florianópolis

## A permanência da matéria precisa encontrar possibilidades de pertencimento.

### Centro / Rita Maria / antigos galpões Hoepcke

Rita Maria guarda uma Florianópolis de circulação marítima, armazenamento e fabricação. O Armazém atual ocupa parte desse patrimônio, aproximando a memória industrial de uma experiência de gastronomia e encontro. A transformação é concreta: estruturas que sustentaram trabalho e mercadorias passam a acolher outras rotinas.

> Quem consegue reconhecer sua história e fazer parte da nova rotina?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Reconhecer trabalhadores, moradores e usuários do centro na memória e no uso do conjunto. A possibilidade de entrar precisa encontrar condições de permanecer. |
| Lugar | Ler galpões, navegação, técnicas construtivas e a posição central como relações específicas de Rita Maria, evitando uma linguagem industrial genérica. |
| Relação | Investigar como operadores, equipes, visitantes e vizinhos compartilham espaços e decisões. O encontro depende também de regras e reciprocidade cotidiana. |
| Porosidade | Distinguir passagem, área comum e consumo; organizar abastecimento e serviço sem perder a continuidade dos percursos da cidade. |
| Reciprocidade | Relacionar a receita que sustenta o empreendimento ao cuidado da matéria e às devoluções ao território, com compromissos verificáveis. |

### Tensão a manter viva

A memória industrial pode tornar-se reconhecível enquanto a experiência de uso se dirige a uma parcela restrita do público. Essa possibilidade precisa ser investigada, não presumida resolvida.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O recorte é o Armazém Rita Maria e sua relação com o centro de Florianópolis. Não corresponde a todo o patrimônio Hoepcke nem a uma requalificação integral do bairro. A narrativa institucional associa os galpões a cargas da navegação e a atividades fabris; o estudo da UFSC situa essa matéria no patrimônio industrial local. [01,03]

A hipótese editorial é que um novo uso cria recursos e motivos para cuidar de construções antigas. Para testar sua contribuição urbana, é necessário acompanhar o entorno: horários de circulação, atividades mantidas, conexões com transporte e condições de acesso. O empreendimento fornece uma porta de investigação, não uma explicação suficiente para toda a transformação do centro.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 1895–1896 | Navegação Hoepcke e fábrica de pontas integram a industrialização da área. [01] |
| Século XX | Armazenamento, fabricação e circulação marítima deixam marcas no conjunto. [01,03] |
| 2020–2022 | Projeto de reabilitação e entrega dos galpões para novos usos, segundo registros do empreendimento e pesquisa acadêmica. [02,04] |
| 2026 | O operador apresenta gastronomia, eventos e memória como componentes da ocupação. [02] |

**Estado no corte documental:** Reuso comercial inaugurado; efeitos territoriais não isolados pela pesquisa.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## O tempo do trabalho e do encontro

As datas mostram uma passagem entre ciclos econômicos, não uma mudança instantânea de identidade. A entrega comercial de 2022 é apenas um marco dentro da história de edificações e empresas que atravessa mais de um século. [01,02]

A investigação deve separar três calendários: o do uso industrial, o do restauro e o da ocupação contemporânea. Fotografias históricas, projetos aprovados e registros de funcionamento ajudam a reconstruir essas camadas. A leitura do tempo também precisa incluir trabalhadores e usuários cotidianos, cuja memória não se resume à trajetória empresarial.

## Reconhecer o perímetro

O operador informa um complexo industrial de cerca de dois mil metros quadrados, enquanto estudo acadêmico descreve aproximadamente quatro mil metros quadrados para um conjunto mais amplo. Os números não devem ser tratados como medições equivalentes. Nesta edição, não se calcula custo por metro quadrado nem ganho de área a partir deles. [01,05]

O levantamento de campo deve desenhar o que pertence ao empreendimento, o que constitui passagem, o que é área pública e quais imóveis adjacentes participam da experiência. Essa distinção é decisiva para compreender a Porosidade: entrar em um estabelecimento comercial não equivale a ter assegurado um percurso público permanente.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Restaurar sem apagar as camadas

A descrição do restauro registra a recuperação de elementos de madeira e de uma estrutura metálica associada à procedência de Glasgow. Trata-se de informação do operador, útil para identificar componentes e orientar uma verificação técnica. [01]

A qualidade do retrofit exige relacionar essa matéria às exigências de cozinha, exaustão, prevenção contra incêndio, conforto e acessibilidade. Uma leitura responsável pede desenhos e inspeção: onde passam novas redes, quais elementos foram substituídos e como se executa a manutenção? A presença de material antigo aparente, por si só, não demonstra que a intervenção inteira foi conservativa ou ambientalmente superior.

## O programa que sustenta o uso

O Armazém apresenta uma combinação de gastronomia, convivência e eventos. Essa organização pode distribuir motivos para a visita e ampliar os horários de ocupação. A página do empreendimento também distingue o teatro em casarão anexo, que não deve ser confundido com cada galpão restaurado. [02]

A análise deve observar a complementaridade entre estabelecimentos, áreas comuns e programação. Uma praça interna com assentos pode favorecer encontros; preços, regras de uso e consumo mínimo podem limitar essa possibilidade. O programa merece ser lido como sistema de relações entre anfitriões, trabalhadores e visitantes, com atenção à presença das pessoas que chegam sem intenção imediata de comprar.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## O conjunto e a cidade ao redor

A pesquisa publicada na UDESC aproxima Rita Maria de outras requalificações do patrimônio industrial e de intervenções em espaços públicos centrais. Essa leitura permite situar o empreendimento em uma mudança mais ampla de imagem e uso da cidade. Não autoriza atribuir ao Armazém os efeitos de obras de mobilidade, turismo ou requalificação realizadas por outros agentes. [05]

A comparação com o Top Vision, em antigo imóvel industrial Hoepcke, é útil para perguntar como programas distintos selecionam ocupações e públicos. O aprendizado está na relação entre uso proposto e tecido urbano. Repetir uma identidade visual industrial em vários endereços não substitui o reconhecimento da história específica de cada construção.

## Entrar, permanecer, atravessar

O acesso precisa ser observado desde a calçada. A experiência começa no trajeto de quem vem do transporte coletivo, carrega compras, utiliza cadeira de rodas ou acompanha crianças. A pesquisa documental não inclui auditoria de acessibilidade do complexo; essa verificação permanece uma tarefa de campo.

Para a Nidum, Porosidade pede distinguir abertura e proteção. Percursos de serviço, abastecimento e descarte precisam funcionar junto aos espaços de encontro. O desenho de bordas deve acolher a cidade sem transferir conflitos de ruído, filas ou carga para os vizinhos. O indicador relevante é a continuidade de um percurso utilizável, e não apenas a existência de uma entrada visualmente convidativa.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Quem decide e quem cuida

A narrativa do empreendimento identifica iniciativa privada ligada à família Hoepcke e trabalho de equipe multidisciplinar. A divisão efetiva entre proprietário, administrador e operadores comerciais precisa ser confirmada por documentos, caso o estudo avance para diligência. [01,02]

O arranjo de gestão importa porque programação, conservação, preços de ocupação e uso das áreas comuns podem responder a responsáveis distintos. Uma agenda de cuidado deveria identificar quem aprova alterações, financia reparos e atende reclamações. O patrimônio requer continuidade institucional: o sucesso de uma temporada gastronômica não garante que haverá recursos e conhecimento para intervenções futuras na estrutura histórica.

## O que a evidência permite afirmar

Há documentação da recuperação material e da mudança de uso. As fontes selecionadas não oferecem uma avaliação independente que isole efeitos sobre renda dos moradores, vacância do bairro ou valorização imobiliária. Também não permitem afirmar retorno financeiro do investimento. [01–05]

A pesquisa futura pode construir séries de ocupação das lojas, manutenção, empregos locais e origem dos frequentadores. É necessário distinguir faturamento dos estabelecimentos de renda distribuída no território, e visitação de acesso social. Fotografias e comunicação do operador registram a manifestação do projeto; resultados urbanos exigem outra escala de evidência, com comparação temporal e atenção a fatores externos.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## Quem cabe na nova memória

O estudo acadêmico sobre requalificações industriais permite interrogar a aproximação entre patrimônio, consumo e valorização urbana. Essa tensão é pertinente ao Armazém, mas não deve ser convertida em uma afirmação de expulsão de moradores sem dados específicos. [05]

O risco a investigar é que a memória do trabalho se torne apenas cenário de consumo. Entrevistar antigos trabalhadores, comerciantes próximos e usuários do centro ajudaria a perceber quais histórias ganharam presença e quais ficaram ausentes. Pertencimento inclui reconhecimento simbólico e condições materiais. Uma pessoa pode reconhecer sua cidade na fachada e ainda assim não encontrar lugar para sua rotina dentro dela.

## Intervir em um patrimônio compartilhado

A proteção patrimonial é parte do contexto do restauro, conforme as fontes do empreendimento e da pesquisa histórica. Esta edição não substitui consulta ao processo municipal de tombamento nem atribui permissões legais a imóveis vizinhos. [01,03]

Em uma aplicação futura, o diagnóstico deve reunir regime de proteção, licenças de funcionamento, uso do solo, segurança e vizinhança. O objetivo é formular um programa compatível desde o início. Incluir a conservação na equação econômica evita que o patrimônio apareça apenas como restrição tardia; incluir escuta territorial evita que a aprovação administrativa seja tomada como consentimento de toda a comunidade.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## A matéria exige cuidado continuado

A adaptação para alimentação produz solicitações específicas: umidade, gordura, calor, exaustão e limpeza frequente. Em um conjunto antigo, convém investigar como esses sistemas encontram coberturas, alvenarias e estruturas preservadas. São questões técnicas propostas, não defeitos constatados no caso.

Uma avaliação ambiental deve inventariar o que foi mantido, o que foi acrescentado e a energia de operação. Reutilizar um galpão pode evitar parte da produção de materiais, mas o balanço depende de quantidades e desempenho. A Reciprocidade também inclui reparabilidade: componentes novos devem permitir manutenção sem perdas sucessivas dos elementos históricos que justificam o cuidado.

## O aprendizado que pode viajar

Rita Maria oferece uma referência de reuso comercial em escala relativamente concentrada, com identidade histórica reconhecível e vários motivos de visita. A transferência mais fértil é a coordenação entre conservação, operação e espaço comum. Copiar o conjunto de restaurantes não garante demanda ou pertinência em outro Lugar.

Antes de escolher o programa, uma investigação Nidum deveria ouvir quem trabalha e circula na área, identificar usos ausentes e examinar o que a estrutura permite acolher. Uma Carta da Vida poderia incluir almoço cotidiano, encontro intergeracional e produção cultural local. Cada intenção precisaria encontrar condições espaciais, econômicas e de gestão capazes de sustentá-la.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Uma investigação de retorno

O roteiro proposto começa no entorno, em dia útil e em fim de semana, antes de entrar no empreendimento. Registrar percursos, travessias, sombreamento, barreiras e horários permite compreender a relação com a vida diária. Depois, observar áreas comuns e usos comerciais sem coletar dados pessoais dos frequentadores.

As conversas deveriam incluir gestão, equipes de manutenção, funcionários, comerciantes próximos e usuários que não consomem. Documentos prioritários: projeto aprovado, inventário dos elementos conservados, regras de uso e plano de manutenção. O retorno não foi realizado nesta pesquisa; o roteiro estabelece perguntas e meios de verificação para uma etapa posterior.

## A continuidade como resultado

A transformação material é o ponto de partida. O resultado mais interessante a acompanhar é a capacidade de manter o patrimônio útil, legível e relacionado ao centro. Essa capacidade pode ser observada por manutenção efetiva, permanência dos operadores, diversidade de usos e vínculos com pessoas do entorno.

Indicadores propostos: horas de permanência sem consumo; participação de fornecedores locais; rotatividade das lojas; intervenções de conservação; conflitos de vizinhança e respostas dadas. As medidas devem ser discutidas com os envolvidos, sem converter a Integridade em pontuação. O caso deixa uma pergunta aberta: a nova rotina comercial consegue ampliar a Vida do Lugar ao mesmo tempo que sustenta seu próprio cuidado?

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

## O reuso comercial pode financiar cuidado e abrir novas rotinas. Sua contribuição urbana precisa ser lida na relação entre patrimônio recuperado, acesso e continuidade da vida central.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Reuso comercial inaugurado; efeitos territoriais não isolados pela pesquisa. | A memória industrial pode tornar-se reconhecível enquanto a experiência de uso se dirige a uma parcela restrita do público. Essa possibilidade precisa ser investigada, não presumida resolvida. |
| Centro / Rita Maria / antigos galpões Hoepcke | A permanência da matéria precisa encontrar possibilidades de pertencimento. |

### Perguntas para uma investigação de retorno

Voltar ao conjunto para observar acesso sem consumo, permanência dos operadores e cuidado dos elementos históricos. Confrontar a narrativa empresarial com memórias de trabalho e experiências dos vizinhos.

> Quem consegue reconhecer sua história e fazer parte da nova rotina?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Armazém Rita Maria · História e restauro**
Fonte do operador: origem industrial, componentes recuperados e narrativa patrimonial. Não constitui avaliação independente de impacto.
Acessar fonte original

**[02] Armazém Rita Maria / Cena Empreendimentos · Programa e entrega de 2022**
Apresentação dos usos. A entrega de 2022 também consta do histórico empresarial: https://www.cenaempreendimentos.tiki.com.br/cena/
Acessar fonte original

Consultar referência complementar

**[03] Cadernos NAUI / UFSC · O Complexo Industrial no Conjunto Rita Maria**
Pesquisa sobre arquitetura e patrimônio industrial; leitura histórica do conjunto.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] Repositório UFJF · Luana Corrêa Marques / estudo de reabilitação**
Referência acadêmica para projeto, equipe e cronologia do caso; recorte de pesquisa, não laudo técnico.
Acessar fonte original

**[05] PerCursos / UDESC · Requalificações de patrimônio industrial em Florianópolis**
Discussão crítica do Armazém e de outro empreendimento Hoepcke; os perímetros de área diferem dos informados pelo operador.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Fortaleza

## O patrimônio ferroviário pode tornar-se infraestrutura pública de convivência e criação.

### Centro / antiga Estação João Felipe / Estação das Artes

Uma estação organiza partidas, chegadas e espera. Ao receber cultura, o antigo complexo João Felipe conserva a capacidade de reunir pessoas, mas modifica os motivos desse encontro. A Estação das Artes começa a operar em 2022 dentro de uma transformação mais ampla do patrimônio ferroviário central.

### A quem esta estação permite chegar, ficar e criar?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Perguntar se os públicos cotidianos do centro encontram reconhecimento e condições reais de uso, além da gratuidade anunciada. |
| Lugar | Reconhecer a estação como infraestrutura ferroviária situada, com memória de trabalho, mobilidade e articulação central. |
| Relação | Relacionar equipamentos, equipes, artistas e vizinhança; a programação pode construir continuidade entre públicos diferentes. |
| Porosidade | Acompanhar travessias, horários, acolhimento e fronteiras entre espaços abertos e ambientes de acervo. |
| Reciprocidade | Ler o investimento junto à manutenção, à formação e à devolução cultural ao território, com responsabilidades legíveis. |

### Tensão a manter viva

Uma grande agenda pode conviver com pouca participação de quem utiliza o centro todos os dias. Visitação e pertencimento precisam ser investigados por caminhos diferentes.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O estudo concentra-se na antiga estação e nos galpões ferroviários adaptados, reconhecendo sua inserção na Praça da Estação e no centro de Fortaleza. O complexo de aproximadamente 67 mil metros quadrados divulgado na entrega inclui um perímetro amplo; não equivale à área de edifícios integralmente reaproveitados. [02]

A hipótese editorial é que vários equipamentos próximos podem compartilhar públicos e infraestrutura. Essa complementaridade precisa ser examinada no uso real: a distância entre portas, os horários, as barreiras e a coordenação das equipes determinam se o conjunto funciona como uma experiência contínua ou como instituições pouco relacionadas.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 1983 | Proteção estadual da estação, conforme registros culturais. [03] |
| 2008 | Reconhecimento federal do patrimônio ferroviário referido na documentação do complexo. [03] |
| Março de 2022 | Entrega da Estação das Artes e início de programação. [01,02] |
| Implantação gradual | Pinacoteca, design, alimentação e memória ferroviária compõem diferentes equipamentos. [02,04] |
| 2024 | Nova sede do Iphan no Ceará integra o complexo. [05] |

**Estado no corte documental:** Equipamentos culturais em funcionamento; implantação e programas ocorreram por etapas.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## A abertura acontece em etapas

A inauguração de março de 2022 não deve ser apresentada como entrega simultânea de todos os programas. A comunicação de origem descreve implantação gradual de equipamentos e programação. O relatório anual do Instituto Mirante ajuda a acompanhar o primeiro ciclo de funcionamento. [02,06]

Um estudo de transformação precisa identificar a data de cada abertura e os intervalos de preparação. Só assim se evita atribuir a um ano resultados de instituições que ainda não operavam. O tempo também permite investigar como a programação se adapta ao público que efetivamente chega, ao trabalho das equipes e às necessidades percebidas no território.

## Distinguir estação, galpões e complexo

A estação, as plataformas, os galpões e os espaços públicos têm funções e histórias distintas. A Pinacoteca, por exemplo, ocupa galpões ferroviários e possui seu próprio plano museológico. A sede do Iphan acrescenta presença institucional ligada ao cuidado do patrimônio. [04,05]

A cartografia de estudo deve marcar áreas restauradas, adaptações internas, acréscimos e percursos abertos. Essa distinção torna a palavra retrofit mais precisa. A requalificação urbana do perímetro pode incluir obra nova e paisagismo; a conservação de um prédio exige critérios específicos. Avaliar tudo como um único objeto apagaria decisões importantes de projeto e gestão.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Conservar uma infraestrutura de grande escala

O anúncio da entrega registra restauro estrutural e modernização do conjunto de prédios e galpões. A mudança para usos culturais exige acomodar instalações, segurança e diferentes condições ambientais dentro da matéria recebida. [02]

O desempenho deve ser investigado por ambientes. Uma plataforma para apresentações, uma galeria de exposição e um arquivo não pedem a mesma climatização ou controle de luz. O projeto técnico precisa reconhecer essas diferenças e evitar que a exigência de uma atividade provoque adaptações desnecessárias em todo o conjunto. A evidência disponível confirma a transformação; não substitui uma auditoria dos sistemas executados.

## Programas que podem se alimentar mutuamente

A rede reúne artes, design, alimentação e memória ferroviária. O Instituto Mirante descreve sua gestão em parceria com a Secretaria da Cultura do Ceará. A programação gratuita da Estação é um componente importante da proposta de acesso, sem significar que todos os serviços de todo o complexo tenham as mesmas condições. [01,06]

A análise deve observar se uma visita a uma exposição se transforma em interesse por uma oficina, se o público da música reconhece os outros equipamentos e se a formação encontra espaços de continuidade. A diversidade de programas ganha potência quando existem percursos, informação e equipes capazes de aproximá-los.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## A Pinacoteca como contraponto interno

O plano museológico da Pinacoteca oferece uma escala de leitura diferente da praça ou da plataforma. Ele permite investigar missão institucional, acervo, públicos e condições de operação em galpões adaptados. [04]

Esse contraponto ajuda a evitar uma equivalência entre aglomeração e resultado cultural. Um evento com grande público e uma atividade educativa com grupo pequeno podem produzir relações distintas e igualmente relevantes. O estudo do complexo deve reconhecer o que cada instituição pretende favorecer, quais recursos utiliza e como acompanha seus resultados. A operação cotidiana precisa ser analisada com a mesma atenção dada ao desenho arquitetônico.

## O acesso começa antes da porta

A localização central aproxima o complexo de fluxos de transporte, trabalho e comércio. A efetividade dessa proximidade depende de travessias, orientação, iluminação, conforto climático e continuidade de percursos. Esta pesquisa não realizou avaliação presencial dessas condições.

Uma agenda de Porosidade deve acompanhar pessoas com diferentes capacidades de mobilidade e necessidades sensoriais. Também precisa distinguir abertura física de acolhimento: horários, comunicação, revista de entrada, filas e regras de permanência influenciam a experiência. A gratuidade elimina uma barreira de preço, mas não resolve sozinha deslocamento, disponibilidade de tempo e sensação de pertencimento.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Gestão pública e continuidade

O Instituto Mirante é uma organização social de cultura criada em 2021. Sua parceria com a Secult é formalizada por contrato de gestão; a documentação institucional apresenta os equipamentos sob sua responsabilidade. [06]

O estudo deve separar propriedade, financiamento, direção artística e execução operacional. Um arranjo compartilhado pode reunir competências, mas precisa tornar claras as responsabilidades por manutenção, programação, acessibilidade e prestação de contas. A continuidade do cuidado depende de orçamento recorrente e capacidade de equipe. O edifício recuperado é uma condição de partida; sua vida cultural exige decisões renovadas a cada ciclo.

## Ler os resultados na escala correta

Relatórios de gestão e agendas documentam atividades e funcionamento. São fontes importantes para conhecer entregas, mas números de público devem ser lidos com sua metodologia: entradas, pessoas únicas, eventos gratuitos e visitas a instituições diferentes não são necessariamente equivalentes. [06]

Para avaliar contribuição ao centro, seria necessário relacionar esses registros a pesquisas com moradores, trabalhadores e comerciantes. Não há nesta edição uma estimativa causal de emprego, valorização ou redução de violência atribuível à Estação. O resultado cultural pode ser demonstrado por programação e acesso; a mudança territorial exige investigação adicional e comparação com outras intervenções.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## O centro não estava vazio de Vida

A conversão de uma infraestrutura ferroviária pode tornar visível uma área que já era intensamente usada por outros públicos. A leitura Nidum começa reconhecendo essa presença anterior. O termo revitalização não deve pressupor ausência de vida social antes da obra.

A escuta precisa incluir comércio popular, pessoas em deslocamento, trabalhadores informais e moradores. A questão é como o equipamento amplia relações sem tratar usos existentes como obstáculos à imagem desejada. Uma política de acolhimento se torna verificável quando identifica públicos pouco presentes, entende as razões e revê programação, comunicação e condições de entrada.

## Patrimônio como compromisso institucional

A proteção da estação antecede sua atual função cultural. A integração de uma sede do Iphan reforça a presença de uma instituição de preservação no próprio conjunto. Esses fatos não dispensam a análise dos processos de aprovação e dos limites de cada intervenção. [03,05]

Para outro projeto, o aprendizado é antecipar a conversa entre patrimônio, cultura, operação e segurança. Documentar escolhas e alternativas permite compreender por que uma solução foi adotada. A memória técnica deve permanecer acessível à equipe que fará manutenção, evitando que cada reparo recomece do zero ou comprometa decisões de conservação anteriores.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## Clima, conservação e uso

Em Fortaleza, a relação entre calor, ventilação, sombra e atividade pública merece investigação própria. As perguntas técnicas variam entre áreas abertas de encontro e ambientes fechados com acervo. Não se atribui nesta edição desempenho térmico medido ao conjunto.

A avaliação proposta relaciona conforto dos usuários, consumo de energia, conservação dos materiais e capacidade de manutenção. Sistemas sofisticados exigem equipe e recursos; soluções passivas precisam ser compatíveis com o programa. O retrofit deve ampliar as condições de uso sem criar uma dependência operacional que o gestor não consiga sustentar. Essa tensão faz parte da Reciprocidade.

## Uma rede vale mais quando se relaciona

A experiência oferece uma referência para cidades com patrimônio ferroviário e demanda por infraestrutura cultural. O aprendizado transferível é coordenar vários programas sem apagar suas singularidades. O tamanho do complexo não é uma condição que precise ser reproduzida.

A Carta da Vida de um novo projeto pode começar por necessidades locais de formação, ensaio, exposição e convivência. O programa deve identificar quem já atua e quais espaços faltam. Um equipamento menor, bem relacionado à rede existente, pode produzir continuidade mais consistente do que uma grande instituição sem recursos para operar suas promessas.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## O retorno que faria a pesquisa avançar

O percurso proposto acompanha uma atividade gratuita, uma visita educativa e um dia sem evento principal. Comparar esses momentos ajuda a perceber como o espaço vive entre os picos de programação. O registro deve incluir percursos, permanência, conforto e articulação entre equipamentos.

Entrevistas com equipes, vizinhos e públicos que pouco frequentam o complexo poderiam esclarecer barreiras invisíveis. Documentos prioritários: contrato e relatórios de gestão, plano de manutenção, plano museológico e protocolos de acessibilidade. A investigação deve devolver os achados aos participantes antes de formular conclusões sobre pertencimento.

## Da entrega à relação continuada

O caso mostra a capacidade de adaptar patrimônio ferroviário a uma rede cultural. A contribuição de longo prazo dependerá da articulação entre preservação, programação, acesso e recursos recorrentes. Essa relação ainda precisa ser acompanhada em séries consistentes.

Indicadores propostos: frequência de atividades educativas; participação de moradores do centro; repetição de visitas; manutenção executada; diversidade de proponentes; uso em dias sem grandes eventos. Nenhum desses números representa sozinho a qualidade da experiência. A leitura de Integridade retorna às relações: quais vidas encontram ali condições de criar, permanecer e aprender?

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

## O patrimônio ferroviário pode acolher uma rede cultural quando cada equipamento encontra missão, recursos e relação com a cidade. A continuidade entre instituições é tão relevante quanto a recuperação de cada galpão.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Equipamentos culturais em funcionamento; implantação e programas ocorreram por etapas. | Uma grande agenda pode conviver com pouca participação de quem utiliza o centro todos os dias. Visitação e pertencimento precisam ser investigados por caminhos diferentes. |
| Centro / antiga Estação João Felipe / Estação das Artes | O patrimônio ferroviário pode tornar-se infraestrutura pública de convivência e criação. |

### Perguntas para uma investigação de retorno

Comparar dias de evento e dias comuns, escutar públicos ausentes e acompanhar manutenção. Relacionar os relatórios de gestão a experiências de acesso, formação e uso do entorno.

> ## A quem esta estação permite chegar, ficar e criar?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Instituto Mirante · Estação das Artes**
Missão, programação e apresentação do equipamento; fonte do gestor.
Acessar fonte original

**[02] Instituto Mirante · Entrega do complexo, 2022**
Perímetro divulgado, restauro e implantação gradual dos programas.
Acessar fonte original

**[03] Mapa Cultural do Ceará · Registro da Estação das Artes**
Histórico institucional e referências de proteção patrimonial.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] Pinacoteca do Ceará · Plano Museológico**
Documento institucional para missão, implantação e operação museológica.
Acessar fonte original

**[05] Iphan · Nova sede no complexo, 2024**
Confirma presença institucional; não mede efeitos sobre o bairro.
Acessar fonte original

**[06] Instituto Mirante · Gestão e relatório de 2022**
Arranjo de gestão. Relatório:
https://institutomirante.org/wp-content/uploads/2024/12/Relatorio-do-Instituto-Mirante-2022.pdf
Acessar fonte original

Consultar referência complementar

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Belo Horizonte

## A reocupação ganha profundidade quando mantém relações entre quem chega e quem já fazia o lugar.

### Centro / Mercado Novo

O Mercado Novo não oferece a história de um edifício vazio que recebeu uma única obra salvadora. Atividades antigas, áreas pouco usadas e novas iniciativas comerciais passaram a coexistir dentro de uma estrutura que já fazia parte do centro. A mudança se espalha por lojas, pavimentos e horários.

> O novo mercado consegue continuar sendo muitos mercados?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Escutar comerciantes antigos, novos operadores, trabalhadores e usuários. O reconhecimento da cultura local precisa incluir quem a produz diariamente. |
| Lugar | Ler o mercado em sua organização vertical, em seu centro e em suas temporalidades, sem copiar uma estética de autenticidade. |
| Relação | Observar cooperação e conflito entre atividades, gestão e públicos. A diversidade exige acordos para continuar convivendo. |
| Porosidade | Investigar acesso aos pavimentos, circulação, permanência sem consumo e coexistência de horários de trabalho e lazer. |
| Reciprocidade | Relacionar ganhos da nova ocupação ao cuidado dos sistemas comuns e às condições de permanência dos negócios e trabalhadores. |

### Tensão a manter viva

A linguagem de valorização da cultura local pode conviver com mudanças de preço e público que dificultam a permanência de quem a construiu.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O Mercado Novo interessa por uma mudança de ocupação que não se resume a um contrato único de retrofit. O edifício reúne atividades e adaptações de diferentes momentos. O portal municipal apresenta seu papel contemporâneo em gastronomia e cultura, enquanto pesquisas acompanham relações entre comerciantes e usuários. [01,03,04]

O estudo usa reuso e reocupação para descrever esse processo, reservando retrofit técnico às intervenções físicas que possam ser comprovadas. A distinção evita transformar toda mudança comercial em obra de atualização integral. O motor principal a investigar é a combinação entre espaço disponível, redes de trabalho e novos motivos de frequentar o centro.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 1960 | Origem do Mercado Novo, conforme portal municipal e pesquisa universitária. [01,02] |
| Antes de 2018 | Atividades comerciais e produtivas mantêm usos diversos no edifício. [03,04] |
| 2018 | Movimento de reocupação associado ao Velho Mercado Novo ganha destaque. [03] |
| 2019–2022 | Pesquisas acompanham composições, tensões e transformações socioculturais. [03,04] |
| 2026 | Diretório do mercado e curadoria universitária registram diversidade de estabelecimentos. [02,05] |

**Estado no corte documental:** Reocupação comercial em curso desde 2018; leituras acadêmicas registram tensões e interpretações diferentes.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Cronologias que convivem

A origem em 1960 e a intensificação recente de novos usos pertencem a tempos diferentes. O marco de 2018, destacado em pesquisa acadêmica, não apaga as atividades anteriores nem representa uma reinauguração completa do prédio. [01,03]

A investigação deve reconstruir a trajetória de cada pavimento e de grupos de estabelecimentos. Um negócio recém-chegado e uma oficina antiga podem experimentar a mesma transformação de modos distintos. Comparar contratos, horários, adaptações e circulação ajuda a compreender se o processo acrescenta possibilidades ou substitui relações que sustentavam o mercado.

## O edifício não é um bairro inteiro

O recorte é o mercado e sua interface com as ruas centrais. Sua influência não pode ser estendida automaticamente a toda a região. O estudo do entorno deve reconhecer comércio popular, transporte, moradia e serviços que já produzem circulação independentemente do novo polo gastronômico.

A representação espacial deve distinguir lojas, corredores, acessos, áreas técnicas e espaços de permanência. A propriedade e as regras podem variar entre unidades e áreas comuns. Essa granularidade importa: negociar uma loja é diferente de transformar a circulação coletiva, e uma melhoria localizada não comprova adequação do conjunto.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## A adaptação acompanha a ocupação

A curadoria universitária descreve uma reocupação criativa impulsionada por empreendedores, artistas e coletivos. É uma referência para estudar mudanças graduais, mas não substitui documentação dos projetos e das autorizações de cada unidade. [02]

A agenda técnica deve investigar cozinhas, exaustão, instalações elétricas, sanitários, rotas de fuga e cargas de uso. A linguagem visual de improviso ou permanência não elimina exigências de segurança. O desafio é permitir diversidade de intervenções sem perder coordenação sobre sistemas compartilhados, especialmente quando horários e intensidade de público se ampliam.

## Comida, ofício e convivência

Estudos etnográficos acompanham cozinheiros e lojistas e mostram a alimentação como prática de produção, trabalho e identidade. O diretório de estabelecimentos registra um conjunto mais amplo que uma praça de alimentação convencional. [04,05]

A análise precisa perguntar como compras, abastecimento, preparo, atendimento e descarte se organizam junto aos corredores e outros negócios. A relação entre produtores e consumidores pode aproximar pessoas dos processos de fazer. Para que isso tenha continuidade, condições de trabalho, logística e custo de ocupação precisam participar da leitura, além da experiência de quem visita.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## Comparar sem tornar os mercados iguais

A pesquisa sobre Mercado Central e Mercado Novo mostra trajetórias distintas e relações específicas com memória, comércio e consumo. O Mercado Central funciona como contraponto, não como etapa anterior que o Novo precisaria repetir. [03]

A comparação ajuda a separar tradição mantida por práticas e tradição construída por linguagem comercial. Ambas podem coexistir, mas suas consequências precisam ser investigadas. Uma loja pode mobilizar referências mineiras e ainda assim depender de uma clientela muito diferente da dos negócios antigos. O estudo deve acompanhar quem reconhece essa linguagem e quais relações econômicas ela sustenta.

## Escadas, corredores e limiares

A experiência de um mercado vertical depende da continuidade entre rua e pavimentos. A pesquisa não realizou auditoria de acessibilidade ou segurança; não se afirma aqui conformidade do edifício.

Um levantamento útil observaria orientação, escadas, elevadores quando existentes, largura livre, descanso, ruído e condições de circulação em diferentes horários. Porosidade também envolve a possibilidade de atravessar e permanecer sem comprar. A convivência entre comércio cotidiano e lazer noturno exige acordos sobre limpeza, segurança, som e responsabilidades. O desenho da relação precisa acompanhar a mudança de público e intensidade de uso.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Uma transformação com muitos agentes

A presença de numerosos estabelecimentos exige distinguir iniciativas individuais, redes de empreendedores e gestão das áreas comuns. As fontes selecionadas não permitem reconstruir integralmente contratos, propriedade e distribuição de custos do mercado.

Essa lacuna importa porque uma reocupação gradual pode parecer espontânea enquanto depende de regras e investimentos pouco visíveis. A diligência deve identificar quem decide sobre fachadas internas, circulação, publicidade, eventos e sistemas coletivos. O cuidado compartilhado precisa ser financiado de modo compreensível, para que a diversidade de pequenos negócios não fragilize a infraestrutura que todos utilizam.

## Evidência qualitativa, limites quantitativos

As pesquisas acadêmicas oferecem observações e interpretações sobre práticas, identidades e tensões. Elas não constituem uma série única e atualizada de empregos, aluguéis ou faturamento de todo o mercado. [03,04]

A contribuição do caso está em revelar mecanismos de mudança de uso e relações sociais. Uma etapa quantitativa poderia acompanhar permanência de negócios antigos, entrada e saída de novos operadores, evolução de custos e perfis de frequência. Os dados devem preservar diferenças entre pavimentos e atividades. Uma média geral pode esconder que determinados grupos ganham possibilidades enquanto outros enfrentam mais dificuldade.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## Tensões que a pesquisa mantém abertas

Um estudo de 2019 descreve composições entre antigo e novo sem aproximá-las automaticamente da gentrificação comercial; outro trabalho examina tensões de gourmetização, patrimonialização e transformação dos mercados. São recortes e momentos distintos, não provas que se anulam. [03,04]

A edição preserva essa diferença. Para formular uma conclusão atual, seria preciso observar preços, contratos, deslocamentos e experiências dos grupos envolvidos. A presença de novos consumidores não comprova sozinha expulsão; a permanência de algumas lojas antigas também não demonstra ausência de pressão. O método precisa manter a questão aberta à evidência.

## O uso muda antes da explicação

Mudanças de público e programa podem avançar mais rapidamente que a capacidade de documentá-las. Uma política de acompanhamento do centro deveria reconhecer esses processos graduais e os usos existentes, sem depender apenas de grandes projetos de investimento.

Para a aplicação em outro mercado, a investigação começa em registros de uso, proteção patrimonial quando houver, segurança e gestão condominial. Esta edição não interpreta incentivos tributários vigentes nem estabelece permissões para reformas. O aprendizado é integrar a regularidade técnica à diversidade de ocupação desde o início, com canais de negociação acessíveis aos pequenos operadores.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## Sistemas comuns, consequências comuns

Cozinhas e atividades noturnas podem alterar demanda elétrica, resíduos, ruído e necessidades de manutenção. São frentes propostas de diagnóstico, não falhas constatadas. O desempenho do edifício depende de coordenação, mesmo quando as obras são executadas loja a loja.

Uma estratégia de retrofit poderia priorizar infraestrutura compartilhada, acessibilidade e conservação antes de padronizar interiores. A economia circular precisa incluir equipamentos, embalagens e operação, além da estrutura reaproveitada. O caso convida a perguntar se a flexibilidade que atrai novos usos vem acompanhada de capacidade de cuidar dos efeitos coletivos.

## Transferir uma capacidade de composição

O aprendizado do Mercado Novo é a possibilidade de construir transformação por ocupações sucessivas, reconhecendo o que já funciona. Não existe garantia de que gastronomia e linguagem artesanal produzam o mesmo resultado em outro edifício.

Uma leitura Nidum começaria pelo Mapa de Escuta dos negócios existentes, das áreas pouco utilizadas e dos conflitos. A Matriz Viva de Relações poderia aproximar oficina, cozinha, comércio e convivência, indicando necessidades de proteção e colaboração. O programa deveria nascer dessas relações, com condições de permanência e infraestrutura que permitam experimentar sem colocar o conjunto em risco.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Escutar os diferentes mercados dentro do mercado

O roteiro proposto percorre pavimentos e horários, conversa com negócios antigos e recentes e observa abastecimento, preparo e circulação. É importante incluir quem trabalha fora dos horários de lazer e quem deixou o prédio, quando houver consentimento para participar.

Documentos prioritários: regras coletivas, histórico de ocupação, custos comuns e projetos de infraestrutura. A pesquisa deve confrontar a linguagem de divulgação com experiências de trabalho e consumo. O retorno não foi realizado; a proposta busca produzir evidência suficiente para reconhecer composições, conflitos e mudanças de posição ao longo do tempo.

## A permanência precisa ser observável

O mercado oferece uma referência de transformação incremental e convivência entre temporalidades. Seu futuro depende de como a nova economia se relaciona com a diversidade que tornou o lugar interessante.

Indicadores propostos: permanência de negócios anteriores à reocupação recente; diversidade de faixas de preço; custo total de ocupação; adaptação de sistemas comuns; condições de trabalho; continuidade de usos diurnos. A avaliação deve ser discutida com grupos diferentes. O que se procura compreender é se o processo amplia possibilidades compartilhadas ou se reduz gradualmente a variedade de vidas que o edifício consegue acolher.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

A reocupação incremental pode transformar um edifício sem um gesto único. Seu valor depende da capacidade de compor atividades e manter a infraestrutura e os vínculos que sustentam a diversidade.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Reocupação comercial em curso desde 2018; leituras acadêmicas registram tensões e interpretações diferentes. | A linguagem de valorização da cultura local pode conviver com mudanças de preço e público que dificultam a permanência de quem a construiu. |
| Centro / Mercado Novo | A reocupação ganha profundidade quando mantém relações entre quem chega e quem já fazia o lugar. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Acompanhar lojas e pavimentos ao longo do tempo, confrontando pesquisas anteriores com contratos, custos e relatos atuais. Preservar diferenças entre coexistência, pressão e deslocamento comprovado.

### O novo mercado consegue continuar sendo muitos mercados?

Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Portal Belo Horizonte · Velho Mercado Novo**
Apresentação municipal e origem do edifício; fonte turística, sem avaliação causal.
Acessar fonte original

**[02] UFMG / laboratório de curadoria · Guia dos estabelecimentos do Mercado Novo**
Curadoria universitária da ocupação e da diversidade de atividades.
Acessar fonte original

**[03] urbe / pesquisa acadêmica · Mercados públicos na área central de Belo Horizonte: transformações, resistências, tensões**
Análise comparada dos mercados e das tensões socioculturais; preservar período e recorte da pesquisa.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] Ponto Urbe · Pesquisas sobre transformações e comida no Mercado Novo**
Etnografia de cozinheiros e lojistas. Contraponto de 2019:
https://revistas.usp.br/pontourbe/fr/article/download/219500/200337/664967
Acessar fonte original

Consultar referência complementar

**[05] Mercado Novo · Diretório de estabelecimentos**
Registro do operador para usos presentes; a lista pode mudar e não comprova permanência ou desempenho econômico.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Salvador

## O reuso cultural pode devolver um patrimônio à cidade quando relaciona memória, criação e acesso.

### Comércio / Casarão dos Azulejos Azuis / Cidade da Música da Bahia

No Comércio, um casarão passa a contar a cidade por seus sons. A Cidade da Música da Bahia ocupa o Casarão dos Azulejos Azuis, associando recuperação arquitetônica e interpretação cultural. A matéria histórica encontra uma narrativa que não depende apenas da visão.

> A cidade apenas se ouve ali ou também encontra condições de continuar criando?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Investigar quem se reconhece na narrativa musical e quem pode participar de sua atualização, além da condição de visitante. |
| Lugar | Relacionar o casarão, o Comércio e os repertórios da Bahia sem transformar a cultura em tema intercambiável. |
| Relação | Aproximar artistas, mediadores, escolas e trabalhadores; a representação deve encontrar possibilidades de colaboração. |
| Porosidade | Ler acesso físico e sensorial, acolhimento e comunicação como partes da passagem entre cidade e museu. |
| Reciprocidade | Cuidar do patrimônio, remunerar contribuições e manter tecnologia e conteúdo acessíveis ao longo do tempo. |

### Tensão a manter viva

A celebração da diversidade pode permanecer distante da participação efetiva de quem produz os repertórios apresentados.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O caso focaliza a adaptação do Casarão dos Azulejos Azuis para a Cidade da Música da Bahia. A transformação vincula patrimônio construído a uma narrativa sobre produção musical, cidade e identidades culturais. O CAF documenta apoio financeiro ao restauro dentro de um programa urbano mais amplo. [01]

A hipótese editorial é que um conteúdo fortemente relacionado ao Lugar pode criar sentido para o novo uso. Essa relação precisa ser examinada na experiência: quais repertórios aparecem, quem participa de sua interpretação e como o equipamento conversa com a produção musical contemporânea? A recuperação física é verificável; a profundidade do vínculo cultural pede outras evidências.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| Antes do museu | O Casarão dos Azulejos Azuis integra o patrimônio do Comércio. [01,02] |
| 2019 | Início do Proquali, programa mais amplo de requalificação apoiado pelo CAF. [01] |
| 2021 | Abertura da Cidade da Música da Bahia após recuperação do imóvel. [01,02] |
| Ocupação cultural | Exposições e experiências audiovisuais passam a organizar a visita. [01,02] |

**Estado no corte documental:** Museu inaugurado em 2021; impactos no Comércio exigem acompanhamento próprio.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Do restauro à vida museológica

A abertura em 2021 constitui um marco de mudança de uso, após um processo de recuperação apresentado pelas fontes institucionais. O calendário do museu não deve ser confundido com o conjunto de obras do Proquali. [01,02]

O acompanhamento de longo prazo precisa registrar exposições, manutenção, renovação tecnológica e relações educativas. Um equipamento audiovisual enfrenta o envelhecimento de sistemas e linguagens, além do desgaste do edifício. O tempo do retrofit continua depois da obra: a capacidade de atualizar conteúdos sem perder memória técnica e institucional é parte central da permanência do projeto.

## O casarão e o Comércio

O edifício está inserido no Comércio, área cuja transformação envolve múltiplas atividades e intervenções. O museu é um ponto desse tecido; não se apresenta aqui como responsável exclusivo por mudanças de visitação, segurança ou valorização da região.

A leitura territorial deve acompanhar percursos entre transporte, trabalho, comércio e equipamentos culturais. A pergunta é como a visita se relaciona com a rua e com os usos cotidianos. O limite do lote não corresponde ao limite da experiência, mas tampouco autoriza expandir os resultados do imóvel para todo o bairro sem investigação.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Patrimônio e infraestrutura expositiva

O apoio do CAF ao restauro confirma a recuperação do casarão, mas as fontes resumidas não fornecem inventário completo de componentes mantidos e substituídos. A edição evita descrever soluções estruturais ou de conservação que não foram verificadas. [01]

Um aprofundamento técnico deveria examinar como instalações audiovisuais, elétrica, climatização e segurança foram inseridas. A proteção dos azulejos, das alvenarias e de outros elementos de valor exige compatibilidade com operação e manutenção. A reversibilidade de partes expositivas pode favorecer futuras mudanças de conteúdo sem obrigar sucessivas perdas de matéria histórica.

## Uma experiência que envolve o corpo

A comunicação institucional descreve ambientes interativos, história musical e diferentes experiências de escuta. O programa aproxima exposição e participação, oferecendo um caso para estudar museus que não dependem apenas de objetos em vitrines. [01,02]

A avaliação deve considerar pessoas com necessidades sensoriais distintas. Conteúdo sonoro pede alternativas de acesso, orientação e descanso; interatividade exige mediação quando a tecnologia se torna barreira. Não se afirma aqui conformidade do museu com requisitos específicos. A pergunta de projeto é como ampliar participação sem supor um visitante único, com a mesma capacidade de ouvir, ver, ler e operar dispositivos.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## Um equipamento dentro de um programa maior

O CAF informa investimento de US$ 2,2 milhões no restauro e um total de US$ 60,7 milhões para o Proquali. São escalas distintas: o valor do programa não é custo do museu. A fonte não autoriza calcular retorno financeiro ou custo total de implantação e operação. [01]

Essa distinção é um aprendizado para outros casos. Obras de entorno, espaços públicos e edifícios culturais podem se reforçar, mas precisam de contas e indicadores próprios. A complementaridade urbana não elimina a necessidade de conhecer o que cada intervenção entregou, a quem serve e quais despesas permanecerão depois da inauguração.

## Da rua ao conteúdo

A Porosidade de um museu começa em informação, chegada e acolhimento. Horários, condições de ingresso e regras devem ser consultados em canais oficiais antes de uma visita; esta edição não funciona como guia operacional atualizado diariamente.

A investigação proposta acompanha percursos de trabalhadores do Comércio, estudantes e visitantes ocasionais. A experiência pode ser diferente para quem planeja uma visita e para quem encontra o museu no caminho. Áreas de acolhimento, espera e descanso ajudam a construir essa relação. O objetivo é compreender se o equipamento participa da rotina urbana ou permanece principalmente um destino programado.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Cuidar do edifício e da narrativa

A instalação pela prefeitura e o apoio ao restauro aparecem nas fontes institucionais. O estudo não reconstrói integralmente contratos atuais de operação e manutenção. Essa informação deve ser obtida antes de comparar eficiência ou sustentabilidade financeira. [01,02]

Há pelo menos dois cuidados que precisam se relacionar: conservação arquitetônica e atualização museológica. Equipamentos, acervo digital, direitos de uso de conteúdo e formação de mediadores exigem responsabilidades claras. Um programa de continuidade deve prever substituição técnica e preservação de registros, para que a experiência não se fragilize quando sistemas ou equipes mudam.

## O que já se sabe e o que falta saber

As fontes confirmam a recuperação do imóvel, a abertura e o conteúdo geral da proposta. Não foi localizada nesta seleção uma avaliação independente que isole efeitos do museu sobre emprego, renda ou permanência no Comércio. [01,02]

Uma pesquisa de resultados poderia acompanhar públicos escolares, retorno dos visitantes, atividades com artistas locais e distribuição territorial dos participantes. É importante distinguir satisfação com a experiência de transformação urbana. O museu pode cumprir funções culturais relevantes mesmo sem demonstrar sozinho uma mudança econômica de bairro; cada objetivo precisa de evidência compatível.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## Representar a cultura e partilhar sua produção

Uma narrativa musical pode ampliar reconhecimento, mas a seleção de repertórios também produz visibilidades e ausências. A edição não realizou análise curatorial completa nem atribui exclusões específicas ao museu.

A questão a investigar é como artistas, comunidades e tradições participam da construção e da revisão do conteúdo. Remuneração, direitos, crédito e oportunidades de criação fazem parte dessa relação. Para a Nidum, Pertencimento não se resume a ser representado. Pode incluir poder contribuir, questionar e reconhecer que a própria experiência tem lugar na continuidade da instituição.

## A cultura como política de centro

O vínculo com um programa de requalificação urbana mostra que o restauro foi pensado dentro de uma agenda mais ampla. Isso permite estudar como patrimônio, espaço público e equipamentos culturais se articulam em políticas para áreas centrais. [01]

O aprendizado para outra cidade é coordenar a intervenção com mobilidade, serviços, moradia e trabalho existentes. Um museu pode acrescentar visitação, mas não substitui políticas de permanência ou cuidado cotidiano do bairro. A análise deve manter legíveis os objetivos de cada instrumento e evitar que o sucesso de imagem seja utilizado como prova de solução para problemas de outra natureza.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## A manutenção do invisível

Em um museu audiovisual, parte decisiva da experiência depende de componentes pouco visíveis: redes, servidores, projeção, acústica, interfaces e atualização de arquivos. O diagnóstico deve relacionar vida útil, disponibilidade de peças, equipe e custo de substituição.

A conservação do casarão também precisa de ciclos próprios de inspeção. Não se atribui aqui redução medida de carbono ao reuso. Uma avaliação ambiental teria de considerar materiais preservados, novas instalações e energia de operação. A Reciprocidade ganha concretude quando o programa consegue manter tanto a matéria recebida quanto as condições de acesso ao conteúdo.

## Levar a escuta para outro Lugar

A referência transferível é a aproximação entre um patrimônio específico e uma prática cultural que ajuda a compreender seu território. O tema não deve ser escolhido apenas por potencial turístico. Ele precisa encontrar comunidades, acervos, produção e capacidade de operação.

Uma Carta da Vida poderia perguntar quais experiências de escuta, aprendizagem e criação se deseja tornar possíveis. A Matriz Viva de Relações deveria incluir artistas, escolas, moradores, trabalhadores e visitantes. O retrofit ganharia programa a partir dessas relações, preservando a possibilidade de revisar a narrativa ao longo do tempo.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Uma visita de pesquisa, não um roteiro de consumo

O retorno proposto inclui acompanhar a chegada de grupos diferentes, observar mediação e percorrer o entorno em horário de trabalho. As entrevistas deveriam alcançar equipe educativa, manutenção, artistas e pessoas que não frequentam o museu.

Documentos prioritários: projeto de restauro, plano museológico, contratos de operação, inventário dos sistemas e registros de participação. A análise curatorial precisaria de amostragem explícita e diálogo com os responsáveis. A pesquisa atual é documental; não incorpora entrevistas ou avaliações de experiência inventadas.

## O patrimônio precisa continuar ouvindo

O caso permite estudar a conversão de um imóvel histórico em espaço de interpretação cultural situado. O passo seguinte é avaliar como essa interpretação permanece aberta à produção e à diversidade da cidade.

Indicadores propostos: participação escolar; colaborações remuneradas com artistas; acessibilidade dos conteúdos; atualização dos sistemas; tempo de indisponibilidade de equipamentos; origem territorial e retorno dos públicos. Esses dados apoiam a conversa, sem resumir a Vida do museu. A questão de continuidade é se a instituição consegue escutar mudanças na cidade e devolver essa aprendizagem à sua própria forma de acolher.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

Um uso cultural situado pode ampliar o sentido de um restauro. Sua continuidade depende de relacionar conservação, produção cultural, mediação e capacidade de atualizar a experiência.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Museu inaugurado em 2021; impactos no Comércio exigem acompanhamento próprio. | A celebração da diversidade pode permanecer distante da participação efetiva de quem produz os repertórios apresentados. |
| Comércio / Casarão dos Azulejos Azuis / Cidade da Música da Bahia | O reuso cultural pode devolver um patrimônio à cidade quando relaciona memória, criação e acesso. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Investigar participação de artistas e escolas, acessibilidade sensorial e manutenção audiovisual. Confrontar a experiência de visita com os compromissos de representação e colaboração.

> A cidade apenas se ouve ali ou também encontra condições de continuar criando?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] CAF · Salvador ganha espaço em homenagem aos sons baianos**
Fonte do financiador: restauro, valores e relação com Proquali. Os valores têm perímetros distintos.
Acessar fonte original

**[02] Salvador da Bahia · Cidade da Música da Bahia**
Apresentação institucional do equipamento e de sua experiência cultural.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[03] CAF · Museu da Música / apresentação do programa**
Descrição do conteúdo expositivo. Complementa a primeira notícia; não é avaliação independente.
Acessar fonte original

**[04] Nidum · Caderno Vivo da Linguagem Nidum 0.1**
Fonte institucional fornecida para os Campos e Instrumentos Vivos. A leitura do caso é externa e editorial.
Referência institucional N01, registrada no expediente.

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Belém

## A devolução da frente portuária precisa relacionar patrimônio, acesso e continuidade depois do evento.

### Reduto / Porto Futuro / Museu das Amazônias

Os armazéns de Belém guardam uma relação entre cidade, água, circulação e trabalho. O Porto Futuro acrescenta museu, cultura, gastronomia e bioeconomia a essa matéria portuária. A transformação entra em uma história que já inclui a Estação das Docas, mas possui outro perímetro e outra implantação.

> O que continua sendo devolvido ao território quando o grande evento termina?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Reconhecer a diversidade das Amazônias por participação e condições de uso, além da presença de narrativas no museu. |
| Lugar | Ler porto, água, clima, trabalho e saberes como relações próprias de Belém e de sua inserção regional. |
| Relação | Aproximar museu, produção, educação e vizinhança com programas verificáveis, sem presumir colaboração pela proximidade física. |
| Porosidade | Investigar chegada, sombra, chuva, ingresso e continuidade da orla; distinguir áreas públicas e espaços de acesso condicionado. |
| Reciprocidade | Acompanhar o que retorna a comunidades, produtores e cidade, junto aos recursos necessários para conservar e operar o conjunto. |

### Tensão a manter viva

A visibilidade internacional pode acelerar entregas enquanto os compromissos de manutenção e participação ainda precisam se consolidar.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O recorte principal é o Porto Futuro e o Museu das Amazônias, no Reduto. A Secult relaciona a intervenção à recuperação de antigos armazéns portuários e à criação de usos culturais e econômicos. O estudo distingue esse conjunto da Estação das Docas, inaugurada em outro período e com operação própria. [01,06]

A hipótese editorial é que a reutilização pode aproximar cidade e frente d’água por novos motivos de permanência. O resultado depende de percursos, programação, custos de acesso e continuidade. A vista para o rio é uma qualidade espacial; sua partilha efetiva exige investigar quem consegue chegar, ficar e participar.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 1909–1913 | Consolidação histórica do porto e de seus armazéns, segundo a Secult. [01] |
| 2023–2025 | Obras e implantação do Porto Futuro II ganham escala. [01] |
| Outubro de 2025 | Inauguração do Museu das Amazônias e implantação do Parque de Bioeconomia. [02,03] |
| Junho de 2026 | Complexo divulga funcionamento; espaços internos do museu estão em renovação. [04] |
| Outubro de 2026 | Anúncio oficial prevê reabertura interna do museu em 4 de novembro. [05] |

**Estado no corte documental:** Complexo com equipamentos em operação; museu anunciou reabertura interna para 4/11/2026 após renovação.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## O calendário do evento e o da instituição

A inauguração do Museu das Amazônias ocorreu em outubro de 2025. Em 2026, as fontes registram suspensão temporária da visitação interna para montagem de exposições, com atividades na área externa. A comunicação mais recente consultada prevê retorno interno em 4 de novembro de 2026. [02,04,05]

Essa sequência é importante: abertura inicial, adaptação e operação continuada são etapas diferentes. A edição registra o anúncio, sem transformar a data prevista em confirmação presencial. O estudo do legado deve acompanhar como equipes e programas se estabilizam depois do ciclo de entregas associado à COP30.

## Separar porto, parque e armazéns

Porto Futuro inclui equipamentos distintos, orla e áreas de convivência. O parque urbano na Avenida Visconde de Souza Franco tem funcionamento próprio; os armazéns e suas instituições não devem ser tratados como um único espaço homogêneo. [04]

Uma cartografia de avaliação precisa identificar propriedade, acesso, serviços e horários por trecho. As áreas divulgadas para exposições, museu ou bioeconomia não equivalem à área total reabilitada. Essa precisão evita estimativas inadequadas de custo e intensidade de uso. O retrofit deve ser observado componente por componente, enquanto sua relação urbana é lida no conjunto.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## A infraestrutura portuária recebe cultura

A conversão de armazéns preserva uma base material e exige adequações para programas que possuem necessidades próprias. Museu, alimentação e espaços de trabalho não utilizam da mesma maneira luz, ventilação, instalações e segurança. [01–03]

O aprofundamento técnico deve documentar quais elementos foram conservados, reforçados ou substituídos e onde houve acréscimos. A leitura visual de um galpão recuperado não informa sozinha o comportamento da estrutura ou o desempenho ambiental. Em clima úmido, conservação de materiais, controle de água e manutenção precisam ser relacionados ao uso e à capacidade da equipe responsável.

## Museu, bioeconomia e vida cotidiana

O Museu das Amazônias aproxima ciência, cultura e saberes da região. O Parque de Bioeconomia acrescenta uma dimensão de inovação e atividade produtiva. A divulgação institucional registra equipamentos e intenções, mas seus efeitos sobre cadeias locais precisam de acompanhamento específico. [02,03,05]

A questão editorial é se essas funções conseguem se relacionar: uma exposição pode abrir interesse por conhecimentos, uma atividade formativa pode aproximar produtores e uma infraestrutura de trabalho pode criar continuidade. A coexistência no mesmo complexo não comprova colaboração. É necessário identificar programas conjuntos, participantes e oportunidades efetivamente realizadas.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## A Estação das Docas como contraponto

A experiência mais antiga da Estação das Docas permite comparar dois momentos de reuso portuário em Belém. Pesquisa especializada discute acertos e dificuldades da relação porto–cidade, oferecendo um contraponto à comunicação de inauguração de novos equipamentos. [06]

A comparação deve preservar diferenças de escala, modelo de gestão, programa e contexto econômico. O objetivo não é declarar que uma fórmula foi repetida com o mesmo resultado. É perguntar o que se aprendeu sobre acesso, manutenção, relação com o entorno e dependência de turismo, e como esses aprendizados podem informar a continuidade do Porto Futuro.

## O rio precisa ser acessível

A abertura da orla deve ser avaliada por trajetos concretos desde transporte e bairros próximos. Sombra, chuva, descanso, orientação e acessibilidade influenciam quem consegue utilizar a frente d’água. A pesquisa documental não inclui inspeção desses percursos.

A programação gratuita do museu e as atividades externas são condições relevantes, mas não suficientes para demonstrar acesso universal. Retirada de ingressos, informação digital e horários também selecionam possibilidades. Porosidade significa discernir como a instituição acolhe diferentes ritmos e capacidades, preservando simultaneamente acervos, equipes e áreas de trabalho.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Uma governança com vários participantes

A comunicação oficial identifica Secult, instituições federais, Museu Goeldi, IDG, financiadores e patrocinadores na implantação e gestão do museu. Essa pluralidade deve ser mapeada com funções específicas, sem presumir que todos gerem todo o complexo. [02,05]

O estudo propõe distinguir recursos de implantação, operação e programação. A continuidade depende de quem responde por conservação, conteúdo, pessoal e manutenção tecnológica. Uma matriz de responsabilidades ajuda a tornar visíveis decisões e compromissos. A presença de muitos parceiros pode ampliar capacidade, mas exige coordenação e prestação de contas compreensíveis.

## Recursos e efeitos não são a mesma medida

O BNDES informa apoio não reembolsável de R$ 10 milhões ao Museu das Amazônias. Esse valor não representa o custo total do Porto Futuro nem permite calcular sua rentabilidade. [02]

Para avaliar resultados, seria necessário relacionar recursos a entregas e continuidade de acesso, formação e produção. Contagem de visitantes durante a COP30 não pode ser extrapolada para demanda anual ordinária sem ajuste de contexto. A pesquisa propõe acompanhar ciclos posteriores ao evento e distinguir público turístico, escolar, local e participantes de atividades de trabalho ou formação.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## Quem conta e quem recebe

Um museu sobre as Amazônias precisa enfrentar a relação entre representação e participação. A programação institucional anuncia aproximação de ciência, cultura e saberes tradicionais; a edição não realizou avaliação curatorial completa nem consulta às comunidades envolvidas. [05]

A pergunta de Reciprocidade é concreta: como autoria, crédito, remuneração, circulação de conhecimentos e decisões são compartilhados? A presença de uma narrativa sobre diversidade não comprova distribuição equitativa de benefícios. O acompanhamento deveria escutar grupos representados e participantes, reconhecendo que a região não constitui uma única experiência cultural ou territorial.

## O legado começa depois da entrega

O ciclo de obras associado a um evento internacional pode concentrar recursos e atenção. O estudo do futuro do retrofit deve acompanhar o período em que esses fatores diminuem e a operação se torna cotidiana.

A agenda proposta relaciona o complexo a mobilidade, manutenção urbana, segurança, serviços e políticas culturais. Nenhum equipamento isolado substitui essas condições. A estratégia de legado precisa explicitar recursos recorrentes, responsabilidades e prioridades de acesso. O que interessa à Nidum é a capacidade de transformar uma entrega excepcional em relações que continuem produzindo Vida.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## Água, umidade e conservação

O contexto amazônico exige leitura situada de chuva, umidade, conforto e relação com a água. Esta edição não apresenta diagnóstico de risco de inundação do imóvel nem desempenho térmico medido.

A diligência técnica deveria reunir levantamentos de drenagem, envoltória, corrosão, cobertura e manutenção, com atenção aos ambientes de acervo. Comparar soluções exige considerar consumo de energia, confiabilidade e capacidade local de reparo. O benefício ambiental de preservar estruturas precisa ser quantificado por inventário e ciclo de vida, evitando transformar a linguagem de bioeconomia em comprovação automática do desempenho de cada edifício.

## Transferir o compromisso com a continuidade

Belém oferece uma referência para frentes portuárias que procuram combinar cultura, espaço público e trabalho. O aprendizado principal é manter cada função legível e construir relações entre elas, com operação compatível com o território.

Uma aplicação Nidum começaria por escuta de moradores, trabalhadores, produtores e comunidades de conhecimento. A Carta da Vida deveria formular o que o novo uso devolve à cidade além da visitação. A escolha de programas dependeria das capacidades existentes e de compromissos de manutenção, evitando que a ambição de lançamento se torne maior que a possibilidade de cuidar.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Uma pesquisa depois da COP

O roteiro proposto acompanha o complexo em dias comuns, durante chuva e em diferentes horários, respeitando condições de funcionamento. As entrevistas deveriam incluir gestão, manutenção, educadores, participantes de programas e comerciantes do entorno.

Documentos prioritários: contratos de operação, relatórios de público, plano de conservação, orçamento recorrente e critérios de participação nas atividades de bioeconomia. A pesquisa deve comparar o período de evento com ciclos posteriores, sem presumir equivalência. O objetivo é compreender quais relações se consolidaram e quais precisam de revisão.

## A devolução precisa atravessar o tempo

O Porto Futuro e o museu tornam visível uma nova etapa de uso do patrimônio portuário. A avaliação de longo prazo depende de continuidade, participação e cuidado, especialmente depois do marco internacional que acompanhou sua implantação.

Indicadores propostos: dias de funcionamento efetivo; manutenção realizada; participação de públicos locais; atividades com comunidades e produtores; recursos recorrentes; acesso à orla; programas de formação com continuidade. As medidas devem dialogar com relatos e experiências. O futuro do retrofit aparece aqui como responsabilidade de sustentar aquilo que a inauguração tornou possível.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

A recuperação portuária ganha profundidade quando a operação posterior ao evento sustenta acesso, produção e cuidado. O legado precisa ser observado em ciclos de vida cotidiana.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Complexo com equipamentos em operação; museu anunciou reabertura interna para 4/11/2026 após renovação. | A visibilidade internacional pode acelerar entregas enquanto os compromissos de manutenção e participação ainda precisam se consolidar. |
| Reduto / Porto Futuro / Museu das Amazônias | A devolução da frente portuária precisa relacionar patrimônio, acesso e continuidade depois do evento. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Retornar depois dos ciclos de implantação e montagem, ouvindo públicos locais e comunidades participantes. Relacionar orçamento, manutenção, acesso à orla e continuidade de programas.

### O que continua sendo devolvido ao território quando o grande evento termina?

Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Secult Pará · Porto Futuro II: história e implantação**
Registro de fevereiro de 2025; percentuais de obra dessa data não são estado atual.
Acessar fonte original

**[02] BNDES · Inauguração do Museu das Amazônias**
Apoio de R$ 10 milhões ao museu e abertura em outubro de 2025.
Acessar fonte original

**[03] Portal Cultura Pará · Parque de Bioeconomia**
Implantação do parque nos armazéns 5 e 6; programa distinto do museu.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] Secult Pará · Funcionamento do complexo, junho de 2026**
Distingue equipamentos e registra suspensão temporária da visitação interna do museu.
Acessar fonte original

**[05] Agência Pará · Anúncio de reabertura, 20/10/2026**
Anúncio mais recente consultado: 4/11/2026. Não tratado como confirmação presencial da abertura.
Acessar fonte original

**[06] PORTUS · Estação das Docas e relação porto–cidade**
Pesquisa especializada para comparação histórica; objeto distinto do Porto Futuro.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

C22 / BRASIL

# Santos

## A conversão residencial ganha sentido quando produz moradia utilizável e condições de permanência.

### Centro / Santos AD / reabilitação para moradia

A transformação de um centro pode começar por uma pergunta doméstica: quem consegue morar aqui? Em Santos, o reaproveitamento de edifícios se encontra com a necessidade de habitação e com a presença de cortiços, patrimônio e infraestrutura urbana consolidada.

> A recuperação do edifício amplia a possibilidade de construir uma vida no centro?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Reconhecer moradores existentes e futuros; acesso à unidade precisa encontrar capacidade econômica e social de permanecer. |
| Lugar | Relacionar patrimônio central, serviços, trabalho e redes de apoio, preservando as diferenças entre imóveis e necessidades. |
| Relação | Articular moradores, gestão habitacional, comércio e manutenção com responsabilidades compreensíveis. |
| Porosidade | Organizar a passagem entre rua, serviços, áreas comuns e intimidade doméstica, com autonomia e proteção. |
| Reciprocidade | Relacionar recursos públicos e matéria recuperada à qualidade habitacional duradoura e a custos compatíveis com os residentes. |

### Tensão a manter viva

A intenção de atrair moradores pode coexistir com custos ou regras que dificultam a permanência de populações de menor renda.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O estudo focaliza o Conjunto Habitacional de Interesse Social Santos AD, na Rua Gonçalves Dias, 8, e sua relação com políticas de reocupação residencial do centro. A prefeitura descreve a adaptação de um edifício existente para 36 apartamentos e usos comerciais. [01,02]

O caso é tratado como implantação, não como resultado habitacional concluído. Sua relevância está em tornar concreta uma hipótese: utilizar estruturas centrais para ampliar moradia onde infraestrutura e serviços já existem. A avaliação futura deverá acompanhar quem ocupa as unidades, quanto custa permanecer e como a vida doméstica encontra o edifício adaptado.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 2010 | Alegra Centro Habitação institui uma frente de reabilitação residencial, conforme diagnóstico municipal. [03] |
| 2019 | Nova legislação do programa Alegra Centro, depois objeto de revisão. [04] |
| Dezembro de 2025 | Decreto cria grupo técnico de revisão do programa. [04] |
| Março–abril de 2026 | Prefeitura apresenta Santos AD com 36 unidades e previsão de conclusão no segundo semestre. [01,02] |
| Corte desta edição | Entrega e ocupação do Santos AD não foram confirmadas nas fontes selecionadas. |

**Estado no corte documental:** Santos AD: obra com conclusão prevista para o segundo semestre de 2026 nas fontes consultadas; entrega não confirmada.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Da regra à chave entregue

A cronologia separa instrumentos de política urbana, anúncios de projeto, obra e futura ocupação. O diagnóstico municipal de habitação registra a história do Alegra Centro Habitação e sua relação com imóveis precários. O decreto de 2025 mostra que o programa mais amplo está em revisão. [03,04]

Esses marcos não constituem uma sequência automática de sucesso. Um incentivo aprovado pode não gerar obra; uma obra pronta pode levar tempo para ser ocupada; uma unidade ocupada pode enfrentar dificuldades de manutenção. O estudo propõe acompanhar cada transição com documentação própria e sem antecipar resultados.

## O centro já tem moradores

O diagnóstico municipal identifica cortiços e discute segurança, salubridade e permanência. Isso impede tratar a área central como território sem vida residencial. [03]

O recorte territorial precisa reconhecer habitantes existentes, trabalho, serviços e redes de apoio. Uma política de reocupação pode acrescentar moradias e, simultaneamente, alterar condições dos imóveis próximos. A pergunta não é apenas quantas unidades serão produzidas, mas como os novos investimentos se relacionam com quem já vive ali. A avaliação deve manter separadas conversão de edifício, reabilitação de cortiço e construção nova.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Converter exige redesenhar a vida doméstica

A prefeitura informa cerca de 2.800 metros quadrados distribuídos em seis andares, apartamentos de um e dois dormitórios e unidades adaptadas. São características publicadas do projeto, não medições desta pesquisa. [02]

A viabilidade técnica depende de iluminação, ventilação, profundidade da planta, circulação, estrutura e inserção de áreas molhadas. O diagnóstico precisa verificar essas condições antes de estimar quantidade de unidades. A leitura Nidum acrescenta perguntas sobre intimidade, autonomia, armazenamento e apropriação: uma planta que cabe na estrutura ainda precisa tornar-se uma casa habitável.

## Uso misto e rotinas diferentes

O projeto divulgado inclui unidades comerciais no térreo e na cobertura, além de lavanderias e áreas comuns residenciais. A combinação pode aproximar serviços e moradia, mas exige regras claras de acesso e operação. [02]

O rooftop anunciado deve ser analisado como uso comercial previsto, não como atração já aberta. Fluxos de visitantes, resíduos, ruído e manutenção precisam encontrar a intimidade dos moradores. O uso misto produz qualidade quando as atividades se apoiam sem transferir seus custos e incômodos aos grupos com menor capacidade de decisão.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## Habitação social não é uma única modalidade

A comunicação municipal também apresenta conjuntos novos destinados a moradores de cortiços e movimentos de moradia. Esses empreendimentos são relevantes ao contexto, mas não devem ser somados como unidades produzidas por retrofit. [01]

A comparação entre conversão e construção nova deve explicitar localização, público atendido, custo, prazo e qualidade habitacional. O aproveitamento do existente pode oferecer vantagens e também limitações. A escolha precisa responder ao imóvel e à necessidade de moradia, sem transformar uma modalidade em solução universal ou usar números de programas distintos como se descrevessem o mesmo resultado.

## Da calçada à autonomia

O projeto prevê elevador e unidades adaptadas, segundo a prefeitura. A presença desses componentes deve ser confirmada na entrega e avaliada em uso. [02]

Acessibilidade envolve chegar ao edifício, entrar, alcançar a unidade, utilizar ambientes e participar das áreas comuns. A autonomia também depende de sinalização, portas, circulação e manutenção dos sistemas. Um elevador indisponível pode alterar profundamente a vida de residentes. A avaliação deve relacionar projeto e capacidade de operação, incluindo atendimento a falhas e alternativas durante reparos.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Quem responde depois da entrega

A parceria entre Prefeitura, Cohab-Santista e CDHU aparece na documentação do projeto. A pesquisa não presume uma modalidade específica de contrato residencial nem critérios finais de seleção que não foram verificados. [01,02]

O aprofundamento deve identificar responsabilidade por gestão condominial, manutenção, comércio e assistência aos moradores. O custo mensal total importa tanto quanto a condição inicial de acesso. Uma conversão para habitação social pode perder efetividade se despesas comuns se tornam incompatíveis com a renda das famílias. A estrutura de cuidado precisa ser desenhada antes da ocupação.

## Metas ainda precisam virar experiência

O número de 36 unidades é uma entrega prevista nas fontes de 2026. Não foi convertido nesta edição em número de famílias beneficiadas ou moradias efetivamente ocupadas. [01,02]

A avaliação futura deveria registrar conclusão, ocupação, vacância, adequações posteriores e satisfação dos residentes. Para compreender efeitos no centro, seria necessário acompanhar serviços e comércio sem atribuir toda mudança ao edifício. O estudo também não estima valorização ou retorno financeiro. A oportunidade é concreta como projeto; seu desempenho permanece uma pergunta a ser respondida por uso e documentação.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## Permanecer é parte do projeto

A reabilitação de imóveis precários e a permanência da população aparecem no diagnóstico municipal. Essa direção precisa ser acompanhada por instrumentos e resultados, não apenas por intenção. [03]

O estudo propõe escutar moradores de cortiços, novos residentes e trabalhadores do entorno. É necessário investigar se custos, regras e processos de seleção ampliam possibilidades ou criam barreiras. A Justiça, na leitura Nidum, encontra uma questão material: quem recebe o benefício da recuperação e quem suporta deslocamento, despesas ou perda de redes de apoio?

## Incentivos precisam de leitura atual

Alegra Centro reúne regras e incentivos, mas o município criou grupo de revisão em 2025. Esta edição registra esse contexto e não oferece orientação tributária ou garante benefícios vigentes a um imóvel. [04]

Uma aplicação exigiria consulta ao texto consolidado, ao nível de proteção, ao uso permitido e às condições específicas do projeto. O aprendizado é coordenar preservação, habitação e licenciamento para reduzir incompatibilidades. Incentivo fiscal é apenas uma parte da viabilidade; não substitui demanda, solução técnica, recursos de obra e capacidade de manutenção.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## O desempenho precisa caber no orçamento

A conversão residencial demanda inspeção de estrutura, envoltória, instalações e segurança. Em cidade litorânea, exposição e manutenção dos componentes merecem atenção, sem que isso constitua diagnóstico de patologia do Santos AD.

A avaliação ambiental deve comparar alternativas reais de intervenção, considerando materiais mantidos e acrescentados. Também precisa verificar conforto e despesas de operação. A economia inicial não deve depender de transferir custos recorrentes aos moradores. Reciprocidade inclui a capacidade de manter a casa utilizável ao longo de sua vida, com reparos e sistemas compreensíveis.

## Uma referência para centros brasileiros

Santos oferece uma agenda de estudo sobre conversão para moradia em patrimônio e infraestrutura central. O aprendizado transferível é reunir política habitacional, diagnóstico do edifício e gestão posterior desde a formulação.

Na linguagem Nidum, a Carta da Vida deve nascer das rotinas de pessoas concretas: trabalho, cuidado, estudo, descanso e redes de apoio. A Matriz Viva de Relações pode examinar comércio, áreas comuns e intimidade. A quantidade de unidades deve resultar dessa coerência, e não anteceder todas as decisões como objetivo isolado.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Acompanhar antes e depois da ocupação

O roteiro proposto começa por documentos de projeto, obra e critérios de atendimento. Após entrega confirmada, a pesquisa deve observar o edifício com consentimento dos moradores, evitando exposição de dados pessoais ou de situações de vulnerabilidade.

Perguntas centrais: custo mensal, autonomia, funcionamento das áreas comuns, manutenção e relação com serviços próximos. O acompanhamento precisa reconhecer adaptações feitas pelos residentes, que podem revelar necessidades não previstas. Esta edição não realizou visitas, entrevistas nem avaliação pós-ocupação do Santos AD.

## O resultado é uma vida que consegue ficar

A oportunidade do retrofit residencial se realiza quando a unidade entregue se torna moradia estável e adequada. O caso permanece em acompanhamento, com previsão de obra explicitamente separada de uso comprovado.

Indicadores propostos: unidades concluídas e ocupadas; custo mensal em relação à renda; permanência; falhas de sistemas; tempo de reparo; acesso a serviços; adequações realizadas pelos moradores. Os dados devem ser lidos junto às experiências. A contribuição ao centro não se resume à recuperação do prédio: inclui a possibilidade de construir uma rotina e continuar pertencendo ao Lugar.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

## A conversão residencial deve ser avaliada até a ocupação e a manutenção. Produzir unidades é uma etapa; sustentar moradia adequada e permanência é o compromisso que dá sentido à intervenção.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Santos AD: obra com conclusão prevista para o segundo semestre de 2026 nas fontes consultadas; entrega não confirmada. | A intenção de atrair moradores pode coexistir com custos ou regras que dificultam a permanência de populações de menor renda. |
| Centro / Santos AD / reabilitação para moradia | A conversão residencial ganha sentido quando produz moradia utilizável e condições de permanência. |

### Perguntas para uma investigação de retorno

Confirmar entrega e modalidade de ocupação, acompanhar despesas e manutenção e escutar os moradores sobre autonomia, intimidade e redes de apoio.

## A recuperação do edifício amplia a possibilidade de construir uma vida no centro?

Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Prefeitura de Santos · Habitação no centro, março de 2026**
Distingue conjuntos novos e Santos AD; registra previsão, não entrega confirmada.
Acessar fonte original

**[02] Prefeitura de Santos · Programa do Santos AD, abril de 2026**
36 unidades, áreas comuns e comércio previstos. Não é avaliação pós-ocupação.
Acessar fonte original

**[03] Prefeitura de Santos · Diagnóstico do Plano Municipal de Habitação, 2026**
Contexto habitacional, cortiços e histórico do Alegra Centro Habitação.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] Legis Santos · Decreto 11.085/2025**
Criação de grupo de revisão da LC 1.085/2019; consultar legislação consolidada para aplicação.
Acessar fonte original

**[05] Prefeitura de Santos · RenovaSantos**
Portal de planejamento e processos urbanísticos; referência de acompanhamento.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

C23 / BRASIL

# Curitiba

## O reuso institucional pode sustentar patrimônio quando encontra continuidade de cuidado e relação com o entorno.

### Rebouças / antigo moinho / sede da Fundação Cultural

Nem todo retrofit começa por um destino turístico. No Rebouças, a mudança de um antigo moinho para sede da Fundação Cultural mostra outra possibilidade: o trabalho cotidiano de uma instituição pública pode ocupar e cuidar de estruturas industriais.

> Que qualidade de vida cotidiana permite que este patrimônio continue servindo?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Reconhecer funcionários, usuários dos serviços e memórias do trabalho industrial na experiência cotidiana do edifício. |
| Lugar | Ler o moinho e o Rebouças como contexto específico, distinguindo blocos e histórias de uso. |
| Relação | Relacionar equipes, atendimento e manutenção; os bastidores da cultura também produzem qualidade de habitar. |
| Porosidade | Tornar legíveis as fronteiras entre acolhimento público, trabalho interno e espaços que precisam de proteção. |
| Reciprocidade | Prolongar a utilidade do patrimônio com sistemas reparáveis, documentação e capacidade institucional de cuidado. |

### Tensão a manter viva

A ocupação institucional pode preservar a matéria e, ao mesmo tempo, manter uma relação limitada com o entorno. A abertura precisa ser formulada segundo as funções reais.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O Moinho Rebouças oferece uma referência de adaptação de patrimônio industrial para trabalho administrativo cultural. A notícia municipal de 2006 descreve a mudança de setores da Fundação Cultural e as principais intervenções de adequação. [01]

O estudo concentra-se nessa conversão comprovada. Não a apresenta como causa única de transformação de todo o Rebouças. Sua contribuição potencial está na continuidade de ocupação, na presença de trabalhadores e na manutenção de um conjunto existente. Para compreender efeitos urbanos, é necessário investigar conexões com serviços, espaços públicos e outras atividades do bairro.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 2001 | Município adquire três prédios do conjunto, segundo registro da prefeitura. [01] |
| 2006 | Dois prédios são adaptados para sede administrativa da Fundação Cultural. [01] |
| 2008 | Prefeitura registra o moinho como sede e apresenta mudanças no modelo de gestão cultural. [02] |
| Leitura desta edição | A intervenção histórica é documentada; não se presume funcionamento idêntico de todos os blocos em 2026. |

**Estado no corte documental:** Conversão administrativa documentada em 2006; usos de cada bloco e condições atuais devem ser verificados separadamente.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Aquisição, adaptação e continuidade

A documentação registra aquisição em 2001 e ocupação administrativa em 2006. Em 2008, a prefeitura volta a identificar o moinho como sede da Fundação Cultural. Esses marcos permitem reconhecer um processo, mas não autorizam supor que todos os usos anunciados para todos os blocos tenham sido realizados no mesmo momento. [01,02]

O acompanhamento deve separar intenção, adaptação concluída e funcionamento posterior. Mudanças de estrutura administrativa podem alterar demanda espacial. O patrimônio precisa de uma estratégia capaz de atravessar essas reorganizações, evitando dependência de uma configuração de equipe que pode mudar.

## Três prédios, usos diferentes

O registro de 2006 distingue três prédios adquiridos e informa cerca de 1.600 metros quadrados administrativos em dois deles, com 104 funcionários na mudança. O terceiro edifício aparece associado a uma intenção cultural futura. São dados históricos, não números atuais de ocupação. [01]

Essa distinção impede somar automaticamente todo o conjunto como sede entregue. A cartografia de estudo deve identificar os blocos, suas entradas, espaços compartilhados e adaptações realizadas. O vínculo com o bairro depende da forma como cada parte participa da rua, e não apenas da presença de uma instituição no endereço.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Uma adequação técnica documentada

A prefeitura descreve divisórias em OSB, novas redes elétrica, telefônica e de dados e intervenções de conforto, iluminação, ventilação e acessibilidade. Essas informações tornam o caso especialmente útil para estudar a adaptação funcional de edifícios existentes. [01]

O aprofundamento deveria comparar essas decisões com plantas e registros de manutenção. Divisórias e redes podem permitir mudanças futuras quando são coordenadas com a estrutura histórica. A edição não afirma reversibilidade integral nem desempenho medido; utiliza a documentação para formular perguntas sobre compatibilidade, reparabilidade e capacidade de reorganizar o espaço ao longo do tempo.

## A cultura também precisa de bastidores

Uma sede administrativa abriga trabalho que sustenta outros equipamentos e programas. Sua contribuição não deve ser medida apenas por visitantes que entram no próprio edifício. A mudança reuniu setores da Fundação Cultural, conforme a comunicação de origem. [01]

O programa deve ser lido por fluxos de atendimento, concentração, reunião, arquivo e suporte. Qualidade de trabalho, clareza de orientação e acesso do público são relações importantes. A arquitetura pode aproximar equipes e melhorar atendimento, mas esses resultados precisam ser verificados com usuários e trabalhadores, e não deduzidos da organização espacial.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## Do uso institucional à relação de bairro

A conversão administrativa é um contraponto a casos baseados em gastronomia ou visitação. Ela pode produzir frequência cotidiana relativamente regular, vinculada a trabalho e serviços. Isso é uma hipótese de contribuição, não uma medição de efeito econômico local.

A investigação deve observar o que acontece nos intervalos de expediente e nos fins de semana. Uma presença institucional pode cuidar do imóvel enquanto o entorno permanece pouco relacionado a ele. O desafio é reconhecer quais atividades podem atravessar a fronteira entre sede e cidade sem comprometer a concentração, os arquivos e as funções que exigem proteção.

## Abertura com limites legíveis

Porosidade não significa que todo espaço administrativo deva ser livremente acessível. Atendimento, reunião, arquivo e trabalho interno possuem necessidades distintas. A qualidade está em tornar os limites compreensíveis e os percursos utilizáveis.

O roteiro de avaliação deve acompanhar uma pessoa que busca um serviço e um funcionário em sua rotina. Orientação, espera, sanitários, circulação e acessibilidade merecem observação. A documentação de 2006 menciona adequações, mas esta pesquisa não realizou auditoria atual. A manutenção dos componentes de acesso é parte inseparável da promessa inicial.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Patrimônio municipal e responsabilidade

A aquisição dos prédios por meio de transferência de potencial construtivo é relatada pela prefeitura. Esse dado histórico não constitui orientação sobre a aplicação atual do instrumento nem permite avaliar sozinho a equação financeira da operação. [01]

Para compreender governança, seria preciso reunir documentos patrimoniais, orçamento e atribuições de manutenção. A propriedade pública pode favorecer continuidade, mas não elimina escassez de recursos ou mudanças de prioridade. A gestão precisa manter um registro do edifício, de seus componentes e das decisões de intervenção, acessível às equipes que assumem o cuidado.

## O que o caso comprova

As fontes confirmam aquisição, adaptação e mudança administrativa, com descrição de componentes e escala histórica. Não fornecem, nesta seleção, avaliação causal de transformação urbana do Rebouças ou comparação de produtividade e custos antes e depois da mudança. [01,02]

A pesquisa futura poderia relacionar uso dos espaços, atendimento, despesas de manutenção e vínculos com o entorno. A permanência de uma instituição no imóvel é um dado relevante, mas não prova por si só qualidade de habitar. A avaliação deve incluir conforto, autonomia e capacidade de adaptar o ambiente a necessidades que surgem no uso.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## Reconhecer o trabalho que permanece

A memória industrial pode ser preservada enquanto outra forma de trabalho passa a habitar o conjunto. Essa passagem permite perguntar o que se conserva da experiência anterior e como ela é apresentada a funcionários e visitantes.

A edição não realizou entrevistas com antigos trabalhadores ou com a equipe atual. Uma escuta de memória poderia ampliar o repertório além da história institucional. Pertencimento se fortalece quando o edifício não é apenas um endereço funcional, mas um Lugar cujo passado e presente podem ser compreendidos por quem o utiliza diariamente.

## O instrumento não substitui a intenção

A operação mostra uma possibilidade de combinar aquisição pública e reutilização patrimonial. O instrumento urbanístico ajuda a viabilizar uma transação; o programa precisa justificar o que se pretende favorecer e como será sustentado. [01]

Em outro contexto, a diligência deve verificar regras vigentes, titularidade, proteção e responsabilidades. A decisão de ocupar um imóvel antigo não deveria ser tomada apenas porque ele está disponível. É necessário confrontar necessidades institucionais, localização, custos de adaptação e capacidade de manutenção com alternativas reais.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## Adaptabilidade como cuidado

A descrição de divisórias e redes atualizadas abre uma questão sobre o próximo ciclo de transformação. Como reorganizar equipes, incorporar tecnologias e renovar sistemas sem perdas sucessivas da matéria preservada?

O diagnóstico proposto inclui documentação das instalações, facilidade de acesso para reparo, qualidade do ar, conforto e consumo. Não se atribui redução de carbono ao caso sem inventário. A Reciprocidade pode aparecer na prolongação da vida útil e na capacidade de adaptar com menos desperdício, desde que essas possibilidades sejam mantidas pela operação e não apenas previstas em projeto.

## Uma referência para usos cotidianos

O aprendizado transferível é que funções de apoio e serviço também podem produzir ocupação consistente em patrimônio industrial. Nem todo conjunto precisa receber um programa de grande visibilidade para continuar útil.

Uma investigação Nidum pode partir das rotinas de quem trabalha e de quem busca atendimento. A Carta da Vida deve traduzir concentração, encontro, acolhimento e proteção em relações espaciais. O programa cultural do entorno pode ser articulado sem impor ao edifício uma abertura incompatível com suas funções. A Forma precisa responder à vida específica que se pretende acolher.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Acompanhar a instituição e o edifício

O retorno proposto reúne plantas de adaptação, registros de manutenção e histórico de mudanças de equipe. A observação deve acompanhar atendimento, trabalho e transições entre áreas públicas e internas, com autorização e sem acesso a documentos reservados.

Entrevistas com funcionários, responsáveis pela conservação e usuários podem revelar obstáculos que não aparecem em fotografias. No entorno, vale examinar trajetos, serviços utilizados e períodos sem atividade. A pesquisa atual não realizou essa etapa; ela estabelece o que seria necessário para avaliar continuidade e relação territorial.

## A conservação acontece todos os dias

O Moinho Rebouças mostra o valor de estudar programas que sustentam rotinas de trabalho. O resultado a acompanhar é a coerência entre patrimônio, função institucional e capacidade de cuidar.

Indicadores propostos: ocupação efetiva por bloco; qualidade percebida do atendimento; conforto no trabalho; manutenção preventiva executada; adaptações posteriores; custo de operação e uso das interfaces com a rua. Esses dados precisam retornar à escuta. O edifício permanece vivo quando a instituição consegue reconhecer suas necessidades e responder sem apagar o que torna o Lugar singular.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

## O trabalho cotidiano pode sustentar um patrimônio com consistência. Sua qualidade precisa ser avaliada por conforto, atendimento, adaptabilidade e relação com a cidade.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Conversão administrativa documentada em 2006; usos de cada bloco e condições atuais devem ser verificados separadamente. | A ocupação institucional pode preservar a matéria e, ao mesmo tempo, manter uma relação limitada com o entorno. A abertura precisa ser formulada segundo as funções reais. |
| Rebouças / antigo moinho / sede da Fundação Cultural | O reuso institucional pode sustentar patrimônio quando encontra continuidade de cuidado e relação com o entorno. |

### Perguntas para uma investigação de retorno

Verificar usos atuais por bloco, ouvir trabalhadores e usuários e relacionar mudanças administrativas ao histórico de manutenção e adaptação.

> ## Que qualidade de vida cotidiana permite que este patrimônio continue servindo?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Prefeitura de Curitiba · Fundação Cultural muda para o Moinho Rebouças, 18/4/2006**
Fonte principal: aquisição, escala histórica e intervenções. Os números não são apresentados como atuais.
Acessar fonte original

**[02] Prefeitura de Curitiba · Novo modelo de gestão marca 35 anos da Fundação Cultural, 2008**
Confirma sede no moinho e situa organização cultural do período.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[03] Nidum · Caderno Vivo da Linguagem Nidum 0.1**
Origem dos Campos e Instrumentos Vivos; interpretação editorial externa, sem reconhecimento institucional do caso.
Referência institucional N01, registrada no expediente.

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Juiz de Fora

## A mobilização pela memória precisa encontrar instituições capazes de sustentar seu uso cultural.

### Centro / antiga fábrica Bernardo Mascarenhas / CCBM

A transformação da fábrica Bernardo Mascarenhas nasce também de uma reivindicação. Artistas, jornalistas e outros participantes defenderam que o patrimônio industrial pudesse receber cultura. A abertura de 1987 tornou concreta uma possibilidade construída socialmente.

> Como o desejo que abriu esta fábrica continua participando de seu futuro?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Reconhecer participantes da mobilização, artistas atuais e novos públicos, mantendo possibilidades de propor e transformar. |
| Lugar | Ler a fábrica e sua conversão cultural como camadas da história de Juiz de Fora, sem apagar nenhuma delas. |
| Relação | Relacionar comunidade cultural, gestão e conservação; a intenção coletiva precisa de canais permanentes de diálogo. |
| Porosidade | Acompanhar acesso físico, regras de ocupação e disponibilidade de salas, com comunicação clara durante intervenções. |
| Reciprocidade | Devolver oportunidades culturais e cuidado continuado ao patrimônio recebido, preservando memória e capacidade de criação. |

### Tensão a manter viva

A memória de uma conquista coletiva pode ser celebrada enquanto as condições atuais de criação e participação enfrentam dificuldades.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O Centro Cultural Bernardo Mascarenhas ocupa antiga fábrica têxtil na área central de Juiz de Fora. A Funalfa apresenta sua história e o papel da mobilização para a conversão cultural. O Plano Municipal de Cultura situa o equipamento no desenvolvimento da política cultural local. [01,02]

A hipótese editorial é que o reconhecimento social pode criar condições para preservar e reutilizar um edifício. Esse reconhecimento não substitui projeto, recursos e gestão. O interesse do caso está na passagem entre desejo coletivo, decisão institucional e continuidade de uso, com as dificuldades que surgem em cada etapa.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 1887–1888 | Construção e início de funcionamento da fábrica têxtil. [01,02] |
| 1983–1984 | Mobilização cultural e encerramento da atividade fabril pertencem ao contexto da conversão. [01,03] |
| 31/5/1987 | Inauguração do centro cultural. [01,02] |
| 1997–2000 | Novo ciclo de reforma e reabertura, registrado na memória institucional. [01] |
| Décadas seguintes | Conservação e adequação continuam; não se presume disponibilidade permanente de todos os ambientes. |

**Estado no corte documental:** Centro cultural inaugurado em 1987; intervenções posteriores e disponibilidade de salas exigem leitura por etapa.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Uma inauguração, muitos recomeços

O marco de 1987 deve ser lido junto aos ciclos posteriores de reforma e adequação. A documentação institucional registra mudanças que mostram a conservação como processo, e não como estado definitivo alcançado na primeira obra. [01]

A cronologia de pesquisa precisa separar fechamento total, restrição de salas e programação parcial. Uma atividade realizada no centro cultural não comprova que todos os espaços estejam disponíveis. Essa precisão é importante para avaliar continuidade: o patrimônio pode permanecer ativo enquanto enfrenta intervenções localizadas, mas os impactos sobre artistas e públicos precisam ser reconhecidos.

## O centro cultural dentro do complexo

A antiga fábrica e os usos que se organizaram no conjunto não devem ser confundidos com um único equipamento de gestão e programa homogêneos. O estudo focaliza o CCBM e sua relação com o entorno central. [01,02]

Uma cartografia de aprofundamento deve identificar limites, entradas, áreas de apresentação, exposição, apoio e circulação. A proximidade com outros serviços pode criar complementaridade, mas exige percursos legíveis e coordenação. A história industrial permanece como referência comum, enquanto cada parte precisa ser avaliada por sua função e condição material.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Da produção têxtil à produção cultural

A adaptação muda as exigências de uso de um edifício industrial. Exposição, apresentação, ensaio e reunião pedem condições distintas de iluminação, acústica, segurança e acesso. A fonte institucional confirma a conversão, mas não fornece um inventário técnico completo das intervenções de todas as fases. [01]

O estudo propõe levantar estruturas, compartimentações e instalações por período. Essa leitura permite compreender o que foi conservado, o que foi acrescentado e quais soluções precisam ser revistas. O objetivo não é congelar o edifício em uma única data, mas tornar legível a relação entre memória e necessidades culturais contemporâneas.

## Um espaço para quem faz cultura

A Funalfa registra ocupação por manifestações artísticas e a utilização de editais na organização do espaço. O equipamento participa de uma rede de produção cultural, não apenas de visitação. [01,02]

A avaliação deve observar condições de criação, preparação e apresentação. Artistas precisam de acesso a salas, equipamentos, apoio e tempo, além de oportunidades de exibir trabalhos. A qualidade da ocupação cultural depende de critérios claros e de uma programação capaz de acolher linguagens e grupos diversos. A existência do edifício não assegura, sozinha, acesso equilibrado às possibilidades que oferece.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## A mobilização como patrimônio imaterial

A campanha pela transformação da fábrica constitui uma camada de memória própria. O acervo e os relatos sobre “Mascarenhas, meu amor” permitem investigar como uma comunidade cultural formulou um destino para o edifício. [03]

Essa história pode inspirar outros processos sem se tornar uma fórmula de consenso. Grupos diferentes podem desejar usos distintos e possuir capacidades desiguais de participar. A escuta deve reconhecer quem esteve presente, quem não foi ouvido e como as decisões se consolidaram. O repertório ganha profundidade quando conserva também os conflitos e as perguntas que acompanharam a escolha.

## Acesso é continuidade de experiência

A transformação de uma fábrica em equipamento público exige atenção aos percursos desde a rua até salas e serviços. Esta pesquisa não realizou auditoria atual de acessibilidade nem inspeção de segurança.

O retorno deve acompanhar usuários com diferentes necessidades e momentos de uso. Uma exposição, um ensaio e uma apresentação noturna produzem demandas distintas de orientação, espera e circulação. Porosidade também significa que as regras de ocupação sejam compreensíveis a quem deseja propor uma atividade. A porta institucional pode ser tão decisiva quanto a porta física.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## O desejo coletivo encontra a gestão

A Funalfa aparece como responsável pela organização cultural do equipamento e por instrumentos de ocupação. O Plano Municipal de Cultura oferece contexto para essa atuação. [01,02]

A governança precisa relacionar direção, programação, conservação e participação. Um equipamento criado por mobilização pode perder ligação com sua origem se os canais de diálogo deixam de funcionar. A continuidade exige que decisões sobre obras, interdições e uso sejam comunicadas com clareza, permitindo que artistas e públicos reorganizem suas atividades e contribuam para o futuro do Lugar.

## Um resultado que não cabe apenas em público

A existência de décadas de uso cultural constitui evidência de continuidade institucional, mas não autoriza afirmar que todos os ciclos tiveram as mesmas condições de acesso ou conservação. A pesquisa não apresenta série consolidada de público, orçamento e manutenção.

Uma avaliação mais completa deve reunir programação realizada, distribuição de oportunidades, uso por artistas locais e recursos de cuidado. O valor do caso também está na capacidade de manter um patrimônio reconhecido na vida da cidade. Essa dimensão pode ser investigada por memória oral e práticas de apropriação, com método explícito e participação dos envolvidos.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## Pertencer também é poder propor

A origem mobilizada do centro cultural traz uma questão de continuidade democrática. Quem pode propor usos hoje? Quais linguagens encontram apoio? Como os critérios de seleção são compreendidos e contestados?

A edição não atribui exclusões específicas sem dados. Propõe verificar diversidade de participantes, barreiras burocráticas e condições de acesso aos editais. O reconhecimento da memória da campanha não substitui participação atual. Pertencimento precisa ser renovado quando novos grupos, práticas e necessidades entram na vida cultural da cidade.

## Preservação e política cultural precisam conversar

A proteção material e a política de ocupação tratam de responsabilidades diferentes. Um prédio conservado pode ter pouca programação; uma agenda intensa pode sobrecarregar componentes sem manutenção adequada. O caso pede que essas dimensões sejam planejadas em conjunto.

Para outra cidade, o aprendizado é reunir patrimônio, cultura, segurança e operação antes de definir intervenções. A consulta a regras vigentes e aos processos de proteção deve ser específica. Esta edição não substitui parecer técnico ou jurídico; oferece uma leitura de relações que ajuda a formular as perguntas corretas.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## O retrofit precisa voltar ao próprio retrofit

Depois de décadas, instalações e soluções de uma adaptação anterior também envelhecem. O caso permite estudar a necessidade de atualizar o que já foi reutilizado, preservando tanto a matéria industrial quanto a memória de sua vida cultural.

O diagnóstico deve identificar prioridades, fases e alternativas de funcionamento durante obras. Manutenção preventiva pode evitar interrupções maiores, mas depende de recursos e registros. A avaliação ambiental precisa considerar os sucessivos ciclos de intervenção. A Reciprocidade está na capacidade de cuidar do que foi recebido e de não consumir a continuidade cultural a cada novo problema técnico.

## Transferir a relação entre mobilização e cuidado

Juiz de Fora oferece um aprendizado sobre desejo coletivo, patrimônio industrial e instituição cultural. A transferência mais fértil é criar meios para que a escuta inicial continue influenciando a operação.

Uma Carta de Intenção Reta pode explicitar quais possibilidades culturais se deseja proteger e ampliar. A Matriz Viva de Relações deve incluir artistas, públicos, vizinhos, equipes e responsáveis pela conservação. O programa precisa prever recursos e governança para os bastidores, evitando que a mobilização pela abertura seja seguida por fragilidade de manutenção.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Retornar com a memória e com o uso

O roteiro proposto reúne documentação da fábrica, registros da campanha, plantas das adaptações e histórico de programação. As entrevistas deveriam incluir participantes antigos e grupos que chegaram depois, preservando diferenças de experiência.

A observação deve acompanhar uma atividade de criação e uma de apresentação, além dos intervalos de montagem e manutenção. Convém verificar quais salas estão disponíveis no momento da visita. Esta edição não afirma reabertura integral em 2026 nem incorpora relatos presenciais não realizados.

## O desejo precisa de condições para durar

A história do CCBM mostra que preservar pode ser uma escolha cultural construída pela cidade. A continuidade depende de instituições que mantenham essa escolha materialmente possível e socialmente aberta.

Indicadores propostos: diversidade de proponentes; atividades realizadas e canceladas; disponibilidade de salas; manutenção preventiva; participação nos processos de decisão; memória documentada; condições de trabalho das equipes. Esses registros devem alimentar conversa e revisão. O resultado mais profundo é a capacidade de continuar produzindo cultura sem perder a relação com a comunidade que desejou o Lugar.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

A mobilização pode abrir um destino para o patrimônio. A continuidade exige recursos, manutenção e participação que mantenham vivo o compromisso construído coletivamente.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Centro cultural inaugurado em 1987; intervenções posteriores e disponibilidade de salas exigem leitura por etapa. | A memória de uma conquista coletiva pode ser celebrada enquanto as condições atuais de criação e participação enfrentam dificuldades. |
| Centro / antiga fábrica Bernardo Mascarenhas / CCBM | A mobilização pela memória precisa encontrar instituições capazes de sustentar seu uso cultural. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Relacionar os registros da campanha às experiências de artistas e equipes atuais. Verificar disponibilidade de espaços, critérios de ocupação e continuidade da manutenção.

> Como o desejo que abriu esta fábrica continua participando de seu futuro?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Funalfa · Centro Cultural Bernardo Mascarenhas**
História institucional, abertura e ciclos de reforma; fonte principal do caso.
Acessar fonte original

**[02] Funalfa / Município de Juiz de Fora · Plano Municipal de Cultura**
Contexto da política cultural e da conversão da fábrica.
Acessar fonte original

**[03] Tribuna de Minas · Campanha Mascarenhas, meu amor completa 40 anos, 2023**
Reportagem sobre memória da mobilização e registros do acervo; não usada para desempenho técnico.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] JF Patrimônio · Antigas instalações da fábrica Bernardo Mascarenhas**
Referência patrimonial complementar; condições de conservação devem ser datadas e verificadas.
Acessar fonte original

**[05] UFJF · Pesquisa sobre espaços culturais e patrimônio**
Aprofundamento acadêmico da história e da ocupação cultural.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Bordeaux

## A transformação do existente pode aumentar qualidade habitacional sem começar pelo deslocamento de seus moradores.

### Grand Parc / blocos G, H e I / 530 moradias

No Grand Parc, o ponto de partida não era uma fábrica abandonada. Eram casas ocupadas, com rotinas, objetos e relações que já existiam. A transformação dos blocos G, H e I acrescentou espaço e atualizou condições de habitar sem tomar a demolição como primeiro gesto.

> O que a casa passa a permitir sem exigir que a vida seja retirada dela?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Reconhecer os moradores existentes como participantes da transformação e proteger a continuidade de seus vínculos. |
| Lugar | Ler estrutura, clima, conjunto habitacional e política de moradia antes de escolher como ampliar ou atualizar. |
| Relação | Relacionar residentes, projetistas, equipes de obra e operador habitacional em um processo de cuidado continuado. |
| Porosidade | Permitir escolha na fronteira entre intimidade e exterior: luz, ventilação, sombra e proteção devem permanecer manejáveis. |
| Reciprocidade | Confrontar matéria preservada, recursos investidos e qualidade de vida devolvida, incluindo despesas e manutenção futuras. |

### Tensão a manter viva

Uma solução espacial generosa pode perder potência se seus componentes, despesas ou manutenção se tornam difíceis de manejar para os residentes.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O projeto transforma 530 moradias sociais em três blocos do Grand Parc, com autoria de Lacaton & Vassal, Frédéric Druot e Christophe Hutin e cliente Aquitanis. A intervenção preserva a base dos edifícios e acrescenta jardins de inverno e varandas. [01]

Seu interesse não está apenas na extensão física. A permanência dos residentes durante a transformação, registrada por referências do caso, coloca a vida existente dentro da decisão de projeto. [03,04] A hipótese editorial é que o retrofit habitacional ganha profundidade quando reconhece vínculos, autonomia e continuidade, em vez de tratar a ocupação como um problema a remover antes da obra.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| Décadas de 1950–1970 | Consolidação do Grand Parc como grande conjunto habitacional. [02] |
| 2011 | Concurso e formulação da transformação dos blocos. [01] |
| 2016–2017 | Conclusão indicada com datas distintas nas fichas de projeto; obra realizada. [01,02] |
| 2019 | Prêmio europeu Mies van der Rohe reconhece a intervenção. [02] |
| Depois da entrega | Manutenção e experiência dos moradores permanecem frentes de acompanhamento. |

**Estado no corte documental:** Intervenção realizada; referências situam conclusão em 2016–2017 e reconhecimento europeu em 2019.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## O tempo da obra encontra o tempo da casa

A ficha dos arquitetos apresenta 2017 no cabeçalho e conclusão em 2016 no texto técnico; a Comissão Europeia utiliza 2017. A edição registra o intervalo, sem criar uma precisão inexistente entre as fontes. [01,02]

A cronologia da experiência doméstica também importa. Preparação, intervenção e ajustes posteriores afetam moradores de maneiras diferentes. Um estudo de retorno deveria reconhecer como a obra foi comunicada, como necessidades individuais foram atendidas e quais adaptações surgiram depois. A duração de uma operação por apartamento não representa, sozinha, todo o período de transformação vivido pelos residentes.

## Três blocos dentro de um bairro maior

O Grand Parc é um conjunto com milhares de moradias. A estratégia urbana mais ampla inclui reabilitação, construção nova, equipamentos e intervenções em espaços públicos. Esses componentes não podem ser atribuídos integralmente ao projeto dos 530 apartamentos. [02]

O estudo separa escala da unidade, do bloco e do bairro. A melhoria de uma habitação pode transformar a experiência de quem mora sem resolver todos os problemas territoriais. Da mesma forma, uma mudança de imagem do conjunto não substitui avaliação de conforto, custos e uso. Cada escala exige perguntas e evidências próprias.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Acrescentar para transformar

A solução documentada combina extensões, novas interfaces envidraçadas e atualização de ambientes e acessos. Os arquitetos descrevem a conservação da estrutura principal como decisão que permite concentrar recursos em qualidades adicionais. [01]

A leitura técnica deve observar juntas, estrutura das extensões, drenagem, proteção solar e operação dos fechamentos. O jardim de inverno é um espaço intermediário com possibilidades de uso; seu desempenho depende de clima e manejo. Copiar sua aparência sem entender essas relações pode produzir superaquecimento, manutenção difícil ou área pouco utilizável em outro contexto.

## Mais espaço para apropriação

A extensão amplia possibilidades de uso doméstico sem definir um único comportamento. Estar, cultivar, brincar, trabalhar ou apenas olhar podem encontrar lugar conforme as necessidades dos residentes. Essa flexibilidade é uma interpretação da configuração espacial, não um levantamento de todas as práticas efetivamente realizadas.

O programa habitacional deve proteger intimidade e autonomia. A qualidade não se resume a metragem adicional: depende de continuidade entre ambientes, facilidade de abertura, conforto e capacidade de escolher como usar. A pesquisa de retorno precisa ouvir famílias diferentes, evitando que uma fotografia representativa substitua a diversidade de experiências.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## Permanência como decisão de projeto

Referências do caso registram manutenção dos moradores durante a obra e ausência de aumento de aluguel associado à transformação. Esse resultado publicado deve ser situado no arranjo de habitação social e no período da intervenção; não é garantia sobre toda a evolução posterior de despesas. [03,04]

O contraponto com conversões para novos públicos é decisivo. Aqui, a transformação parte de residentes existentes. O aprendizado é integrar gestão e obra para que a melhoria física não exija perda dos vínculos. Para transferir a experiência, seria necessário conhecer contratos, subsídios, custos operacionais e capacidade de atendimento a situações individuais.

## A fronteira entre casa e exterior

Jardins de inverno e varandas reorganizam a passagem entre interior e ambiente externo. A Comissão Europeia também registra atualização de acessos e circulações. [02]

Na leitura de Porosidade, a fronteira deve permitir escolha: abrir, proteger, sombrear, ventilar e preservar intimidade. O retorno deveria observar se componentes são manejáveis por diferentes moradores e se a manutenção mantém essas possibilidades. Uma grande superfície transparente pode ampliar luz e vista, mas sua qualidade depende do controle que a pessoa consegue exercer sobre a relação com o exterior.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## O operador habitacional participa da arquitetura

Aquitanis aparece como cliente e operador de habitação social na documentação. O caso mostra a importância de uma instituição capaz de relacionar investimento, ocupação e continuidade de gestão. [01,02]

A arquitetura não explica sozinha a permanência dos residentes. Contratos, comunicação, assistência durante obra e manutenção contribuem para o resultado. Uma investigação aprofundada deveria identificar responsabilidades e recursos em cada fase. A relação entre projeto e gestão precisa continuar depois da entrega, quando surgem usos imprevistos, falhas e necessidades de adaptação.

## Custos com perímetros explícitos

A ficha dos arquitetos informa € 27,2 milhões sem impostos para reabilitação e € 1,2 milhão para novas moradias. São valores históricos e categorias separadas; não se atualizam moedas nem se comparam diretamente a custos brasileiros nesta edição. A documentação também distingue 530 transformadas e oito novas unidades. [01]

O resultado econômico deve ser analisado com escopo, data e componentes. Dividir um valor por uma área ambígua produz falsa precisão. O benefício social da permanência também não cabe em uma conta de obra isolada. Uma avaliação comparativa precisaria incluir alternativas, despesas de operação e consequências de deslocamento.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## A melhoria não precisa substituir o morador

O caso oferece uma referência documentada de transformação de habitação social com continuidade dos residentes. Isso permite discutir valorização de uso sem presumir substituição de público como condição para melhorar a arquitetura. [03,04]

Ainda assim, uma avaliação duradoura deveria acompanhar custos totais, autonomia e experiências de grupos diversos. Permanecer no endereço pode coexistir com dificuldades de manutenção ou manejo. A edição não apresenta uma pesquisa longitudinal própria. O aprendizado deve ser preservado com seus limites, reconhecendo que uma decisão inicial de inclusão precisa continuar encontrando condições materiais.

## A política habitacional define possibilidades

A intervenção se insere em um arranjo francês de habitação social e em uma estratégia de bairro. Essa base institucional não pode ser transportada automaticamente para mercados e regimes de propriedade diferentes. [02]

Para uma aplicação brasileira, seria necessário reconhecer titularidade, organização dos moradores, financiamento, capacidade de obra ocupada e responsabilidades futuras. O modelo espacial é apenas uma parte da decisão. A Intenção Reta ganha consequência quando o compromisso de permanência aparece nos instrumentos e recursos, e não apenas na narrativa do projeto.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## Desempenho sem promessas universais

A documentação descreve melhorias da envoltória e do conforto. Esta edição não apresenta uma economia percentual de energia ou carbono porque não foi construída uma comparação homogênea de medição, período e comportamento dos moradores. [01,02]

Uma avaliação deveria reunir consumo, clima, conforto percebido e uso dos espaços intermediários. Preservar estrutura pode evitar produção de materiais, mas as extensões também têm impactos. A análise de ciclo de vida precisa comparar alternativas reais e reconhecer a qualidade habitacional entregue. A Reciprocidade relaciona recursos, conforto e continuidade, sem reduzir o caso a uma única métrica.

## O que pode viajar para outro conjunto

O princípio transferível é começar pelas capacidades do edifício e pela vida dos moradores, investigando o que pode ser acrescentado ou reorganizado antes de optar por demolição. A solução construtiva precisa nascer de outro diagnóstico.

Uma abordagem Nidum incluiria escuta doméstica, levantamento técnico e identificação de relações desejadas. A Carta da Vida poderia reconhecer intimidade, luz, autonomia, cuidado e convivência. A Matriz Viva deveria relacionar moradores, obra, operação e exterior. O objetivo é ampliar possibilidades reais de habitar, com compromissos que sobrevivam à conclusão física.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Voltar para compreender a apropriação

O retorno proposto inclui escuta de moradores com diferentes composições familiares, idades e necessidades, mediante consentimento. A observação deve reconhecer usos dos jardins de inverno e dificuldades de manejo, sem julgar a apropriação doméstica por uma imagem ideal de projeto.

Documentos prioritários: registros de obra ocupada, manutenção, consumo, despesas e atendimento. A comparação entre expectativas e acontecimentos pode revelar Confirmações, Desvios e Emergências como perguntas de leitura, sem declarar um Reencontro Nidum já realizado em caso externo.

## A transformação continua em casa

Bordeaux demonstra que a habitação existente pode receber qualidades importantes enquanto preserva a presença de seus moradores. A continuidade desse aprendizado depende de observar uso, custos e cuidado depois da entrega.

Indicadores propostos: permanência; despesas totais; conforto em diferentes estações; uso das extensões; falhas e reparos; autonomia no manejo; satisfação com a obra e com a casa. Esses dados precisam ser relacionados à experiência. O futuro do retrofit habitacional encontra aqui uma direção: melhorar o que a vida pode fazer, mantendo legível quem recebe essa melhoria.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

## O retrofit pode ampliar a casa sem começar pela retirada de quem a habita. A qualidade espacial depende de um arranjo de obra e gestão que sustente essa permanência.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Intervenção realizada; referências situam conclusão em 2016–2017 e reconhecimento europeu em 2019. | Uma solução espacial generosa pode perder potência se seus componentes, despesas ou manutenção se tornam difíceis de manejar para os residentes. |
| Grand Parc / blocos G, H e I / 530 moradias | A transformação do existente pode aumentar qualidade habitacional sem começar pelo deslocamento de seus moradores. |

### Perguntas para uma investigação de retorno

Escutar apropriações domésticas e acompanhar conforto, custos e manutenção. Relacionar a permanência documentada na intervenção às condições de habitar ao longo do tempo.

> O que a casa passa a permitir sem exigir que a vida seja retirada dela?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Lacaton & Vassal, Druot e Hutin · Transformation of 530 dwellings**
Ficha dos autores: programa, soluções, custo histórico e áreas com métricas diferentes; evitar mistura de perímetros.
Acessar fonte original

**[02] Comissão Europeia / Living Spaces · Bordeaux: a new life for 530 homes**
Contexto do bairro e do projeto; a estratégia urbana maior não equivale aos três blocos.
Acessar fonte original

**[03] Docomomo US · Experiments in rehabilitation of public housing**
Discussão de permanência, conforto e transformação de habitação moderna.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] Renovate Europe · Grand Parc Apartment Building**
Referência sobre permanência e aluguel no período da transformação; não é série atual de despesas.
Acessar fonte original

**[05] Arquivo dos arquitetos · Retrospectiva publicada na Architectural Review**
Aprofundamento crítico disponibilizado pelos autores; distinguir interpretação e ficha técnica.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Manchester

## A conversão industrial precisa relacionar conservação, intimidade e continuidade do bairro.

### Ancoats / Murrays’ Mills

Ancoats guarda uma concentração de edifícios ligados à industrialização. Em Murrays’ Mills, volumes que organizaram produção e circulação de mercadorias passam a acolher moradia. A estrutura existente participa da disposição dos apartamentos e da experiência do conjunto.

> Como a memória do trabalho se torna casa sem perder sua relação com a cidade?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Perguntar quem consegue morar e permanecer, reconhecendo que conservação física e continuidade social não são equivalentes. |
| Lugar | Ler moinhos, canais e história industrial de Ancoats como relações específicas que orientam a transformação. |
| Relação | Acompanhar a convivência residencial e a transmissão de responsabilidades entre agentes de conservação, desenvolvimento e operação. |
| Porosidade | Proteger intimidade e tornar legíveis as relações com rua e pátio, sem presumir acesso público a áreas residenciais. |
| Reciprocidade | Conservar matéria e conhecimento técnico, com custos e sistemas de manutenção capazes de atravessar a vida do conjunto. |

### Tensão a manter viva

A valorização do patrimônio como atributo residencial pode preservar a imagem industrial enquanto muda as condições de acesso ao bairro.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

Murrays' Mills integra a história industrial de Ancoats e foi convertido em um conjunto residencial. O RIBA descreve adaptação de edifícios históricos, pátio central e a adição do novo Wing Mill. A autoria contemporânea é de Feilden Clegg Bradley Studios. [04]

A hipótese editorial é que a estrutura industrial pode oferecer qualidades domésticas singulares quando projeto e gestão reconhecem suas possibilidades e limites. Essa passagem não se reduz a manter tijolos aparentes. A casa precisa de luz, privacidade, conforto, circulação e condições de manutenção compatíveis com a vida cotidiana.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 1798–1806 | Fases iniciais do conjunto industrial documentadas pelo Historic England. [01] |
| 2003 | Financiamento de recuperação da envoltória marca etapa da regeneração. [02] |
| 2015–2016 | Aprovação e contratação da conversão residencial divulgadas pelo empreendimento. [03] |
| 2021 | RIBA reconhece a conversão e conservação do conjunto. [04] |

**Estado no corte documental:** Conversão residencial realizada; reabilitação dos edifícios históricos convive com um bloco novo.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## A recuperação precede a ocupação final

O Historic England identifica a recuperação da envoltória, viabilizada em 2003, como um marco da transformação de Ancoats. A conversão residencial posterior dependeu de outras decisões e investimentos. [02]

A cronologia mostra por que estabilizar um patrimônio pode ser necessário antes de definir seu uso final. Essa etapa conserva opções, mas também exige recursos sem receita imediata. O estudo deve reconhecer quem assumiu esses custos e como a passagem entre agentes ocorreu. A imagem de um empreendimento concluído não deve apagar o trabalho preparatório de conservação.

## O conjunto e a regeneração de Ancoats

O bairro reúne outros moinhos, canais, moradia e construção contemporânea. O caso de Murrays’ Mills é uma parte dessa transformação. Números anunciados para fases mais amplas do desenvolvimento urbano não equivalem a apartamentos produzidos dentro dos edifícios reutilizados. [02,03]

A análise territorial deve acompanhar percursos, serviços e continuidade de usos ao redor. A recuperação de um conjunto pode apoiar uma mudança de percepção, mas a causalidade entre retrofit e valorização de bairro exige evidência própria. O estudo preserva essa diferença para evitar que o caso arquitetônico seja apresentado como explicação total de Ancoats.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Conservação e acréscimo têm papéis distintos

O RIBA registra três edifícios históricos e o novo Wing Mill, que ocupa o lugar de uma construção perdida. O projeto combina reuso e construção nova em torno de um pátio. [04]

Essa distinção é essencial para avaliar a intervenção. A forma do novo bloco pode dialogar com materiais e escala do conjunto, mas sua área não deve ser contabilizada como estrutura preservada. Uma análise ambiental e econômica precisa separar componentes. A leitura patrimonial deve investigar como cada camada permanece reconhecível sem transformar o conjunto em uma imitação indiferenciada do passado.

## Da planta fabril à unidade habitacional

A organização estrutural e as características dos edifícios influenciam as áreas de estar e a configuração dos apartamentos, segundo o RIBA. [04]

O aprofundamento técnico deve examinar profundidade de planta, janelas, divisões, acústica e áreas molhadas. A repetição de vãos industriais pode criar oportunidades e restrições diferentes em cada posição. Um estudo de habitação não deveria se limitar às melhores unidades fotografadas. A qualidade do conjunto depende de como soluções menos favoráveis são tratadas e de quais compromissos foram necessários para compatibilizar preservação e uso doméstico.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## O pátio como relação compartilhada

O pátio paisagístico organiza a comunidade residencial apresentada no projeto. Trata-se de espaço comum de um empreendimento, não de praça pública presumida. [04]

A leitura de Relação pode investigar encontros entre moradores, descanso, brincadeira e circulação. O desenho oferece possibilidades, mas regras de uso e manutenção condicionam sua realização. A pesquisa de retorno deveria observar se diferentes residentes utilizam o espaço e como conflitos são tratados. Um pátio visualmente qualificado não comprova, sozinho, intensidade de convivência ou abertura à vizinhança.

## A casa precisa de fronteiras cuidadosas

A transformação residencial exige proteger intimidade sem romper toda relação com a rua. Entradas, janelas, pátios e áreas de serviço compõem essa fronteira.

O roteiro proposto acompanha chegada, orientação e acesso às unidades, com atenção a pessoas com mobilidade reduzida. A pesquisa não realizou auditoria de acessibilidade. Porosidade envolve também reconhecer quando a proteção é necessária: a abertura de um patrimônio à visitação não pode ser presumida apenas porque sua história interessa à cidade. A relação pública pode ocorrer por interpretação, percursos externos e legibilidade das fachadas.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Uma cadeia de agentes e responsabilidades

O Historic England descreve uma coalizão de conservação e regeneração em Ancoats. Manchester Life aparece como cliente e promotor da etapa residencial. [02–04]

A análise deve distinguir quem protegeu o edifício, quem financiou obras preparatórias, quem desenvolveu a conversão e quem mantém o conjunto ocupado. Essa cadeia mostra que o retrofit pode exigir capacidades complementares em tempos diferentes. A continuidade patrimonial depende de transmitir documentação e responsabilidades, para que a troca de agente não resulte em perda de conhecimento sobre a construção.

## O anúncio não é uma série de impacto

O empreendimento divulgou a transformação em 124 apartamentos na etapa de contratação. O número deve ser relacionado ao escopo do projeto e não utilizado como prova de acessibilidade econômica ou benefício a moradores anteriores. [03]

A edição não dispõe de uma avaliação longitudinal de custos de moradia, ocupação e mudanças sociais atribuíveis ao conjunto. Para avançar, seria necessário reunir dados residenciais e de bairro com períodos comparáveis. O reconhecimento arquitetônico documenta uma apreciação profissional; não substitui evidência sobre distribuição de benefícios e condições de permanência.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## Memória do trabalho e mercado residencial

A conversão industrial pode preservar edifícios e alterar profundamente quem utiliza o território. Essa tensão precisa ser investigada por dados e relatos, sem presumir que todo novo morador represente deslocamento de outro grupo.

A pergunta é como a memória de Ancoats permanece ligada à sua história social e produtiva. Interpretação patrimonial, espaços de acesso e continuidade de atividades locais podem contribuir. Preços, contratos e serviços também selecionam possibilidades de pertencimento. O estudo deve relacionar essas dimensões em vez de tratar preservação material como prova suficiente de continuidade comunitária.

## A conservação depende de coordenação urbana

As referências do Historic England mostram a importância de uma estratégia mais ampla de conservação e regeneração. A recuperação de um imóvel pode depender de infraestrutura, espaço público e decisões sobre o entorno. [02,05]

Para outra cidade, o aprendizado é preparar um conjunto de condições sem supor que o mercado resolverá todas as etapas. A política de patrimônio precisa reconhecer edifícios em risco e suas possibilidades de uso. A política habitacional deve explicitar quais públicos serão atendidos. A coordenação torna visível quando os objetivos se apoiam e quando entram em tensão.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## O conforto precisa respeitar a construção

Edifícios industriais antigos exigem avaliação de estrutura, umidade, desempenho acústico, incêndio e instalações antes da conversão. São frentes de diligência propostas; não se atribuem patologias específicas ao conjunto sem inspeção.

A solução técnica precisa compatibilizar conservação e uso residencial, incluindo manutenção futura. A análise de carbono deve separar edifícios recuperados e Wing Mill novo, considerar materiais acrescentados e comparar alternativas. Uma fachada preservada não representa automaticamente conservação de toda a estrutura. O rigor técnico ajuda a compreender qual matéria atravessou o tempo e em que condições continuará servindo.

## Uma referência para moradia em patrimônio industrial

O aprendizado transferível é o encadeamento entre estabilização, projeto de uso e operação residencial. A qualidade final depende de decisões tomadas antes da venda ou ocupação das unidades.

Na leitura Nidum, o Mapa de Escuta inclui edifício, bairro e futuros moradores. A Carta da Vida precisa formular intimidade, autonomia e convivência, enquanto a Matriz Viva relaciona essas necessidades à estrutura industrial. O programa não deve prometer uma tipologia uniforme quando a matéria existente produz condições distintas. A singularidade pode ser uma qualidade quando permanece habitável e compreensível.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## O retorno entra pela vida comum

O roteiro proposto começa pelos percursos externos e pela relação com outros usos de Ancoats. Com consentimento, a investigação pode acompanhar experiências de moradores em unidades diferentes e o uso do pátio.

Documentos prioritários: projetos de conservação, registro das fases, responsabilidades de manutenção e custos comuns. Perguntas sobre conforto e reparo ajudam a confrontar a imagem do empreendimento com a vida cotidiana. Esta edição não realizou visitas ou entrevistas e não presume acesso público às áreas residenciais.

## O patrimônio precisa tornar-se uma boa casa

Murrays' Mills mostra como conservação e moradia podem encontrar uma forma conjunta, com edifícios antigos e acréscimo contemporâneo. O resultado urbano exige acompanhamento além do reconhecimento arquitetônico.

Indicadores propostos: ocupação residencial, qualidade de conforto, custos de manutenção, uso do pátio, conservação dos elementos históricos e relação com serviços locais. A leitura deve considerar diferenças entre unidades e grupos. O futuro do caso depende da capacidade de manter a memória útil, sem transformar suas qualidades em obrigações difíceis de sustentar para quem mora.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

A conversão residencial de patrimônio industrial exige uma cadeia de cuidado: estabilizar, adaptar, ocupar e manter. O edifício preservado precisa continuar sendo uma casa utilizável.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Conversão residencial realizada; reabilitação dos edifícios históricos convive com um bloco novo. | A valorização do patrimônio como atributo residencial pode preservar a imagem industrial enquanto muda as condições de acesso ao bairro. |
| Ancoats / Murrays' Mills | A conversão industrial precisa relacionar conservação, intimidade e continuidade do bairro. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Investigar conforto e manutenção em unidades diferentes, uso do pátio e custos comuns. Relacionar a conversão às mudanças de Ancoats sem atribuir ao conjunto toda a transformação.

> Como a memória do trabalho se torna casa sem perder sua relação com a cidade?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Historic England · Murray Mills / registro histórico**
Origem e fases do conjunto industrial.
Acessar fonte original

**[02] Historic England · Better Places Partnership: Ancoats**
Agentes e etapas da conservação e regeneração; escala de bairro.
Acessar fonte original

**[03] Manchester Life · Contratação da conversão de Murrays' Mills**
Anúncio de 2016; separar unidades do projeto e números de fases urbanas mais amplas.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] RIBA · Murrays' Mills / prêmio regional 2021**
Autoria, conservação, pátio e novo Wing Mill.
Acessar fonte original

**[05] Manchester City Council · Ancoats conservation area**
Contexto patrimonial do bairro; não equivale ao perímetro do empreendimento.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Amsterdam

## A cultura permanece produtiva quando encontra espaço, organização e condições de duração.

### Amsterdam Noord / NDSM / Kunststad

No NDSM, a escala do estaleiro permanece como estrutura para novas formas de fazer. Ateliês e oficinas encontram lugar dentro de um grande galpão, enquanto áreas externas recebem encontros e programação. A antiga infraestrutura industrial torna-se suporte para ocupações de outra natureza.

> Quem poderá continuar fazendo aqui quando o lugar se tornar ainda mais desejado?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Reconhecer criadores e trabalhadores como habitantes do lugar, com condições de duração e participação. |
| Lugar | Ler escala naval, galpão e relação com Amsterdam Noord sem transformar a memória industrial em cenário genérico. |
| Relação | Acompanhar cooperação, decisões comuns e transmissão de conhecimento entre participantes e organizações. |
| Porosidade | Distinguir momentos de abertura e proteção do trabalho; eventos e visitação precisam encontrar limites coerentes. |
| Reciprocidade | Conservar estrutura e capacidade produtiva, relacionando recursos comuns, reparabilidade e devolução cultural à cidade. |

### Tensão a manter viva

A atratividade produzida pela cultura pode aumentar pressões sobre os espaços e pessoas que a sustentam.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O NDSM combina patrimônio industrial, espaços de criação, programação e transformação urbana ao redor. O estudo focaliza a Kunststad no galpão e sua relação com as áreas externas, distinguindo organizações e funções. [01–03]

A hipótese editorial é que o reuso ganha continuidade quando preserva condições de produção, e não apenas de exposição ou consumo. Um ateliê precisa de tempo, acesso, armazenamento e possibilidade de experimentar. A transformação cultural deve ser lida por essas necessidades, evitando que a imagem pública do distrito substitua o conhecimento de como seus trabalhadores conseguem permanecer.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| Ciclo industrial | O NDSM tem origem como estaleiro de Amsterdam Noord. [01] |
| Reocupação cultural | Artistas e produtores passam a organizar novos usos no patrimônio industrial. [01,02] |
| 2009 | Criação da Stichting NDSM-werf, ligada à gestão das áreas externas e programação. [01] |
| Ocupação atual documentada | Kunststad reúne ateliês autoconstruídos e uma comunidade de makers no galpão. [02,03] |

**Estado no corte documental:** Antigo estaleiro com usos culturais e produtivos; atores e direitos variam entre galpão, áreas abertas e entorno.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Ocupação e instituição amadurecem juntas

A história do NDSM envolve passagem da atividade naval a usos criativos e a organizações que passam a cuidar de partes do território. A Stichting NDSM-werf, fundada em 2009, tem papel nas áreas externas e na programação; não se presume que seja proprietária ou gestora de todos os edifícios. [01]

A cronologia de pesquisa deve separar ocupação inicial, construção dos ateliês, acordos de uso e mudanças do entorno. A formalização pode proteger continuidade, mas também alterar regras e custos. O estudo precisa observar o que se ganha e o que se perde em cada etapa.

## Um distrito com vários regimes

NDSM não é um único empreendimento de propriedade e acesso uniformes. Galpão, ateliês, espaço externo, equipamentos e construções vizinhas possuem relações distintas. As fontes da Art City e da fundação ajudam a reconhecer essa diversidade institucional. [01,02]

A cartografia proposta identifica quem ocupa, quem decide e quais áreas podem ser atravessadas. Essa leitura evita atribuir ao mesmo agente decisões que pertencem a outros. Também permite compreender como um espaço de trabalho pode se beneficiar de proximidade cultural e, ao mesmo tempo, precisar de proteção diante de eventos e visitação.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Construir dentro do que permanece

A Art City descreve ateliês concebidos, construídos e compartilhados por seus participantes dentro do galpão. Essa organização permite estudar uma adaptação que utiliza a grande infraestrutura existente como suporte para unidades menores. [02]

O aprofundamento técnico deveria examinar estrutura das inserções, incêndio, instalações, ventilação, acessibilidade e manutenção. A autoconstrução não elimina necessidade de coordenação. O interesse está em como autonomia e regras comuns se relacionam, permitindo diversidade sem comprometer condições de segurança e cuidado do edifício recebido.

## A produção tem necessidades próprias

A Kunststad reúne artistas, designers, criadores e artesãos. O diretório do NDSM menciona aproximadamente 85 estúdios e cerca de 250 pessoas, números do registro consultado que podem variar. [03]

A avaliação não deve equiparar quantidade de ateliês a qualidade de trabalho. É necessário conhecer área utilizável, custo, tempo de contrato, acesso a equipamentos e capacidade de armazenar materiais. A criação também exige períodos sem público. Um programa cultural consistente deve reconhecer essa alternância entre produção protegida e momentos de compartilhamento.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## Abrir as portas sem perder o trabalho

O NDSM OPEN é apresentado pela Art City como ocasião de abertura dos ateliês e encontro com diferentes linguagens. A organização envolve a comunidade e parceiros. [02]

Esse mecanismo oferece um contraponto à visitação permanente. A abertura programada pode tornar processos visíveis enquanto preserva a rotina de trabalho em outros momentos. O aprendizado é formular o grau de acesso a partir das relações desejadas. O valor cultural de um lugar não depende de estar sempre disponível como cenário para visitantes.

## A fronteira entre evento e cotidiano

Áreas externas e espaços de criação podem receber públicos e intensidades muito diferentes. A Porosidade deve discernir travessias, logística, ruído, segurança e proteção de processos de trabalho.

Uma investigação de campo precisa comparar dia comum, montagem e evento. O mesmo espaço pode parecer livre em uma ocasião e estar condicionado por programação em outra. As regras devem ser legíveis para usuários regulares e visitantes. A abertura urbana ganha qualidade quando não desorganiza os usos que dão consistência ao território ao longo do ano.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Organização como condição de permanência

A descrição de espaços autodesenhados e compartilhados pela comunidade mostra que o arranjo institucional faz parte da transformação. A edição não presume duração contratual, controle de preços ou direitos atuais que não foram verificados. [02]

O aprofundamento deve reunir estatutos, acordos de uso, critérios de entrada e responsabilidades por custos comuns. Uma comunidade criativa precisa de meios para decidir, resolver conflitos e transmitir conhecimento quando participantes mudam. A autonomia espacial depende de uma base organizacional que consegue cuidar das consequências coletivas.

## Visibilidade não mede estabilidade

Fontes institucionais documentam usos, comunidade e programação. Não fornecem nesta seleção uma série independente sobre evolução de aluguéis, rotatividade de ateliês ou renda dos produtores. [01–03]

Essas informações seriam decisivas para avaliar permanência. O estudo propõe distinguir alcance de eventos, fluxo de visitantes e estabilidade de trabalho. Um lugar pode tornar-se mais conhecido enquanto seus usuários enfrentam maior incerteza. O resultado relevante para o caso é a capacidade de manter produção cultural e artesanal dentro da transformação urbana, com condições verificáveis de duração.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## O sucesso pode criar pressão

A presença criativa pode contribuir para a atratividade de uma área. A edição trata a pressão sobre espaços de trabalho como risco a investigar, sem apresentar uma taxa de deslocamento ou uma conclusão causal não sustentada.

A pesquisa deve ouvir quem permanece, quem entrou recentemente e quem saiu. Custos totais, exigências de atividade e mudanças do entorno podem afetar grupos de modo desigual. Pertencimento precisa ser lido também como direito e capacidade de continuar fazendo, não apenas como identificação com a estética do estaleiro.

## Política cultural e desenvolvimento urbano

O NDSM mostra a importância de relacionar espaços de criação com a transformação mais ampla de Amsterdam Noord. As decisões sobre ocupação, programação e desenvolvimento imobiliário não são equivalentes e podem ter objetivos diferentes. [01,04]

Para outro contexto, o aprendizado é explicitar quais condições de produção se deseja preservar antes de promover a imagem de um distrito criativo. Instrumentos de uso, regras de acesso e recursos de manutenção devem acompanhar a estratégia urbana. A cultura não deveria ser tratada apenas como etapa de atração de investimentos que depois dispensa seus próprios produtores.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## A grande estrutura e as pequenas adaptações

A reutilização de um galpão de grande escala pode acomodar muitas inserções, mas exige conhecimento de suas capacidades e limites. A análise técnica deve distinguir estrutura principal, unidades internas e sistemas compartilhados.

Uma avaliação ambiental precisa inventariar matéria mantida, novos componentes e energia de operação. Flexibilidade pode reduzir substituições futuras, desde que as inserções sejam reparáveis e documentadas. A Reciprocidade inclui capacidade coletiva de manutenção e reaproveitamento, evitando que adaptações sucessivas se tornem perdas invisíveis de qualidade ou segurança.

## Transferir condições, não uma aparência

A referência do NDSM não é simplesmente instalar ateliês em um grande galpão. O aprendizado está na relação entre autonomia dos usuários, estrutura compartilhada e organização que permite continuar.

Uma abordagem Nidum começaria pela escuta de práticas produtivas reais. A Carta da Vida deveria reconhecer tempos de concentração, colaboração, visitação e proteção. A Matriz Viva poderia tornar explícitos conflitos entre evento, logística e trabalho. A Forma precisaria nascer dessas relações e de instrumentos que sustentem a permanência, sem depender apenas do entusiasmo da ocupação inicial.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Uma pesquisa junto a quem faz

O retorno proposto acompanha rotinas de trabalho e momentos de abertura, com consentimento dos participantes. Entrevistas devem incluir disciplinas e trajetórias diferentes, para evitar que poucos ateliês visíveis representem toda a comunidade.

Documentos prioritários: acordos de ocupação, custos comuns, critérios de seleção, planos de manutenção e registros de mudanças. No entorno, a pesquisa deve observar novas construções e percursos sem atribuir automaticamente seus efeitos à Kunststad. A edição não realizou visitas ou entrevistas; oferece uma agenda para aprofundamento.

## A cultura precisa continuar cabendo

Amsterdam oferece uma referência em que o patrimônio industrial acolhe produção e organização coletiva. A continuidade depende de condições de trabalho, regras compartilhadas e capacidade de enfrentar pressões externas.

Indicadores propostos: duração dos vínculos de ocupação; custo total por ateliê; rotatividade; diversidade de práticas; horas de produção; manutenção comum; participação nas decisões; acesso público programado. Os números devem retornar à experiência dos usuários. O futuro do retrofit criativo depende de proteger a capacidade de fazer que tornou o Lugar reconhecível.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

A produção cultural pode permanecer quando autonomia espacial encontra organização e condições de duração. A visitação deve apoiar essa capacidade de fazer, preservando seus tempos e necessidades.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Antigo estaleiro com usos culturais e produtivos; atores e direitos variam entre galpão, áreas abertas e entorno. | A atratividade produzida pela cultura pode aumentar pressões sobre os espaços e pessoas que a sustentam. |
| Amsterdam Noord / NDSM / Kunststad | A cultura permanece produtiva quando encontra espaço, organização e condições de duração. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Escutar permanências e saídas, acompanhar custos e direitos de ocupação e comparar dias de trabalho com eventos públicos. Verificar quem decide sobre cada parte do território.

> Quem poderá continuar fazendo aqui quando o lugar se tornar ainda mais desejado?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Stichting NDSM-werf · Sobre o NDSM**
História e papel da fundação; sua atuação não representa propriedade ou gestão de todo o distrito.
Acessar fonte original

**[02] Art City NDSM · Kunststad e NDSM OPEN**
Fonte da comunidade: ateliês autoconstruídos, organização e abertura pública programada.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[03] NDSM · De Kunststad**
Descrição de atividades e escala da comunidade; números do registro consultado, sujeitos a mudança.
Acessar fonte original

**[04] I amsterdam · NDSM / Amsterdam Noord**
Contexto territorial e cultural; fonte de turismo, não avaliação de permanência ou preços.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

C28 / ALEMANHA

# Essen

## Reutilizar um sistema industrial exige conservar relações, não apenas edifícios isolados.

### Zollverein / antiga mina e coqueria / Ruhr Museum

Zollverein conserva uma escala difícil de reduzir a um único edifício. Mina, instalações, estruturas de circulação e coqueria formam uma paisagem de trabalho. A transformação cultural precisa reconhecer esse sistema para que o passado industrial continue compreensível.

> O que este patrimônio permite compreender sobre o trabalho e sobre os futuros da região?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Reconhecer trabalhadores, famílias e públicos regionais na interpretação do patrimônio e nas novas possibilidades de uso. |
| Lugar | Ler mina, coqueria, máquinas e paisagem como sistema situado na história do Ruhr. |
| Relação | Articular conservação, museu, educação e região com responsabilidades e horizontes de cuidado claros. |
| Porosidade | Tornar percursos compreensíveis e acessíveis, distinguindo proteção, visitação e áreas técnicas. |
| Reciprocidade | Conservar matéria e conhecimento, relacionando recursos de longo prazo à devolução cultural e regional. |

### Tensão a manter viva

A monumentalidade pode tornar-se atração enquanto as experiências do trabalho e da transição econômica recebem menos atenção.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

Zollverein reúne estruturas da mineração e da produção de coque em uma paisagem industrial protegida. A UNESCO destaca valores e integridade do conjunto, enquanto a fundação apresenta sua transformação após o encerramento produtivo. [01,02]

O estudo focaliza a conversão da lavaria em Ruhr Museum e sua relação com o sítio. A hipótese editorial é que o reuso precisa conservar conexões entre edifícios, máquinas e percursos para que a memória permaneça legível. Preservar uma fachada isolada seria insuficiente para explicar como esse território trabalhou e como sua transformação afeta a região.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 1986 | Encerramento da extração na mina, segundo história institucional. [02] |
| 1993 | Encerramento da coqueria, registrado no percurso do sítio. [02] |
| 2001 | Inscrição na Lista do Patrimônio Mundial da UNESCO. [01] |
| Conversão cultural | Plano e adaptações dão novos usos a componentes do conjunto. [03,04] |
| Continuidade | Conservação e adequações seguem como tarefas permanentes do sítio. [05] |

**Estado no corte documental:** Patrimônio mundial com usos culturais e visitação; conservação e novas adaptações continuam.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Fechamento industrial não significa fim do cuidado

O encerramento das atividades abre um período em que conservação, reconhecimento e novos programas precisam ser organizados. A inscrição de 2001 é um marco patrimonial; não equivale à conclusão de todas as adaptações. [01,02]

A cronologia mostra que a transição industrial exige tempo e recursos antes de produzir uma operação cultural consolidada. O estudo deve acompanhar quais partes receberam uso, quais permaneceram como testemunho e quais exigem intervenções futuras. A manutenção começa ainda durante a definição do destino, especialmente em estruturas de grande escala.

## O sítio e o edifício têm escalas diferentes

O conjunto de cerca de cem hectares, referido pela documentação de projeto, não corresponde à área do museu. A antiga lavaria é um componente dentro dessa paisagem. O plano inclui usos e intervenções de naturezas distintas. [03,04]

A avaliação precisa separar edifícios reutilizados, áreas abertas, instalações preservadas e novas construções. A presença do edifício da SANAA no sítio, por exemplo, pertence à camada de arquitetura nova, não ao estoque industrial convertido. Essa distinção é necessária para compreender área, custo, desempenho ambiental e papel urbano de cada componente.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## A lavaria recebe outro percurso

O Ruhr Museum descreve a adaptação da antiga planta de lavagem de carvão por Rem Koolhaas e Heinrich Böll, com conservação de parte das máquinas e integração ao percurso de patrimônio industrial. [03]

O visitante passa a ler uma estrutura antes organizada para processos produtivos. A intervenção precisa tornar o acesso possível sem apagar a diferença entre máquina, edifício e exposição. A análise técnica deve observar como novos percursos, instalações e ambientes foram inseridos, preservando evidência suficiente para compreender o funcionamento anterior.

## Museu e paisagem ampliam a experiência

A instituição reúne história natural, cultural e regional, enquanto outros percursos do sítio apresentam a indústria e suas instalações. [03]

Essa combinação permite estudar como um programa cultural pode utilizar a própria matéria como parte do conteúdo. O risco seria tratar o conjunto apenas como cenário monumental, sem explicar trabalho, transformação econômica e consequências ambientais. A mediação pode aproximar escalas: da experiência de uma pessoa à cadeia produtiva, do edifício à região. A pesquisa deve avaliar como essas passagens são compreendidas por públicos diferentes.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## Obra nova e reuso podem dialogar

Zollverein reúne intervenções contemporâneas que não são todas retrofit. O plano de transformação e a presença de novas construções mostram que conservação e acréscimo podem participar de uma estratégia territorial comum. [04,06]

O aprendizado é tornar cada papel legível. A obra nova pode acolher funções que seriam difíceis de inserir no patrimônio, enquanto edifícios existentes preservam relações específicas. A avaliação ambiental precisa comparar componentes e alternativas, evitando atribuir a todo o conjunto os benefícios da reutilização de apenas uma parte.

## Uma grande escala precisa tornar-se caminhável

A experiência pública depende de orientação, acessibilidade, distâncias e pontos de descanso. A escala industrial pode ser fascinante e também exigente para visitantes com diferentes capacidades. A edição não realizou auditoria de percursos.

A Porosidade deve distinguir acesso livre, visita guiada, ambientes técnicos e áreas de conservação. A proteção de máquinas e estruturas não precisa tornar a experiência incompreensível. Informação e mediação ajudam a explicar limites e a oferecer caminhos alternativos. O objetivo é permitir que o patrimônio seja conhecido sem comprometer segurança ou conservação.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## A instituição cuida de um horizonte longo

A UNESCO identifica o papel da Stiftung Zollverein e de estruturas públicas de proteção e financiamento. A gestão do sítio exige coordenação entre conservação, programas, usos e instituições. [01]

O aprofundamento deve mapear responsabilidades por estruturas, espaços abertos e edifícios ocupados. A grande escala aumenta a importância de prioridades e manutenção preventiva. Receitas de visitação e eventos não devem ser presumidas suficientes para todo o cuidado. A sustentabilidade institucional depende de recursos compatíveis com obrigações patrimoniais que permanecem mesmo quando a demanda cultural oscila.

## O reconhecimento não substitui avaliação

A inscrição como patrimônio mundial comprova reconhecimento de valor cultural segundo critérios próprios. Não demonstra, por si, recuperação econômica integral da região ou substituição de todos os empregos industriais perdidos. [01]

A análise de resultados deve separar visitação, atividade cultural, empregos do sítio e transformação regional. As fontes desta edição não permitem atribuir ao retrofit um efeito causal único sobre renda ou mercado de trabalho de Essen. O caso é forte como referência de conservação e reuso; sua contribuição socioeconômica exige indicadores e períodos adequados à escala regional.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## A memória precisa incluir quem trabalhou

Um patrimônio industrial carrega condições de trabalho, técnicas, migrações e relações sociais. A interpretação cultural pode reconhecer essas dimensões ou privilegiar apenas a monumentalidade das estruturas.

O estudo propõe ouvir antigos trabalhadores, famílias, educadores e públicos da região, sem presumir uma memória única. Pertencimento envolve poder reconhecer histórias e tensões no lugar preservado. A mudança para cultura não apaga perdas e dificuldades da transição industrial. O repertório ganha profundidade quando permite que essas experiências permaneçam visíveis junto às novas possibilidades.

## A escala regional muda a política do retrofit

Zollverein se insere em uma transformação mais ampla do Ruhr. A documentação europeia registra apoio a projetos de requalificação, mas os valores e programas têm perímetros próprios. [06]

O aprendizado para outras regiões industriais é articular patrimônio, formação, atividade econômica e espaço público sem supor que um museu resolverá sozinho uma transição produtiva. A política deve reconhecer o que pode ser conservado, o que requer novos usos e quais capacidades humanas precisam de apoio. O edifício é parte de uma mudança que também envolve trabalho e instituições.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## Conservar máquinas exige outro cuidado

A fundação descreve desafios de compatibilizar patrimônio industrial com exigências atuais de uso, incluindo condições ambientais do museu. [05]

Estruturas, coberturas e equipamentos precisam de inspeção e estratégias próprias. A manutenção pode exigir soluções específicas e diálogo entre projetistas, órgãos de proteção e operação. A avaliação ambiental deve considerar eventual contaminação, materiais e energia, sem presumir diagnóstico uniforme de todo o sítio. A Reciprocidade inclui manter capacidade de compreender e reparar um patrimônio cuja tecnologia original já não é a tecnologia de sua operação atual.

## Transferir a leitura de sistema

O aprendizado mais fértil é conservar relações entre matéria, processo e território. Em outro complexo industrial, o diagnóstico deve reconhecer quais conexões explicam sua história antes de escolher edifícios isolados para novos usos.

Uma abordagem Nidum reuniria memória do trabalho, inspeção técnica e escuta de necessidades contemporâneas. A Carta da Vida poderia combinar aprendizagem, encontro e produção, enquanto a Matriz Viva distinguiria áreas de proteção e de adaptação. A estratégia deveria prever fases e recursos de conservação mesmo para partes que não receberão ocupação imediata.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Retornar ao sítio e à região

O roteiro proposto acompanha o museu, um percurso industrial e áreas abertas, observando orientação e relação entre componentes. Entrevistas deveriam incluir conservação, mediação, antigos trabalhadores e usuários locais.

Documentos prioritários: plano de gestão, histórico de intervenções, orçamento recorrente e critérios de prioridade. A pesquisa deve distinguir satisfação com a visita de identificação regional e efeitos econômicos. Esta edição não realizou trabalho de campo; estabelece uma agenda para compreender como a transformação se mantém legível e útil.

## Um futuro que conserva capacidade de compreender

Essen mostra que o reuso pode prolongar a vida de uma infraestrutura industrial sem apagar sua escala e suas relações. A continuidade depende de instituições capazes de cuidar de componentes muito diferentes.

Indicadores propostos: conservação preventiva; disponibilidade de percursos; participação educativa; vínculo com públicos regionais; recursos recorrentes; registro de técnicas e reparos; acessibilidade. A avaliação deve relacionar esses dados à compreensão do trabalho e do território. O futuro do retrofit industrial não é apenas encontrar ocupação: é manter a possibilidade de aprender com a matéria que permanece.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

O reuso industrial precisa preservar relações entre edifícios, máquinas e território. A grande escala exige instituições e recursos que continuem cuidando além do sucesso de visitação.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Patrimônio mundial com usos culturais e visitação; conservação e novas adaptações continuam. | A monumentalidade pode tornar-se atração enquanto as experiências do trabalho e da transição econômica recebem menos atenção. |
| Zollverein / antiga mina e coqueria / Ruhr Museum | Reutilizar um sistema industrial exige conservar relações, não apenas edifícios isolados. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Relacionar conservação e interpretação a relatos de trabalhadores e públicos locais. Verificar como o plano de gestão sustenta partes ocupadas e partes preservadas sem uso intensivo.

> O que este patrimônio permite compreender sobre o trabalho e sobre os futuros da região?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] UNESCO · Zollverein Coal Mine Industrial Complex in Essen**
Valor patrimonial, integridade, proteção e gestão; não é avaliação econômica regional.
Acessar fonte original

**[02] Stiftung Zollverein · History**
Cronologia industrial e transformação do sítio.
Acessar fonte original

**[03] Ruhr Museum · Museum in the coal washing plant**
Descrição da conversão, percursos e máquinas preservadas.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] OMA · Zollverein Kohlenwäsche**
Plano e programa de adaptação; fonte dos projetistas.
Acessar fonte original

**[05] Stiftung Zollverein · Bewahren und gestalten**
Desafios de conservação e compatibilização com usos atuais.
Acessar fonte original

**[06] Comissão Europeia · Places of Europe / Zeche Zollverein**
Contexto de apoio e transformação; distinguir obra nova e patrimônio reutilizado.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

C29 / PORTUGAL

# Porto

## A promessa do reuso precisa atravessar obra, instalação, abertura e vida cotidiana antes de tornar-se resultado.

### Campanhã / antigo Matadouro / M-ODU

O antigo Matadouro de Campanhã está sendo preparado para receber cultura, trabalho e outros usos. A transformação procura conectar um patrimônio industrial a uma parte da cidade atravessada por infraestruturas e mudanças urbanas.

> Que condições permitirão que esta intenção se torne vida cotidiana em Campanhã?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Escutar moradores e trabalhadores de Campanhã antes e depois da abertura, reconhecendo expectativas e possibilidades de participação. |
| Lugar | Ler o antigo matadouro, as infraestruturas e as conexões de Campanhã como condições específicas do projeto. |
| Relação | Relacionar concessionário, instituições culturais, ocupantes e vizinhança com responsabilidades e compromissos claros. |
| Porosidade | Verificar se passagens e áreas comuns se tornam percursos cotidianos, com regras e horários compreensíveis. |
| Reciprocidade | Acompanhar o que a operação devolve ao território e como conserva o patrimônio ao longo da concessão. |

### Tensão a manter viva

A força da imagem e do anúncio pode antecipar uma transformação social que ainda depende de operação, acesso e participação.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O projeto do antigo Matadouro, em Campanhã, combina reabilitação e construção nova, com autoria de Kengo Kuma & Associates e OODA. A comunicação de 2026 apresenta escritórios, espaços culturais, restauração e outras funções. [01,02]

O estudo é prospectivo quanto aos resultados. Não atribui ao conjunto empregos realizados, público atendido ou transformação social comprovada. Sua relevância está no desenho de relações entre patrimônio, atividade e conexão urbana. A leitura Nidum acompanha o que a intenção precisa reunir para tornar-se Vida, mantendo abertas as questões que só a ocupação poderá responder.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 2021 | Início das obras de reconversão, conforme comunicação institucional posterior. [02] |
| 2022 | GO Porto anuncia conclusão da primeira fase e descreve concessão e conexões previstas. [01] |
| Agosto de 2026 | Ágora informa entrega prevista no fim de 2026 e preparação dos espaços durante 2027. [02] |
| 2027 / previsão | Abertura progressiva, dependente da instalação das diferentes valências. [02,03] |

**Estado no corte documental:** Em implantação no corte da pesquisa; entrega prevista para fim de 2026 e abertura progressiva em 2027.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Entregar o edifício não é abrir o programa

A Ágora informa que a entrega física é prevista para o fim de 2026, seguida de instalação e preparação durante 2027. A abertura seria progressiva. A primeira linha da notícia contém um erro de ano, mas título, corpo e contrato-programa convergem para 2027. [02,03]

A edição utiliza essa convergência e explicita o caráter previsto. Programas temporários ou ações de aproximação não equivalem à operação integral do complexo. O calendário de avaliação deve começar por confirmar cada etapa, permitindo comparar intenção, entrega e uso sem antecipar conclusões.

## Campanhã é maior que o Matadouro

O projeto participa de um território com infraestruturas de transporte, bairros e outras transformações. O estudo não o apresenta como causa única do futuro de Campanhã.

A análise deve desenhar o perímetro da intervenção e suas conexões com percursos cotidianos. Uma ponte ou passagem pode reduzir uma barreira física, mas a qualidade da ligação depende de continuidade, orientação, horários e destinos. O retrofit precisa ser lido na escala do edifício e na escala dos trajetos que poderão relacioná-lo à cidade.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## A cobertura e os edifícios têm papéis diferentes

A documentação de implantação descreve recuperação do conjunto e novos elementos de conexão e arquitetura. Não se trata de preservação integral sem acréscimos. [01]

O aprofundamento técnico deve identificar o que permanece, o que é reforçado e o que foi construído para acolher novas funções. Essa distinção será necessária para avaliar custo, carbono e conservação. A unidade visual de uma intervenção não deve apagar a diversidade de suas operações materiais. A Forma precisa tornar possível o programa sem tornar ilegível a história do antigo matadouro.

## Programas previstos, relações a construir

A notícia de 2026 apresenta nove edifícios para escritórios, cerca de oito mil metros quadrados de galerias e equipamentos públicos e áreas de restauração. São componentes previstos, não medidas de ocupação realizada. [02]

A análise deve perguntar como trabalho, cultura e alimentação poderão se apoiar. Horários e públicos diferentes podem ampliar continuidade, mas também produzir conflitos de acesso e manutenção. A mistura de usos exige uma operação capaz de organizar interfaces, evitando que um programa de maior capacidade financeira reduza as condições dos demais.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## A conexão urbana como parte do projeto

A GO Porto descreve uma ligação pedonal sobre a VCI em direção ao transporte e ao entorno. A conexão é uma intenção espacial importante para um território marcado por barreiras infraestruturais. [01]

A avaliação futura deve verificar continuidade e uso efetivo, e não apenas a existência física da passagem. Quem a utiliza? Em quais horários? Há percursos acessíveis até os destinos? A leitura de Porosidade encontra aqui uma tarefa concreta: transformar uma obra de conexão em possibilidade cotidiana de atravessar e chegar.

## A abertura precisa ser legível

Um complexo de usos mistos pode conter áreas públicas, comerciais, de trabalho e de acesso condicionado. A edição não presume abertura irrestrita de todos os espaços.

Antes do funcionamento, seria importante tornar claras as regras de entrada, os percursos e os horários de cada programa. A avaliação deve incluir moradores próximos e pessoas que chegam sem participar de um evento. A promessa de integração urbana depende de acolhimento e previsibilidade, além da qualidade formal das passagens e dos espaços comuns.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Concessão e responsabilidade no tempo

A GO Porto informou investimento privado e uma concessão de trinta anos no arranjo divulgado em 2022. Esses termos são apresentados como documentação histórica da implantação; contratos e alterações precisam ser consultados para análise atual detalhada. [01]

O estudo deve distinguir propriedade, exploração, programação pública e manutenção. A duração do acordo pode permitir planejamento, mas exige compromissos legíveis de devolução e conservação. O futuro do patrimônio depende de responsabilidades que atravessem mudanças de operador, ciclos econômicos e a própria transição ao final da concessão.

## A oportunidade ainda não é um resultado

A edição registra programa e cronograma, mas não calcula retorno, valorização, empregos ou impacto cultural. A obra em implantação pode inspirar hipóteses sem ser apresentada como sucesso urbano já demonstrado. [01–03]

A avaliação deveria definir uma linha de base antes da abertura: usos do entorno, percursos, atividades e expectativas dos moradores. Depois, acompanhar cada programa com indicadores próprios. Essa preparação permite distinguir efeitos do complexo de mudanças gerais de Campanhã e reconhecer resultados diferentes dos inicialmente anunciados.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## Quem participa da transformação

O território não começa vazio de relações quando um grande projeto chega. Moradores, trabalhadores e instituições locais possuem histórias e necessidades que precisam participar da leitura.

A questão proposta é como a programação e as oportunidades futuras alcançarão esses grupos. Ações de aproximação podem ser um início, mas sua continuidade deve ser verificada. Pertencimento exige mais que reconhecimento visual de um patrimônio recuperado: envolve condições de uso, contribuição e permanência em um território que pode tornar-se mais desejado.

## Planejar a operação antes de abrir

O contrato-programa cultural de 2026–2028 inclui projetos associados ao Matadouro e abertura prevista para 2027. Isso demonstra preparação institucional, sem comprovar entrega final dos programas. [03]

O aprendizado é que a operação precisa ser formulada durante a implantação. Equipes, conteúdos, equipamentos e orçamento recorrente não surgem automaticamente ao concluir a construção. A coordenação entre agentes deve permitir ajustes quando o calendário ou as necessidades mudam. O projeto mantém coerência quando a intenção encontra capacidade de execução e cuidado.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## O desempenho será uma experiência a medir

A combinação de edifícios existentes, acréscimos e cobertura exige avaliação de conforto, drenagem, energia e manutenção. Esta edição não apresenta desempenho ambiental medido do conjunto em uso.

O plano de acompanhamento deveria separar áreas de escritório, cultura, alimentação e espaços comuns. A análise de carbono precisa inventariar materiais preservados e novos. A Reciprocidade também inclui capacidade de reparar componentes e adaptar programas, evitando que a dimensão formal do projeto produza encargos de manutenção incompatíveis com sua operação.

## Uma referência para acompanhar a passagem

Porto oferece uma oportunidade metodológica: estudar um projeto antes que a narrativa de resultados esteja consolidada. O aprendizado é preparar critérios e escuta para acompanhar a distância entre intenção e acontecimento.

Na linguagem Nidum, a Carta da Vida e a Carta de Intenção Reta podem tornar explícitas as relações desejadas. O acompanhamento posterior deve reconhecer o que se confirma, o que desvia e o que emerge. A edição não aplica Batismo nem declara intenção Nidum dos autores; utiliza os instrumentos como lentes externas de investigação.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## O roteiro começa antes da abertura

O retorno proposto reúne documentação de implantação, contratos, programa e calendário por componente. A observação do entorno pode registrar trajetos, usos e expectativas antes da operação plena, sem entrar em áreas de obra.

Após abertura confirmada, a pesquisa deve comparar dias de trabalho, programação cultural e períodos sem evento. Entrevistas deveriam incluir gestão, equipes e vizinhos. O objetivo é construir memória de decisões e consequências, preservando evidências que permitam rever a hipótese inicial em vez de apenas celebrar a inauguração.

## O futuro depende de tornar a promessa habitável

O Matadouro é uma transformação em preparação. A edição reconhece sua potência espacial e institucional sem antecipar efeitos. O resultado começará a ser conhecido quando os diferentes programas encontrarem pessoas e rotinas.

Indicadores propostos: abertura efetiva por componente; ocupação de trabalho; acesso a programas públicos; continuidade de percursos; manutenção; participação local; cumprimento dos compromissos de gestão. A avaliação precisa relacionar esses dados às experiências. O futuro do retrofit se torna concreto quando a ambição de projeto encontra condições para continuar cuidando do Lugar.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

Um projeto em implantação pode ensinar quando suas promessas são mantidas separadas dos resultados. Preparar escuta e linha de base permite aprender com o que acontecerá depois da abertura.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Em implantação no corte da pesquisa; entrega prevista para fim de 2026 e abertura progressiva em 2027. | A força da imagem e do anúncio pode antecipar uma transformação social que ainda depende de operação, acesso e participação. |
| Campanhã / antigo Matadouro / M-ODU | A promessa do reuso precisa atravessar obra, instalação, abertura e vida cotidiana antes de tornar-se resultado. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Confirmar entregas por etapa, acompanhar ocupação e uso das conexões e confrontar compromissos publicados com experiências de moradores e equipes.

> Que condições permitirão que esta intenção se torne vida cotidiana em Campanhã?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] GO Porto · Primeira fase das obras concluída, 2022**
Arranjo divulgado de investimento, concessão e conexões; não representa abertura integral.
Acessar fonte original

**[02] Ágora Porto · Abertura ao longo de 2027, 25/8/2026**
Fonte mais recente de cronograma consultada. Erro de 2017 na abertura do texto é confrontado com corpo, título e contrato.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[03] Município do Porto / Ágora · Contrato-programa 2026–2028**
Preparação institucional e previsão de abertura cultural em 2027.
Acessar fonte original

**[04] Matadouro Porto · Programa e comunicação do projeto**
Ações e apresentação do projeto; atividades temporárias não comprovam operação integral do complexo.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Toronto

## O reuso pode recuperar uma experiência urbana quando conserva relações entre construções, percursos e usos.

### Distillery Historic District / Gooderham & Worts

Uma antiga destilaria não é apenas uma sequência de fachadas. Seus edifícios, pátios e passagens formam um conjunto que organizava produção. No Distillery District, essa estrutura urbana passa a receber arte, comércio e encontro.

> Quem encontra lugar na cidade que se forma entre estes edifícios?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Investigar quem pode visitar, produzir e permanecer, reconhecendo diferenças entre acesso público e capacidade econômica de ocupação. |
| Lugar | Ler destilaria, passagens e arranjo do campus como patrimônio relacionado, não apenas coleção de fachadas. |
| Relação | Articular operadores, cultura, manutenção e vizinhança com decisões claras sobre o conjunto. |
| Porosidade | Acompanhar regras e horários de percursos, especialmente durante eventos, preservando possibilidades de estar sem consumir. |
| Reciprocidade | Relacionar receitas e valorização ao cuidado das construções e das qualidades urbanas compartilhadas. |

### Tensão a manter viva

A atratividade do conjunto pode fortalecer o consumo enquanto pressiona condições de permanência da produção cultural.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O Distillery District ocupa o antigo conjunto Gooderham & Worts. A estratégia de reuso preserva edifícios industriais e organiza novos usos culturais, comerciais e de trabalho. ERA descreve sua atuação em adaptação e espaço público. [01,03]

A hipótese editorial é que a qualidade do conjunto depende das relações entre construções e percursos. O visitante não experimenta apenas uma loja ou galeria; atravessa uma organização espacial herdada. A avaliação precisa reconhecer essa continuidade sem presumir que preservação material e acesso social se realizem com a mesma intensidade.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 1837–1990 | Atividade da destilaria no local, segundo a história paisagística do conjunto. [01] |
| 1976 / 1988 | Reconhecimentos patrimoniais municipal e nacional registrados pela fonte. [01] |
| 2001 | Aquisição do conjunto e início da estratégia de reuso. [01,02] |
| 2001–2004 | ERA participa do projeto e da assessoria de adaptação. [03] |
| 2003 | Abertura do distrito de artes, cultura e comércio. [04] |

**Estado no corte documental:** Distrito cultural e comercial aberto desde 2003; edifícios históricos convivem com adensamento contemporâneo no entorno.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Entre o encerramento e a nova abertura

A destilaria encerra atividade em 1990; a aquisição de 2001 e a abertura de 2003 marcam outra etapa. Esses intervalos mostram que o reuso depende de negociação, projeto e construção de uma operação. [01,02,04]

A cronologia também deve acompanhar mudanças posteriores de ocupação. Um distrito cultural pode alterar sua composição comercial ao longo do tempo. O estudo não presume que o conjunto de atividades da inauguração permaneça idêntico. A continuidade do patrimônio precisa ser analisada junto à evolução dos usos que financiam e dão sentido à sua conservação.

## Um perímetro histórico dentro de uma cidade que adensa

A referência paisagística descreve um conjunto de cerca de 5,25 hectares. O estudo distingue o campus histórico de novas torres e de intervenções no entorno. [01]

Essa separação é necessária para analisar área, moradia, comércio e conservação. A presença de novos residentes próximos pode apoiar a vida do distrito, mas os edifícios novos não devem ser contabilizados como retrofit da destilaria. Uma leitura territorial deve mostrar como escalas antigas e contemporâneas se relacionam e quais conflitos de acesso, sombra ou uso precisam ser investigados.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Adaptar edifícios e recuperar passagens

ERA registra adaptação de espaços vagos para usos de comércio e escritórios, além de melhorias de praça e percursos. A atuação exigiu articulação entre projetos e autorizações patrimoniais. [03]

O aprofundamento técnico deve examinar como instalações, acessibilidade, segurança e ocupações foram inseridas em edifícios com características diferentes. Uma estratégia de conjunto não elimina soluções específicas. A legibilidade do patrimônio depende de conservar diferenças entre construções e processos, evitando que a padronização comercial transforme o campus em uma sequência de interiores intercambiáveis.

## O programa vive entre permanência e consumo

O distrito se apresenta como espaço de artes, cultura e comércio. Essa composição pode criar vários motivos de visita, mas seus efeitos dependem de quais atividades permanecem e de como o público utiliza os espaços comuns. [04]

A pesquisa deve distinguir galerias, produção artística, alimentação, lojas e eventos. Um distrito com grande circulação pode ter pouca produção cultural contínua; a presença de ateliês ou instituições precisa ser verificada. A qualidade da experiência urbana também depende de assentos, descanso e possibilidade de estar sem realizar uma compra.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## O espaço entre os edifícios é patrimônio

O estudo municipal de conservação reconhece relações de conjunto, arranjo dos edifícios e elementos industriais. A estrutura de ruas e passagens participa da identidade histórica. [05]

Esse enfoque amplia a leitura do retrofit. Uma intervenção em um único interior pode parecer bem resolvida e ainda comprometer a relação coletiva se altera acessos, publicidade ou áreas abertas sem coordenação. O cuidado precisa considerar como cada ocupação participa da experiência do campus. A paisagem urbana é uma responsabilidade compartilhada, não um resíduo entre imóveis.

## Pedestres, eventos e condições de acesso

O ambiente de circulação a pé é uma qualidade central da experiência do distrito. A pesquisa não presume que todo o espaço tenha o mesmo regime jurídico de uma rua municipal nem que todos os eventos sejam gratuitos.

A análise de Porosidade deve acompanhar horários, regras e mudanças durante programação especial. Um percurso aberto em um dia pode ter acesso condicionado em outro. Informação clara e alternativas de passagem ajudam a manter relação com usuários cotidianos. O estudo deve diferenciar espaço acessível ao público de espaço público em sentido patrimonial e de gestão.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Conservação e operação privada

A aquisição por agentes privados e a participação de equipes de patrimônio estão documentadas na história do conjunto. A operação comercial precisa conviver com obrigações de conservação. [01–03]

A investigação deve identificar responsabilidades por edifícios, áreas abertas e programação. A gestão unificada pode facilitar coordenação e manutenção, mas também concentrar decisões sobre usos e acesso. A leitura Nidum pergunta como essas decisões se tornam compreensíveis e como usuários, vizinhos e produtores culturais conseguem participar das relações que afetam o Lugar.

## Reconhecimento e impacto têm evidências diferentes

O distrito recebeu reconhecimento patrimonial e prêmios de conservação, registrados pela Heritage Toronto. Essas referências sustentam sua relevância como reuso, mas não comprovam distribuição de benefícios ou acessibilidade econômica dos espaços. [02]

A edição não apresenta retorno financeiro nem atribui valorização de todo o entorno ao retrofit. Uma avaliação de resultados deveria acompanhar ocupação, diversidade de atividades, custos, manutenção e participação cultural. Números de visitação, quando disponíveis, precisariam distinguir eventos especiais e uso ordinário para não confundir intensidade excepcional com rotina.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## A cultura pode tornar-se um atributo de consumo

O caso permite investigar a tensão entre produção cultural e destino comercial. A edição não presume desaparecimento de artistas nem estabelece taxa de deslocamento sem dados.

O retorno deveria ouvir ocupantes antigos e recentes e acompanhar a evolução dos contratos. O patrimônio pode ampliar reconhecimento e, simultaneamente, elevar exigências econômicas de permanência. A questão é quais mecanismos mantêm a diversidade de usos e evitam que a cultura se reduza a identidade visual. Pertencimento depende de poder produzir e participar, além de visitar.

## Proteger a relação entre partes

O processo municipal de estudo para conservação distrital mostra a importância de uma abordagem que vai além do edifício individual. [05]

Para outra cidade, o aprendizado é definir quais relações de escala, percurso, material e uso precisam ser preservadas antes de negociar cada intervenção separadamente. A política urbana deve relacionar patrimônio e adensamento, reconhecendo que novas construções podem apoiar ou pressionar o conjunto. Esta edição não interpreta regras canadenses para aplicação direta em outros países.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## Clima e manutenção fazem parte da experiência

Um conjunto com áreas abertas e edifícios antigos precisa responder a ciclos climáticos, acessibilidade e conservação de materiais. A pesquisa não realizou diagnóstico técnico local.

A avaliação proposta inclui drenagem, pavimentos, envoltória, instalações e gestão de períodos de maior demanda. O balanço ambiental deve separar reuso e construção nova, considerar materiais mantidos e energia de operação. A Reciprocidade também aparece na manutenção de percursos e áreas de permanência, que sustentam a qualidade coletiva e não pertencem apenas à experiência de um estabelecimento.

## Transferir a leitura do conjunto

Toronto oferece uma referência para campus industriais com múltiplos edifícios e espaços intermediários. O aprendizado está em coordenar conservação, ocupação e experiência de circulação, preservando a singularidade das partes.

Uma abordagem Nidum começaria por escuta de usos e reconhecimento das relações espaciais existentes. A Carta da Vida poderia formular trabalho, criação, encontro e descanso. A Matriz Viva deveria tornar explícito como comércio e cultura apoiam o cuidado, e quais condições de acesso precisam ser protegidas para que a qualidade urbana não se restrinja a uma experiência de consumo.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Observar o dia comum e o evento

O roteiro proposto compara períodos ordinários e programação especial, registrando acesso, permanência e mudanças de circulação. Entrevistas deveriam incluir gestão, trabalhadores, produtores culturais, moradores próximos e visitantes.

Documentos prioritários: plano de conservação, evolução de usos, regras de acesso e responsabilidades de manutenção. A investigação deve acompanhar a continuidade de atividades culturais com método explícito. Esta edição não realizou visita ou pesquisa de contratos; mantém essas questões como aprofundamento necessário.

## O conjunto precisa continuar sendo cidade

O Distillery District mostra como edifícios e espaços entre eles podem atravessar uma mudança de uso mantendo relações reconhecíveis. O desafio é sustentar essa qualidade junto à diversidade de atividades e às condições de acesso.

Indicadores propostos: permanência de usos culturais; custo de ocupação; disponibilidade dos percursos; manutenção comum; utilização fora de eventos; diversidade de públicos; relação com moradores próximos. A avaliação deve conectar números e experiências. O futuro do reuso depende de conservar não apenas objetos arquitetônicos, mas possibilidades de vida entre eles.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

A transformação de um campus industrial depende tanto dos espaços entre edifícios quanto dos interiores. A continuidade cultural e a clareza de acesso precisam acompanhar a operação comercial.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Distrito cultural e comercial aberto desde 2003; edifícios históricos convivem com adensamento contemporâneo no entorno. | A atratividade do conjunto pode fortalecer o consumo enquanto pressiona condições de permanência da produção cultural. |
| Distillery Historic District / Gooderham & Worts | O reuso pode recuperar uma experiência urbana quando conserva relações entre construções, percursos e usos. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Comparar dias comuns e eventos, verificar evolução dos usos e escutar ocupantes e vizinhos sobre acesso, custos e continuidade cultural.

> Quem encontra lugar na cidade que se forma entre estes edifícios?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] The Cultural Landscape Foundation · Gooderham and Worts Distillery Complex**
Cronologia, perímetro e leitura paisagística do conjunto.
Acessar fonte original

**[02] Heritage Toronto · The Distillery District**
Aquisição, conservação e reconhecimento; não mede impacto distributivo.
Acessar fonte original

**[03] ERA Architects · The Distillery District**
Fonte dos projetistas sobre adaptação e espaço entre edifícios.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] Distillery Historic District · About**
História e programa do operador; fonte institucional de apresentação.
Acessar fonte original

**[05] City of Toronto · Distillery District HCD study / passagem à fase de plano, 2016**
Fundamentação de conservação do conjunto e de suas relações urbanas.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

C31 / ESTADOS UNIDOS

# Detroit

## O patrimônio recuperado pode apoiar uma nova economia quando as oportunidades encontram a cidade ao redor.

### Corktown / Michigan Central Station / Book Depository

Michigan Central Station atravessou uma longa interrupção entre o fim de sua função ferroviária e a reabertura contemporânea. O restauro devolve presença a um edifício marcante, enquanto o campus ao redor procura acolher trabalho, pesquisa e inovação.

> Que novas possibilidades de trabalho e participação esta estação devolve à cidade?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Investigar acesso de moradores a trabalho, formação e decisões, além da possibilidade de visitar o patrimônio restaurado. |
| Lugar | Ler estação, Book Depository e Corktown como partes distintas de uma história urbana e produtiva. |
| Relação | Articular empresas, instituições, equipes e comunidade com compromissos verificáveis e canais de resposta. |
| Porosidade | Distinguir patrimônio aberto, trabalho e pesquisa protegida, mantendo percursos e regras compreensíveis. |
| Reciprocidade | Relacionar investimento e inovação à conservação, formação e benefícios efetivos no território. |

### Tensão a manter viva

O crescimento do ecossistema pode produzir indicadores expressivos sem demonstrar, na mesma medida, acesso dos moradores próximos aos benefícios.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O restauro da Michigan Central Station é parte de um distrito de inovação com cerca de trinta acres, conforme a comunicação institucional. A estação, o Book Depository e os programas do campus possuem funções distintas. [01]

A hipótese editorial é que a recuperação de um patrimônio pode apoiar novos trabalhos e relações urbanas. Para avaliá-la, é necessário separar obra arquitetônica, ocupação empresarial, formação e efeitos territoriais. Números do ecossistema não devem ser atribuídos apenas ao edifício ferroviário, e a reabertura de um marco urbano não demonstra por si só inclusão econômica.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 1913 | Inauguração da estação ferroviária. [01] |
| 1988 | Encerramento do serviço de passageiros no edifício. [01] |
| 2018 | Aquisição pela Ford e início de uma nova etapa de restauração. [01] |
| 2024 | Reabertura da estação após intervenção de vários anos. [01,02] |
| 2025–2026 | Relatórios e comunicação acompanham expansão do ecossistema; resultados têm perímetros distintos. [03,05] |

**Estado no corte documental:** Estação reaberta em 2024; campus de inovação em expansão, com programas e ocupações em diferentes etapas.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Uma longa interrupção e uma abertura por fases

A sequência de 1913, 1988, 2018 e 2024 permite reconhecer construção, encerramento ferroviário, aquisição e reabertura. A comunicação da primeira visita pública não equivale à ocupação plena de todos os espaços da estação. [01,02]

O estudo deve acompanhar fases de restauro, instalação e uso. A transformação de um grande edifício pode produzir áreas abertas ao público enquanto outras ainda recebem adequação. Essa diferença é importante para comparar metas e realizações, evitando que um evento de inauguração seja tratado como fotografia definitiva da operação.

## Corktown e os limites do campus

O distrito se insere em Corktown e em uma área urbana com moradores, negócios e histórias anteriores ao investimento. Seu perímetro não corresponde ao bairro inteiro.

A cartografia proposta identifica edifícios recuperados, novos espaços de trabalho, áreas abertas e conexões com as ruas. O estudo territorial deve observar deslocamentos e atividades que não dependem do campus. A contribuição do retrofit pode ser relevante sem explicar toda a transformação de Detroit. A escala da análise precisa acompanhar a escala de cada afirmação.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Restaurar um edifício de grande complexidade

A documentação institucional apresenta um restauro de vários anos da estação histórica. A edição não reproduz um inventário completo de materiais ou técnicas sem acesso aos respectivos relatórios. [01]

A agenda técnica deve reunir estrutura, envoltória, instalações, segurança, acessibilidade e conservação dos interiores. A transformação para novos usos exige conhecer quais espaços podem receber trabalho cotidiano e quais mantêm função pública ou patrimonial. A qualidade do restauro precisa encontrar uma operação capaz de conservar componentes complexos e responder a novas demandas ao longo do tempo.

## Trabalho, pesquisa e presença pública

Michigan Central apresenta um ecossistema de empresas, pesquisa, formação e programação. O relatório de 2025 descreve expansão de atividades, mas seus números e linguagem pertencem à comunicação do próprio operador. [03]

A análise deve distinguir empresas instaladas, participantes de programas, trabalhadores e visitantes. Cada grupo utiliza o espaço de modo diferente. A combinação pode aproximar conhecimento e cidade, desde que existam canais concretos de participação. A presença de inovação no endereço não demonstra automaticamente acesso dos moradores a empregos ou formação.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## O Book Depository amplia a leitura do reuso

A Newlab no antigo Book Depository permite observar outro componente de patrimônio adaptado dentro do distrito. A comunicação de 2024 relaciona esse edifício a empresas e infraestrutura de desenvolvimento tecnológico. [01]

O contraponto ajuda a separar restauração monumental e espaço de produção. Laboratórios e oficinas exigem instalações, cargas e regras próprias. A avaliação deve perguntar quais recursos são compartilhados, quem pode utilizá-los e sob quais condições. O edifício reutilizado torna-se economicamente relevante quando sua configuração encontra processos reais de trabalho.

## Abrir o patrimônio e proteger a pesquisa

Um campus de inovação precisa combinar espaços públicos, ambientes de trabalho e áreas de acesso controlado. A Porosidade deve ser formulada com clareza, sem presumir que todo o conjunto seja livremente visitável.

O retorno proposto acompanha percursos de visitantes, trabalhadores e participantes de formação. Informação, orientação e acolhimento ajudam a tornar os limites compreensíveis. A relação com o bairro também depende de como os espaços externos funcionam fora de eventos. A abertura simbólica de um edifício precisa encontrar possibilidades concretas de uso cotidiano.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Benefícios comunitários precisam de acompanhamento

Detroit possui uma estrutura municipal de benefícios comunitários e relatórios de acompanhamento de projetos, incluindo Michigan Central. A página oficial permite localizar essa documentação. [04,05]

A existência de um processo não comprova cumprimento integral de todos os compromissos. O estudo deve confrontar obrigações, prazos, indicadores e respostas dos participantes. A governança ganha qualidade quando moradores conseguem entender o que foi acordado e como apresentar problemas. O retrofit de grande escala exige uma relação de prestação de contas proporcional aos recursos e consequências envolvidos.

## Metas, resultados e estudos econômicos

A comunicação de abertura de 2024 inclui metas futuras de ocupação e trabalho. A edição não as converte em resultados realizados. Relatórios posteriores do operador registram evolução do campus, mas não são tratados como avaliação independente de todos os efeitos de bairro. [01,03]

Estimativas econômicas agregadas exigem metodologia, perímetro e distinção entre efeitos diretos e indiretos. Sem essa leitura, valores amplos podem produzir uma impressão causal excessiva. O dossiê prioriza o que é documentado sobre obra e uso e propõe aprofundamento específico para emprego local, formação e permanência.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## A oportunidade precisa encontrar os moradores

O novo ecossistema pode demandar capacidades diferentes das disponíveis entre pessoas que vivem perto. Essa distância é uma questão a investigar, não uma conclusão sobre exclusão de todos os moradores.

A análise deve acompanhar acesso a formação, contratação, fornecedores e oportunidades de pequenos negócios. Também precisa ouvir quem enfrenta pressões de custo no entorno. Pertencimento não se mede apenas pela possibilidade de visitar a estação restaurada. Pode incluir encontrar trabalho, contribuir para decisões e permanecer no bairro durante sua transformação.

## O patrimônio participa de uma política econômica

Michigan Central aproxima recuperação arquitetônica e estratégia de inovação. Essa combinação pode mobilizar recursos, mas também amplia a complexidade de objetivos e avaliação. [01,03]

Para outra cidade, o aprendizado é explicitar quais atividades têm demanda, quais capacidades precisam ser formadas e quais benefícios públicos serão acompanhados. O marco arquitetônico pode apoiar identidade, mas não substitui uma base econômica consistente. A política deve relacionar investimento, qualificação e território, preservando responsabilidades quando metas mudam.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## Tecnologia nova em estruturas antigas

A adaptação de edifícios para pesquisa e trabalho exige compatibilizar redes, equipamentos, conforto e manutenção com patrimônio. O diagnóstico deve separar exigências da estação e do Book Depository.

A avaliação ambiental precisa inventariar matéria conservada e novos sistemas, além da energia de operação. A tecnologia pode melhorar desempenho e também criar dependências de atualização. A Reciprocidade pede que a capacidade de reparar e adaptar acompanhe a ambição de inovação. Sistemas que envelhecem rapidamente não devem comprometer a continuidade de construções que se pretende preservar por décadas.

## Transferir a articulação entre edifício e capacidade

O aprendizado do caso é relacionar patrimônio, infraestrutura produtiva e formação com uma governança que acompanhe benefícios. A escala de investimento e a presença de uma grande empresa não são condições facilmente replicáveis.

Uma abordagem Nidum começaria pelas capacidades locais e pelas necessidades de trabalho. A Carta da Vida poderia formular aprendizagem, colaboração e oportunidade, enquanto a Matriz Viva relacionaria moradores, empresas, instituições e espaços públicos. O projeto deveria ser capaz de explicar como essas relações serão sustentadas, além da imagem de um distrito de inovação.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Uma investigação de compromissos e experiências

O retorno proposto reúne relatórios de benefícios comunitários, ocupação, formação e manutenção. Entrevistas deveriam incluir participantes dos programas, moradores, pequenos negócios e responsáveis pela gestão.

A observação do espaço deve comparar eventos e dias comuns, mantendo limites de áreas de pesquisa. É importante acompanhar também quem não consegue acessar oportunidades e compreender por quê. Esta edição não realizou entrevistas nem auditoria dos compromissos; estabelece um roteiro para confrontar promessa, entrega e experiência.

## A nova economia precisa tornar-se uma relação urbana

Detroit mostra como um patrimônio pode voltar a participar de uma estratégia de trabalho e conhecimento. O resultado mais profundo dependerá de sua relação com oportunidades acessíveis e continuidade territorial.

Indicadores propostos: ocupação por edifício; formação concluída; inserção profissional; contratação e compras locais; cumprimento de compromissos; acesso público; manutenção. As métricas devem preservar metodologia e período. O futuro do retrofit produtivo exige que o sucesso do campus possa ser relacionado à vida de pessoas e grupos concretos, sem desaparecer em números agregados.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

O retrofit produtivo precisa conectar edifícios e capacidades humanas. O reconhecimento de um marco restaurado deve ser acompanhado por evidências de oportunidade e compromissos cumpridos.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Estação reaberta em 2024; campus de inovação em expansão, com programas e ocupações em diferentes etapas. | O crescimento do ecossistema pode produzir indicadores expressivos sem demonstrar, na mesma medida, acesso dos moradores próximos aos benefícios. |
| Corktown / Michigan Central Station / Book Depository | O patrimônio recuperado pode apoiar uma nova economia quando as oportunidades encontram a cidade ao redor. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Confrontar metas e relatórios com experiências de formação, emprego e permanência. Separar resultados da estação, do Book Depository e do campus.

### Que novas possibilidades de trabalho e participação esta estação devolve à cidade?

Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Michigan Central · Reabertura após restauro, 3/6/2024**
História, componentes do distrito e metas; expectativas futuras não são resultados.
Acessar fonte original

**[02] Michigan Central · Station begins next chapter, 7/5/2024**
Calendário de abertura pública inicial.
Acessar fonte original

**[03] Michigan Central · 2025 Year in Review**
Relatório do operador; números do ecossistema não equivalem ao impacto isolado do retrofit.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] City of Detroit · Community Benefits Ordinance**
Descrição oficial do processo municipal; consultar documentos específicos para compromissos de cada projeto.
Acessar fonte original

**[05] City of Detroit · Incentives Compliance Team**
Portal de relatórios de acompanhamento, incluindo Michigan Central.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Buenos Aires

## O reuso público ganha sentido quando o conhecimento encontra oportunidades e relações com o bairro.

### Barracas / antigo Mercado del Pescado / Centro Metropolitano de Diseño

O antigo mercado de pescado de Barracas passa a acolher design, formação e iniciativas produtivas. O Centro Metropolitano de Diseño transforma uma infraestrutura de abastecimento em suporte para outras formas de trabalho e aprendizagem.

> Que capacidades este antigo mercado ajuda a nascer e a continuar em Barracas?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Reconhecer moradores, trabalhadores e participantes como agentes capazes de contribuir para o programa e seus critérios. |
| Lugar | Ler o mercado e a história industrial de Barracas como base para novas relações produtivas, sem reduzir o bairro a uma marca. |
| Relação | Articular formação, infraestrutura, empresas e ofícios locais com continuidade e responsabilidades claras. |
| Porosidade | Investigar barreiras de informação, inscrição, tempo e qualificação, além do acesso físico ao edifício. |
| Reciprocidade | Relacionar recursos públicos e patrimônio recuperado às capacidades e oportunidades que retornam aos participantes e ao território. |

### Tensão a manter viva

A mudança de imagem do bairro pode avançar mais rapidamente que o acesso de seus habitantes às oportunidades anunciadas.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O Centro Metropolitano de Diseño ocupa o antigo Mercado del Pescado, em Barracas. O governo da cidade descreve espaços para design, formação, serviços e apoio a iniciativas criativas. [01–03]

A hipótese editorial é que um equipamento público pode reutilizar patrimônio para ampliar capacidades, e não apenas visitação. O estudo precisa acompanhar quem acessa cursos, infraestrutura e oportunidades. A presença de um centro de design não demonstra automaticamente integração com a economia e os habitantes do bairro. Essa relação exige programas, continuidade e evidência.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 1934–1983 | Funcionamento do mercado de pescado, conforme registros municipais. [01,02] |
| 2001 | Primeira etapa do CMD, associada ao Pescadito. [01,04] |
| 2002 | Concurso de projeto para adaptação do antigo mercado. [02] |
| 2010 | Inauguração da sede ampliada, com cerca de 14 mil metros quadrados divulgados. [02,03] |
| 2013 | Distrito de Diseño passa a compor o contexto de Barracas. [04] |

**Estado no corte documental:** Centro de design em funcionamento; primeira ocupação em 2001 e ampliação institucional inaugurada em 2010.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## A primeira ocupação e a sede ampliada

As referências distinguem a etapa de 2001 e a inauguração de 2010. O concurso de 2002, vencido por Gastón Flores segundo a comunicação municipal, participa da consolidação do conjunto. [01,02,04]

Essa cronologia evita tratar datas diferentes como contradição simples. A instituição pode começar em parte do imóvel e crescer com a adaptação. O estudo deve reconhecer o que cada fase permitiu, quais recursos foram necessários e como a operação influenciou o programa. A ocupação inicial pode produzir aprendizagem, mas não dispensa planejamento de segurança e continuidade.

## O CMD não representa todo o Distrito de Diseño

O centro cultural e produtivo é um edifício e uma instituição específicos; o Distrito de Diseño corresponde a uma política territorial mais ampla. A pesquisa acadêmica analisa a relação entre ambos e a mudança de imagem de Barracas. [04,05]

A distinção importa para avaliar resultados. Empresas atraídas por incentivos territoriais não devem ser contadas como ocupantes do mercado. Da mesma forma, a atividade do CMD não explica sozinha transformações residenciais e comerciais do bairro. O perímetro de cada afirmação precisa permanecer legível.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## O mercado oferece uma estrutura coletiva

A adaptação de uma infraestrutura de mercado para design preserva uma escala de circulação e espaços capazes de reunir atividades diversas. A documentação municipal apresenta o edifício como referência da memória de Barracas. [01]

O aprofundamento técnico deve identificar estrutura, coberturas, inserções e sistemas atualizados. Oficinas, salas de formação e eventos possuem demandas diferentes de carga, acústica e ventilação. O projeto precisa permitir colaboração sem transformar toda atividade em exposição permanente. A grande nave pode reunir, mas também precisa oferecer lugares de concentração e proteção.

## Design como capacidade, não apenas produto

O programa institucional envolve formação, serviços e apoio a empreendimentos. Sua potência deve ser investigada por processos: aprender, prototipar, produzir, testar e estabelecer relações de trabalho. [01–03]

A avaliação não deve se limitar a eventos e objetos apresentados. É necessário acompanhar quem utiliza os recursos, por quanto tempo e com quais desdobramentos. Cursos e infraestrutura podem criar oportunidades quando encontram continuidade e redes. O número de inscrições, isoladamente, não demonstra inserção produtiva ou melhoria de renda.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## O bairro participa da narrativa de inovação

Pesquisas sobre o CMD e o Distrito de Diseño examinam patrimonialização e mudança de imagem de Barracas. Essas análises oferecem um contraponto à apresentação institucional do equipamento. [04,05]

O estudo deve perguntar como a história industrial e o trabalho existente entram na nova narrativa. A inovação pode reconhecer saberes e ofícios locais ou tratá-los como passado a substituir. A edição não presume uma resposta única. Propõe acompanhar relações concretas entre formação, produção e atividades do entorno, mantendo visíveis interesses e experiências diferentes.

## Entrar no edifício e acessar uma oportunidade

Abertura física e acesso a programas são dimensões distintas. Uma pessoa pode visitar o CMD e ainda encontrar barreiras de informação, inscrição, tempo ou qualificação para utilizar seus recursos.

A Porosidade deve incluir linguagem de divulgação, critérios de participação e compatibilidade com rotinas de trabalho e cuidado. O retorno proposto acompanha usuários frequentes e pessoas que não participam. A qualidade de um equipamento público aparece também na capacidade de reconhecer essas barreiras e ajustar procedimentos, sem reduzir o acesso à existência de uma porta aberta.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## A gestão precisa ligar espaço e política

O CMD é apresentado como organismo da administração da cidade. Seu papel combina edifício, programas e estratégia de desenvolvimento. [01–03]

A análise deve identificar responsabilidades por manutenção, seleção de iniciativas, formação e avaliação. Mudanças administrativas podem alterar prioridades e continuidade. O patrimônio reutilizado precisa de uma memória institucional que preserve conhecimento sobre o edifício e sobre os programas. A estabilidade não significa imobilidade, mas capacidade de mudar com clareza sobre o que se deseja sustentar.

## Resultados de formação pedem acompanhamento

As fontes confirmam implantação, programa e relevância institucional, mas não fornecem nesta seleção uma avaliação causal única de renda e emprego de moradores de Barracas. [01–05]

Uma pesquisa de resultados deveria acompanhar trajetórias de participantes, continuidade de empreendimentos e uso efetivo da infraestrutura. É importante distinguir benefício para a economia da cidade e benefício para o bairro. Ambos podem existir, mas não são equivalentes. O estudo deve relacionar objetivos, públicos e evidências antes de declarar sucesso territorial.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## A valorização simbólica tem consequências

A pesquisa acadêmica discute como o CMD participa da patrimonialização e da imagem de Barracas. Essa transformação pode alterar expectativas e relações de valor, mas suas consequências materiais precisam ser verificadas. [04,05]

A edição não atribui deslocamento de moradores a uma única instituição. Propõe investigar preços, contratos, permanência de atividades e experiências de grupos locais. A Justiça pede reconhecer quem ganha oportunidades e quem enfrenta novos custos. A memória industrial não deve se tornar um recurso de comunicação separado das pessoas e práticas que ainda a sustentam.

## O distrito exige instrumentos próprios

Uma política de distrito pode envolver incentivos e delimitações que mudam ao longo do tempo. Esta edição registra seu papel histórico e não fornece aconselhamento sobre benefícios vigentes. [04]

A aplicação em outra cidade exige verificar legislação, objetivos, públicos e capacidade de gestão. O aprendizado é alinhar instrumentos econômicos a compromissos de formação e permanência, para que a atração de empresas não se torne objetivo isolado. O retrofit do edifício pode apoiar a política, mas não substitui sua avaliação territorial.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## Oficinas e memória precisam de compatibilidade

A adaptação para atividades produtivas requer atenção a instalações, ruído, ventilação, segurança e logística. A pesquisa não apresenta auditoria técnica do CMD.

Uma avaliação deveria mapear quais ambientes podem mudar facilmente e quais dependem de características patrimoniais específicas. Sistemas compartilhados precisam de manutenção e regras de uso. A análise ambiental deve considerar matéria preservada e intensidade operacional. Reciprocidade inclui a capacidade de manter recursos de formação utilizáveis, evitando que equipamentos e espaços se tornem indisponíveis por falta de cuidado.

## Transferir a relação entre saber e território

O aprendizado do CMD é a possibilidade de usar patrimônio para apoiar capacidades produtivas e formação. Sua transferência exige reconhecer quem já faz, o que precisa aprender e quais redes podem dar continuidade às oportunidades.

Uma abordagem Nidum começaria pelo Mapa de Escuta de ofícios, escolas, empresas e moradores. A Carta da Vida poderia formular criação, autonomia e colaboração. A Matriz Viva deveria relacionar cursos, infraestrutura e trabalho, tornando explícito como a instituição se conecta ao bairro e como os participantes podem influenciar sua evolução.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Uma investigação de trajetórias

O retorno proposto acompanha diferentes participantes ao longo do tempo, com consentimento, e compara acesso, uso e desdobramentos. Entrevistas deveriam incluir equipe, empreendedores, trabalhadores e moradores que não utilizam o centro.

Documentos prioritários: programas, critérios de seleção, orçamento, manutenção e avaliações existentes. A observação do entorno deve reconhecer usos anteriores e atuais sem atribuir automaticamente toda mudança ao CMD. A pesquisa atual é documental e não inclui entrevistas ou resultados próprios de acompanhamento.

## A oportunidade precisa continuar depois do curso

Buenos Aires mostra como um antigo mercado pode tornar-se infraestrutura de conhecimento. O resultado mais profundo depende da continuidade entre formação, produção e possibilidades reais de trabalho.

Indicadores propostos: participação territorial; conclusão de programas; uso de oficinas; continuidade de iniciativas; manutenção de equipamentos; colaboração com atividades locais; permanência dos participantes nas redes criadas. Esses dados precisam ser relacionados a experiências e objetivos. O retrofit ganha sentido quando o patrimônio sustenta capacidades que podem continuar crescendo além de um evento ou de uma turma.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

## O reuso público pode apoiar aprendizagem e produção quando o programa acompanha trajetórias e se relaciona com o território. O edifício é uma infraestrutura para essa continuidade.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Centro de design em funcionamento; primeira ocupação em 2001 e ampliação institucional inaugurada em 2010. | A mudança de imagem do bairro pode avançar mais rapidamente que o acesso de seus habitantes às oportunidades anunciadas. |
| Barracas / antigo Mercado del Pescado / Centro Metropolitano de Diseño | O reuso público ganha sentido quando o conhecimento encontra oportunidades e relações com o bairro. |

### Perguntas para uma investigação de retorno

Acompanhar participantes e iniciativas, escutar moradores e ofícios locais e confrontar objetivos de distrito com resultados territorialmente identificados.

> ## Que capacidades este antigo mercado ajuda a nascer e a continuar em Barracas?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Gobierno de Buenos Aires · El edificio del Centro Metropolitano de Diseño**
História e programa do edifício; fonte institucional.
Acessar fonte original

**[02] Gobierno de Buenos Aires · Inauguração da sede em Barracas, 2010**
Concurso, autoria e escala divulgada da sede ampliada.
Acessar fonte original

**[03] Turismo Buenos Aires · Centro Metropolitano de Diseño**
Apresentação da ocupação desde 2010; não é avaliação de impacto.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] Quid 16 / UBA · El rol del CMD en la patrimonialización de Barracas**
Pesquisa sobre instituição, patrimônio e mudança de imagem; preservar seu período de análise.
Acessar fonte original

**[05] Cartografías del Sur / UNDAV · Ser Distrito: transformaciones y visiones**
Contraponto acadêmico sobre a política de distrito e suas relações territoriais.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Medellín

## A cultura pode participar da transformação urbana quando o patrimônio adaptado encontra programas, espaço público e continuidade.

### Ciudad del Río / Talleres Robledo / MAMM

Os Talleres Robledo pertencem à memória industrial de Medellín. Quando o Museu de Arte Moderna chega ao edifício, em 2009, a antiga oficina passa a receber exposições e encontros. O reuso integra uma transformação territorial mais ampla em Ciudad del Río.

### Como o crescimento do museu continua ampliando possibilidades de encontro com a cidade?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Reconhecer públicos presentes e ausentes, moradores e trabalhadores na construção de vínculos com a instituição. |
| Lugar | Ler a oficina, a expansão e Ciudad del Río como camadas distintas de uma mesma transformação urbana. |
| Relação | Relacionar artistas, equipes, financiadores e cidade com recursos e responsabilidades compatíveis com o crescimento. |
| Porosidade | Acompanhar acessos, terraços e espaços externos, distinguindo gratuidade eventual e condições regulares de uso. |
| Reciprocidade | Conservar a matéria recebida e sustentar programas e manutenção na escala ampliada da instituição. |

### Tensão a manter viva

O aumento de área e visitação pode ampliar possibilidades enquanto exige mais recursos e deixa abertas questões de acesso territorial.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

O MAMM se instala nos antigos Talleres Robledo em 2009, após adaptação do edifício industrial. A história institucional relaciona a mudança ao plano de transformação da antiga área da Simesa. [01]

A hipótese editorial é que o reuso pode oferecer uma base para ampliar atividade cultural e presença urbana. A instituição também muda: programas, públicos e responsabilidades crescem. O estudo precisa acompanhar essa transformação organizacional, evitando tratar o edifício como causa suficiente de todos os resultados que aparecem depois da mudança.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 1938 | Origem industrial associada à Simesa, segundo história do museu. [01] |
| 2003 | Encerramento das atividades industriais dos Talleres Robledo referido pela instituição. [01] |
| 2006 | Município destina o edifício ao MAMM. [01] |
| 2007–2009 | Adaptação por Utopía; abertura em 4/11/2009. [01] |
| 2015 | Inauguração de edifício novo de ampliação. [02] |

**Estado no corte documental:** Museu nos antigos Talleres Robledo desde 2009; ampliação nova inaugurada em 2015.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Duas aberturas, operações diferentes

A adaptação de 2009 e a ampliação de 2015 são etapas distintas. A primeira reutiliza a oficina; a segunda acrescenta um novo edifício e novas capacidades. [01,02]

A cronologia permite avaliar como a instituição passou de uma escala a outra. Necessidades identificadas na ocupação podem orientar expansão, mas a edição não presume que toda decisão posterior tenha surgido diretamente do uso do galpão. O estudo deve reconhecer concursos, financiamento, programa e operação em cada fase, mantendo claras as diferenças entre retrofit e construção nova.

## Ciudad del Río é uma transformação territorial

O museu participa de um processo urbano mais amplo que reorienta usos industriais. Moradia, espaço público e outros investimentos compõem essa mudança. O MAMM não deve ser apresentado como autor ou causa única do novo bairro. [01]

A cartografia de avaliação precisa distinguir lote, edifícios do museu, áreas de acesso e espaços urbanos próximos. A qualidade da relação depende de percursos e usos cotidianos que atravessam esses limites. Uma instituição cultural pode funcionar como referência sem controlar todas as condições que permitem chegar e permanecer.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## A nave industrial como possibilidade cultural

A história do museu registra preservação da nave principal e da fachada na adaptação realizada por Utopía. Essa matéria fornece uma escala de espaço diferente da de salas convencionais. [01]

O aprofundamento técnico deve examinar iluminação, acústica, climatização, segurança e montagem de exposições. A flexibilidade de uma oficina pode favorecer programas variados, mas cada uso traz exigências próprias. A conservação ganha qualidade quando o edifício permanece legível e a operação consegue adaptar conteúdos sem intervenções materiais repetitivas e desnecessárias.

## A programação constrói motivos para voltar

O museu descreve a criação de experiências de encontro, incluindo atividades em horário estendido e entrada livre em ocasiões específicas. Esses programas não devem ser generalizados como gratuidade de toda visita em qualquer horário. [01]

A avaliação deve distinguir exposição, educação, cinema, encontro e atividades externas. Cada programa pode aproximar públicos diferentes. A continuidade cultural depende de uma agenda que oferece razões para retornar e de mediação capaz de acolher quem não conhece o museu. A frequência não é apenas função da arquitetura; também resulta de conteúdo, comunicação e recursos.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## A ampliação muda a capacidade da instituição

O edifício novo, inaugurado em 2015, acrescenta espaços expositivos, teatro e terraços, segundo a instituição. A área total divulgada combina partes antigas e novas. [02]

O contraponto é útil para estudar quando expandir e quando adaptar. Uma nova construção pode receber exigências que seriam difíceis de inserir na oficina, preservando a qualidade desta. A análise precisa separar custos, áreas e desempenho por etapa. Somar tudo como retrofit apagaria a contribuição e as consequências da ampliação.

## O museu encontra a vida externa

Terraços, acessos e áreas próximas podem aproximar instituição e cotidiano urbano. Sua contribuição depende de horários, regras e relações com percursos e usos ao redor. [02]

A Porosidade deve ser avaliada desde a chegada: orientação, descanso, proteção climática, acessibilidade e possibilidade de usar áreas comuns. A edição não realizou auditoria desses componentes. O estudo propõe observar quem frequenta o museu, quem utiliza apenas o entorno e como esses grupos se encontram ou permanecem separados.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Crescer exige capacidade de cuidar

A história institucional descreve articulação pública e privada para a expansão. Esse arranjo amplia recursos e também responsabilidades de manutenção, programação e prestação de contas. [02]

A análise deve distinguir apoio à obra e financiamento recorrente. Um museu maior exige equipe, segurança, conservação, energia e renovação de conteúdo. O planejamento precisa relacionar ambição espacial e capacidade operacional, evitando que novos ambientes reduzam recursos disponíveis para programas que dão sentido ao crescimento.

## Público maior não explica sozinho o bairro

O museu publica números de visitação de períodos diferentes, associados à mudança e à expansão. Esses registros ajudam a compreender sua escala, mas não constituem avaliação causal da transformação de Ciudad del Río. [02]

A edição não utiliza essas cifras como prova de redução de desigualdade, valorização ou emprego no entorno. Para aprofundar resultados, seria necessário conhecer metodologia de contagem, composição dos públicos e participação recorrente. O crescimento institucional pode ser importante e ainda exigir perguntas sobre distribuição territorial do acesso.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## A nova centralidade precisa ser compartilhada

Uma instituição cultural pode tornar uma área mais reconhecida e desejada. O estudo deve investigar como essa mudança encontra moradores e trabalhadores, sem presumir que a expansão de visitação beneficia todos da mesma maneira.

A escuta proposta inclui públicos ausentes, usuários do espaço externo e pessoas com vínculos anteriores à transformação industrial. A questão de Pertencimento é se o museu oferece possibilidades de reconhecimento e participação, além da presença de uma arquitetura marcante. A edição não apresenta uma conclusão própria sobre deslocamento residencial sem dados.

## O plano urbano e o equipamento têm responsabilidades diferentes

A destinação municipal do edifício e a inserção no plano da antiga Simesa mostram articulação entre política urbana e instituição cultural. [01]

O aprendizado é coordenar programa, espaço público e acessibilidade sem transferir ao museu a responsabilidade por todos os problemas do território. Moradia, mobilidade e permanência dependem de outros instrumentos. A avaliação deve tornar esses papéis claros, para que a cultura participe da transformação com objetivos específicos e verificáveis.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## Conservar o galpão e operar a expansão

O conjunto reúne edifícios com características e exigências diferentes. A manutenção deve reconhecer essas diferenças, em vez de tratar tudo como uma infraestrutura homogênea.

A agenda técnica proposta inclui envoltória, cobertura, instalações, montagem expositiva e acessibilidade. Uma avaliação ambiental precisa separar matéria preservada e nova construção e considerar operação. A Reciprocidade também envolve capacidade de adaptar programas sem perder o valor do galpão nem tornar a instituição dependente de sistemas difíceis de manter.

## Transferir a capacidade de crescer com clareza

Medellín oferece uma referência de reuso que antecede uma expansão importante. O aprendizado está em distinguir o que a estrutura existente permite, o que a instituição precisa e quando uma nova construção pode responder melhor.

Uma abordagem Nidum começaria pela escuta de públicos, artistas e equipes. A Carta da Vida deveria formular relações de criação, encontro e aprendizagem. A Matriz Viva ajudaria a reconhecer complementaridades entre galpão, ampliação e cidade, mantendo visíveis necessidades de proteção, recursos e cuidado.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Acompanhar públicos e intervalos

O retorno proposto compara uma exposição, uma atividade educativa e um período sem evento principal. A observação deve incluir os espaços externos e seus usuários, sem presumir que todos sejam visitantes do museu.

Entrevistas com equipes, artistas, moradores e públicos pouco presentes podem esclarecer barreiras e vínculos. Documentos prioritários: planos de operação, relatórios de público, manutenção e avaliação educativa. A pesquisa atual não realizou essa etapa; a agenda propõe meios para confrontar crescimento institucional e experiência urbana.

## A continuidade cultural é a medida mais fértil

O MAMM mostra como uma oficina adaptada pode participar do crescimento de uma instituição e de uma transformação territorial. O estudo preserva a diferença entre reuso, ampliação e políticas urbanas.

Indicadores propostos: retorno de públicos; participação educativa; uso dos espaços externos; diversidade territorial; manutenção por edifício; recursos recorrentes; colaboração com artistas e comunidades. Os dados devem ser relacionados a experiências e objetivos. O futuro do caso depende de manter a instituição capaz de acolher, criar e aprender na escala que passou a ocupar.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

O reuso pode abrir um caminho de crescimento institucional. Distinguir a oficina adaptada da ampliação nova permite compreender melhor decisões, recursos e consequências.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Museu nos antigos Talleres Robledo desde 2009; ampliação nova inaugurada em 2015. | O aumento de área e visitação pode ampliar possibilidades enquanto exige mais recursos e deixa abertas questões de acesso territorial. |
| Ciudad del Río / Talleres Robledo / MAMM | A cultura pode participar da transformação urbana quando o patrimônio adaptado encontra programas, espaço público e continuidade. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Comparar públicos e usos das duas etapas, acompanhar manutenção e orçamento e escutar relações com o entorno em dias comuns.

> Como o crescimento do museu continua ampliando possibilidades de encontro com a cidade?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Museo de Arte Moderno de Medellín · Llegada a Ciudad del Río**
História da oficina, destinação, adaptação e abertura de 2009; fonte institucional.
Acessar fonte original

**[02] Museo de Arte Moderno de Medellín · Expansión**
Ampliação nova de 2015, programa, financiamento e números institucionais; não representa impacto isolado do retrofit.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[03] Nidum · Caderno Vivo da Linguagem Nidum 0.1**
Origem da leitura relacional; caso externo, sem atribuição de autoria ou reconhecimento Nidum. Referência institucional N01, registrada no expediente.

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Cidade do México

## A adaptação gradual pode conservar a vocação de fazer enquanto abre novas relações entre atividades.

### Colonia Doctores / antiga fábrica textil / Laguna

Laguna ocupa uma antiga fábrica de fios e têxteis na Colonia Doctores. A transformação aproxima oficinas, design, arquitetura, alimentação e outros usos, preservando a ideia de um lugar onde se produz.

> Como continuar mudando sem retirar de quem ocupa a possibilidade de fazer?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Reconhecer ocupantes e trabalhadores do entorno como participantes da transformação, com condições de continuidade. |
| Lugar | Ler fábrica, pátios e ofícios da Colonia Doctores como relações específicas, além da identidade visual. |
| Relação | Articular produção, gastronomia, programação e gestão com acordos que sustentem cooperação e resolvam conflitos. |
| Porosidade | Permitir descoberta e encontro preservando processos de trabalho, logística e espaços de concentração. |
| Reciprocidade | Relacionar matéria mantida e novas inserções à capacidade de reparar, aprender e devolver oportunidades ao bairro. |

### Tensão a manter viva

A flexibilidade que permite experimentar pode criar incerteza para ocupantes e vizinhos se regras, custos e etapas não forem claros.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

Laguna reúne atividades criativas e produtivas em uma antiga fábrica têxtil da Colonia Doctores. O operador e a PRODUCTORA descrevem oficinas, espaços de trabalho e usos de alimentação em um conjunto adaptado. [01–03]

A hipótese editorial é que o reuso pode atualizar a produção sem transformar toda a matéria industrial em cenário de visitação. O estudo precisa observar quanto trabalho efetivamente acontece, quais condições permitem sua continuidade e como os usos públicos se relacionam com os processos que exigem concentração, logística e proteção.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| Década de 1920 | Origem da fábrica têxtil, segundo operador e arquitetos. [01,02] |
| 2015 | Encerramento industrial informado pelo operador; outra fonte turística utiliza data diferente. [01,04] |
| 2018 | Início da renovação segundo Laguna. [01] |
| 2019 em diante | Ficha da PRODUCTORA situa o projeto em curso e descreve implantação gradual. [02] |
| 2026 | Operador mantém apresentação de atividades e comunidade produtiva. [03] |

**Estado no corte documental:** Complexo em uso e transformação gradual; a ficha dos arquitetos mantém o projeto como processo em curso.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Um processo que não cabe em uma inauguração

O operador informa início da renovação em 2018; a ficha arquitetônica registra projeto desde 2019 e implantação gradual. As datas descrevem marcos diferentes. Há também divergência sobre o encerramento da fábrica entre operador e fonte turística, razão pela qual esta edição privilegia a atribuição explícita. [01,02,04]

A cronologia deve acompanhar setores e intervenções, evitando uma data única de conclusão para um processo em curso. O uso pode produzir aprendizagem durante a obra, mas a convivência exige coordenação, comunicação e proteção de quem trabalha.

## O conjunto e a Colonia Doctores

O estudo focaliza Laguna e sua relação com o bairro. A apresentação institucional reconhece a história de trabalho e ofícios da Colonia Doctores, mas não comprova efeitos sobre todo o território. [03]

A cartografia de aprofundamento deve distinguir área ocupada, pátios, acessos, oficinas e novas construções. Também precisa observar atividades do entorno que existem independentemente do empreendimento. O reuso pode acrescentar relações sem ser a origem de toda a vida criativa local. Essa precisão evita tratar o bairro como uma superfície vazia descoberta por um novo projeto.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Recuperar os pátios para reorganizar o conjunto

A PRODUCTORA descreve a retirada de acúmulos e anexos que comprometiam a função conectiva dos pátios, preservação de fachadas e intervenções pontuais em circulação. O projeto inclui também novos componentes e edificações. [02]

A leitura técnica deve separar conservação, remoção, adaptação e acréscimo. O pátio não é apenas intervalo visual: organiza orientação, luz, ventilação e encontro. Sua recuperação precisa ser avaliada por uso e desempenho, reconhecendo que as exigências de cada oficina podem alterar essa relação ao longo do tempo.

## A mistura depende do trabalho real

O operador apresenta atividades de design, gastronomia, arquitetura, mobiliário e têxteis, além de programação. A lista de ocupantes pode mudar e não deve ser tratada como composição permanente. [01,03]

A avaliação deve distinguir produção no local de representação comercial ou escritório. Cada modalidade utiliza espaço e infraestrutura de maneira diferente. Oficinas precisam de abastecimento, armazenamento e descarte; alimentação e eventos podem ampliar público e interferências. A qualidade da mistura depende de acordos que permitam coexistência, e não apenas da diversidade de marcas anunciadas.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## A identidade visual nasce de uma matéria anterior

Os arquitetos relacionam o uso do verde a elementos da construção e de máquinas antigas. Essa escolha é parte da interpretação projetual do patrimônio, não uma prova de continuidade social ou ambiental. [02]

O caso permite discutir como uma identidade visual pode tornar a transformação reconhecível sem explicar sozinha suas relações. O aprendizado deve atravessar a cor e observar circulação, trabalho e gestão. Uma linguagem marcante pode ajudar a orientar; também pode ser copiada facilmente, enquanto as condições que sustentam o programa são muito mais específicas.

## Pátios abertos, processos protegidos

A Porosidade precisa relacionar percursos de visitantes e rotinas produtivas. Um conjunto colaborativo não exige que todas as oficinas estejam permanentemente expostas ou acessíveis.

O retorno proposto observa carga, circulação, encontros e eventos, com consentimento dos ocupantes. Acessibilidade, orientação e áreas de espera devem ser avaliadas junto à proteção de equipamentos e processos. O equilíbrio entre descobrir o conjunto e respeitar o trabalho é uma questão de projeto e operação, especialmente quando atividades públicas aumentam.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## A implantação gradual exige regras duradouras

A PRODUCTORA descreve uma estratégia de transformação ao longo de mais de dez anos, com ocupantes funcionando simultaneamente. A ficha é uma intenção e descrição de processo, não garantia de um calendário fechado. [02]

A análise deve investigar contratos, comunicação de obras, responsabilidades e critérios de mudança de uso. A flexibilidade pode permitir aprendizagem, mas também criar incerteza para quem investe em seu espaço. A gestão precisa tornar legível o que pode mudar, o que será protegido e como os custos e interrupções serão compartilhados.

## O que está documentado

As fontes confirmam o reuso, a estratégia de pátios, o programa e a implantação gradual. Não oferecem nesta seleção uma avaliação independente de renda, emprego local ou permanência dos ocupantes ao longo de todo o processo. [01–04]

A pesquisa futura deveria acompanhar uso produtivo, rotatividade, custos, manutenção e colaboração entre atividades. A quantidade de propostas instaladas em uma página institucional não demonstra estabilidade. O resultado relevante é a capacidade de manter uma comunidade de trabalho com condições materiais e organizacionais para continuar.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## O bairro não é apenas uma referência estética

Laguna anuncia oficinas e ações culturais de aproximação com o bairro. São intenções e atividades institucionais que precisam ser avaliadas por participação, continuidade e reciprocidade. [01,03]

A investigação deve ouvir trabalhadores e moradores do entorno, incluindo quem não utiliza o complexo. O risco a acompanhar é que a identidade de ofícios seja valorizada enquanto seus produtores enfrentam novas barreiras de custo ou reconhecimento. A edição não afirma deslocamento causado por Laguna sem evidência específica; mantém essa questão como parte do diagnóstico territorial.

## Patrimônio sem depender apenas do tombamento

A PRODUCTORA informa que o edifício histórico não era catalogado na descrição do projeto. Esse dado mostra uma decisão de conservar qualidades existentes sem reduzir o cuidado à obrigação de uma proteção formal. [02]

A aplicação em outro contexto exige verificar regime jurídico atual e requisitos de segurança e uso. A ausência de tombamento não elimina valor cultural nem necessidade de diagnóstico. O aprendizado é reconhecer matéria, memória e potencial antes de decidir substituir, formulando uma intenção que possa ser justificada por relações e consequências.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## A estrutura precisa permitir muitos ciclos

A adaptação gradual demanda conhecimento das capacidades estruturais e dos sistemas compartilhados. A ficha identifica novas circulações, sanitários e equipamentos de serviço, mas a edição não realiza avaliação de conformidade ou desempenho. [02]

O diagnóstico proposto inclui segurança, cargas, instalações, ventilação e manutenção. A análise ambiental deve separar material mantido e acréscimos, considerando a intensidade produtiva. Reciprocidade inclui possibilidade de reparar e reorganizar sem desperdício crescente, mantendo documentação das etapas para que a próxima intervenção compreenda o que recebeu.

## Transferir um processo de aprendizagem

O aprendizado de Laguna está na combinação entre recuperação de relações espaciais e adaptação por etapas. A estratégia exige condições de gestão e ocupação que não podem ser copiadas apenas pelo desenho dos pátios.

Uma abordagem Nidum começaria pela escuta das práticas de trabalho e da vizinhança. A Carta da Vida poderia formular colaboração, concentração e encontro. A Matriz Viva deveria relacionar etapas de obra, autonomia dos ocupantes e interfaces públicas, mantendo abertas as Tensões Vivas que o uso revelará.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Retornar enquanto o processo acontece

O roteiro proposto acompanha um dia de produção e um evento público, registra mudanças entre etapas e conversa com ocupantes antigos e recentes. As entrevistas devem respeitar processos e informações de trabalho que não são públicos.

Documentos prioritários: fases de intervenção, regras de uso, manutenção e condições de ocupação. A pesquisa deveria ouvir também negócios do entorno. A edição não realizou visitas; sua contribuição é estabelecer uma agenda que permite observar o processo sem exigir uma imagem artificial de conclusão.

## A vocação de fazer precisa continuar possível

Laguna mostra como uma antiga fábrica pode receber atividades contemporâneas e preservar uma lógica de produção. O resultado depende da continuidade entre espaço, contratos, infraestrutura e relações com o bairro.

Indicadores propostos: permanência de oficinas; proporção de produção efetiva no local; custos totais; interrupções de obra; colaboração; manutenção; participação de vizinhos em programas. Os dados devem ser discutidos com os envolvidos. O futuro do retrofit incremental está na capacidade de aprender sem transferir desproporcionalmente suas incertezas a quem ocupa.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

A transformação gradual pode aprender com a ocupação quando existe coordenação e proteção das condições de trabalho. Recuperar conexões espaciais ajuda a dar coerência a usos diversos.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Complexo em uso e transformação gradual; a ficha dos arquitetos mantém o projeto como processo em curso. | A flexibilidade que permite experimentar pode criar incerteza para ocupantes e vizinhos se regras, custos e etapas não forem claros. |
| Colonia Doctores / antiga fábrica textil / Laguna | A adaptação gradual pode conservar a vocação de fazer enquanto abre novas relações entre atividades. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Acompanhar etapas, permanência de oficinas e relações com o entorno. Confrontar a promessa de colaboração com condições de contrato, infraestrutura e participação.

### Como continuar mudando sem retirar de quem ocupa a possibilidade de fazer?

Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Laguna · História e programa**
Fonte do operador: fábrica, renovação desde 2018 e atividades; dados de ocupantes podem mudar.
Acessar fonte original

**[02] PRODUCTORA · Laguna / projeto em curso**
Fonte dos autores: pátios, conservação, acréscimos e estratégia gradual. Não descreve uma obra inteiramente concluída.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[03] Laguna · Apresentação 2026**
Vocação produtiva e relação pretendida com ofícios e comunidade.
Acessar fonte original

**[04] Mexico City / turismo oficial · Laguna**
Contexto e apresentação; data de encerramento fabril diverge do operador, sem harmonização artificial nesta edição.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Hong Kong

## A transformação de um patrimônio de controle exige acesso, interpretação e cuidado com sua memória.

### Central / antigo complexo policial / Tai Kwun

Tai Kwun reúne edifícios de polícia, magistratura e prisão em Central. A transformação para patrimônio e artes modifica a relação entre esse conjunto e a cidade: espaços antes associados ao controle passam a receber circulação, interpretação e encontro.

> Como abrir este lugar sem fechar as perguntas que sua memória traz?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Reconhecer experiências e memórias diversas, incluindo as difíceis, e criar condições de participação na interpretação. |
| Lugar | Ler polícia, magistratura, prisão e alta densidade de Central como relações inseparáveis do significado do conjunto. |
| Relação | Articular conservação, artes, mediação e públicos, preservando profundidade histórica e responsabilidade institucional. |
| Porosidade | Transformar limites de controle em percursos compreensíveis e acolhedores, mantendo proteções necessárias ao patrimônio e aos usos. |
| Reciprocidade | Devolver acesso e conhecimento à cidade, com recursos e capacidade técnica para cuidar das diferentes camadas do conjunto. |

## Tensão a manter viva

A experiência cultural e comercial pode tornar o lugar atraente enquanto suaviza memórias de confinamento e poder que precisam continuar sendo compreendidas.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

Tai Kwun transforma o antigo Central Police Station Compound em centro de patrimônio e artes. O conjunto inclui polícia, magistratura e prisão, reconhecidos como monumentos. A parceria entre governo e Hong Kong Jockey Club estrutura a intervenção. [01,02]

A hipótese editorial é que o reuso pode modificar a relação pública de um lugar historicamente associado a controle. Essa passagem precisa ser acompanhada por interpretação e acesso efetivo. A abertura de pátios não elimina a responsabilidade de reconhecer as histórias de confinamento e poder inscritas na matéria.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| Século XIX | Formação histórica do conjunto de polícia, magistratura e prisão. [01,02] |
| 1995 | Reconhecimento dos três conjuntos como monumentos, segundo cronologia institucional. [02] |
| 2004–2006 | Encerramento de funções policiais e prisionais no local. [02] |
| 2008 | Parceria de revitalização entre governo e Hong Kong Jockey Club. [02] |
| 2018 | Abertura progressiva de Tai Kwun; blocos possuem etapas diferentes. [02,04] |
| 2019 | Reconhecimento da UNESCO Asia-Pacific pela conservação. [01] |

**Estado no corte documental:** Centro de patrimônio e artes aberto por etapas desde 2018; conservação dos blocos possui cronologias próprias.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Uma abertura com várias cronologias

A implantação ocorre por etapas, com abertura pública em 2018 e conservação continuada. A comunicação institucional distingue os dezesseis edifícios históricos do número efetivamente restaurado e aberto naquele momento. [02,04]

O estudo não apresenta o conjunto como entrega homogênea de todos os blocos na mesma data. Essa precisão é importante em patrimônio complexo, onde condições materiais e decisões de conservação variam. A cronologia deve acompanhar edifícios, áreas públicas e programas, permitindo compreender restrições e mudanças posteriores.

## Um conjunto histórico em alta densidade

Tai Kwun está inserido em Central, entre construções e fluxos intensos. Seus pátios oferecem uma condição espacial diferente do entorno, descrita pela equipe de engenharia como qualidade do projeto. [03]

A avaliação deve distinguir o perímetro do complexo e sua relação com percursos urbanos. Um espaço de pausa pode ter grande valor em contexto denso, mas sua acessibilidade depende de regras, horários e continuidade das entradas. O estudo não trata o conjunto como substituto de uma política mais ampla de espaço público.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Conservar e acrescentar com legibilidade

A documentação apresenta dezesseis edifícios históricos e dois acréscimos contemporâneos de Herzog & de Meuron no escopo do conjunto. A adaptação envolve equipes de conservação e engenharia, com funções distintas. [02,03]

A leitura técnica deve separar matéria preservada, reparos, novas estruturas e programas inseridos. A arquitetura nova pode acomodar exigências de artes contemporâneas que seriam difíceis de impor aos edifícios antigos. O resultado precisa ser avaliado por compatibilidade e legibilidade, evitando tratar todos os componentes como retrofit ou pressupor que todos tiveram a mesma sequência de execução.

## Patrimônio e artes podem abrir leituras diferentes

O programa combina interpretação histórica, artes e espaços de convivência. Essa composição permite que visitantes cheguem por interesses distintos e encontrem outras camadas do Lugar. [01–03]

A avaliação deve perguntar se a atividade cultural aproxima o público da história ou se a experiência de evento pode eclipsá-la. Não se presume uma resposta única. A mediação precisa oferecer caminhos para compreender polícia, justiça e prisão, incluindo aspectos difíceis de narrar. A cultura contemporânea pode dialogar com essa memória sem transformá-la apenas em atmosfera.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## O caso do bloco ainda em conservação

A comunicação de obras distingue a situação do Block 4 e as decisões de proteção e revitalização de seus remanescentes. Isso impede afirmar que dezesseis edifícios foram integralmente restaurados e abertos em 2018. [04]

O contraponto mostra que conservar pode exigir respostas diferentes, inclusive para perdas e fragilidades. A edição não substitui relatórios técnicos nem afirma conclusão de uma etapa sem confirmação. O aprendizado é manter a verdade da matéria visível: a história de uma intervenção inclui o que não pôde ser recuperado da mesma forma que o restante.

## Pátios abertos e limites necessários

A passagem de complexo de controle a equipamento cultural torna Porosidade uma questão central. Entradas, níveis, pátios e percursos precisam acolher diferentes usuários enquanto protegem patrimônio, acervos e atividades.

O retorno proposto observa orientação, acessibilidade e permanência, incluindo pessoas que utilizam apenas espaços externos. A pesquisa não realizou auditoria local. A abertura pública deve ser lida junto às regras de uso e às condições de ingresso em programas específicos. Um pátio acessível não implica que toda exposição ou atividade tenha o mesmo regime.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## Uma parceria com obrigações de longo prazo

A intervenção é conduzida por parceria entre governo e Hong Kong Jockey Club, com estrutura dedicada à operação. A documentação institucional permite reconhecer esse arranjo, mas não dispensa análise de contratos e responsabilidades. [02,03]

A governança precisa relacionar conservação, programação, acesso e recursos recorrentes. A escala patrimonial demanda capacidade técnica continuada. O estudo propõe tornar legíveis as decisões sobre usos e obras, para que a abertura cultural se acompanhe de memória institucional e prestação de contas sobre o cuidado do conjunto.

## O reconhecimento é específico

O prêmio de conservação da UNESCO Asia-Pacific de 2019 reconhece a intervenção em critérios patrimoniais. Não equivale a inscrição do conjunto na Lista do Patrimônio Mundial nem comprova, por si, todos os resultados sociais do programa. [01]

A avaliação de uso exige outros dados: públicos, retorno, acesso, participação e manutenção. Números divulgados de visitação precisam de período e metodologia. A edição não os converte em medida única de sucesso. O valor do caso também está na qualidade da interpretação e da experiência de um patrimônio que pode provocar perguntas difíceis.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## A memória precisa conservar suas tensões

A transformação cultural de uma prisão e de edifícios de justiça não deveria apagar experiências de controle, punição e desigualdade. A edição propõe essa questão como leitura crítica, sem afirmar que realizou uma auditoria curatorial do centro.

A pesquisa deve examinar quais narrativas são apresentadas, quais fontes as sustentam e como o público pode confrontá-las. Pertencimento não exige uma memória confortável ou consensual. Pode significar encontrar condições de reconhecer histórias complexas e participar de sua interpretação, mantendo visíveis diferenças de experiência.

## A proteção orienta a transformação

O reconhecimento patrimonial antecede o atual programa e condiciona decisões de projeto. O caso mostra como conservação e novos usos precisam negociar limites específicos. [01,02]

Para outra cidade, o aprendizado é reunir história, projeto, engenharia e operação desde o início. A adequação de um conjunto protegido não pode ser tratada como reforma interna indiferente à sua significação. Ao mesmo tempo, conservar não significa impedir toda mudança: o programa deve encontrar formas compatíveis de manter o patrimônio utilizável e compreensível.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## Uma infraestrutura cultural exige manutenção especializada

O conjunto combina edifícios antigos, acréscimos e programas com exigências ambientais diferentes. A engenharia participa da compatibilização de conservação e funcionamento. [03]

O diagnóstico proposto deve reunir estrutura, envoltória, instalações, acessibilidade e gestão de acervos e eventos. A análise ambiental precisa distinguir reuso e obra nova, considerando energia de operação e ciclos de reparo. Reciprocidade inclui preservar conhecimento técnico e capacidade de resposta, para que a complexidade do projeto não se torne fragilidade de manutenção.

## Transferir uma abertura com memória

Tai Kwun oferece uma referência para patrimônios institucionais que passam a receber cultura e espaço coletivo. O aprendizado é relacionar acesso e interpretação, sem reduzir a transformação a uma mudança de programa.

Uma abordagem Nidum começaria por escuta histórica e contemporânea, incluindo experiências difíceis associadas ao Lugar. A Carta de Intenção Reta deveria explicitar o compromisso de não apagar essas relações. A Matriz Viva poderia organizar convivência, contemplação, arte e memória, preservando limites que protegem tanto a matéria quanto a profundidade da experiência.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Retornar para observar e interpretar

O roteiro proposto percorre pátios, áreas de memória e programas de artes, respeitando regras e disponibilidade. A pesquisa deve examinar conteúdos curatoriais e conversar com mediadores, gestores e públicos diversos.

Documentos prioritários: plano de conservação, cronologia de obras, relatórios ambientais e critérios de programação. A observação deve distinguir experiência de espaço aberto e visita institucional. Esta edição não realizou trabalho de campo nem análise completa das narrativas; apresenta perguntas para aprofundamento verificável.

## A abertura precisa continuar produzindo compreensão

Hong Kong mostra a possibilidade de transformar um complexo de controle em lugar de patrimônio e artes. A continuidade depende de acesso, conservação e capacidade de sustentar uma memória que não é simples.

Indicadores propostos: disponibilidade de percursos; acessibilidade; participação em mediação; retorno de públicos; manutenção por bloco; clareza das narrativas; atualização de pesquisa histórica. As medidas devem apoiar uma conversa crítica. O futuro do retrofit cultural inclui tornar o passado acessível sem dissolver suas tensões em uma experiência apenas agradável.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

## Abrir um patrimônio de controle exige mais que novos usos. A transformação ganha profundidade quando acesso e interpretação mantêm a complexidade histórica visível.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Centro de patrimônio e artes aberto por etapas desde 2018; conservação dos blocos possui cronologias próprias. | A experiência cultural e comercial pode tornar o lugar atraente enquanto suaviza memórias de confinamento e poder que precisam continuar sendo compreendidas. |
| Central / antigo complexo policial / Tai Kwun | A transformação de um patrimônio de controle exige acesso, interpretação e cuidado com sua memória. |

### Perguntas para uma investigação de retorno

Relacionar percursos, conteúdos e mediação; verificar cronologias de conservação por bloco e escutar públicos sobre o que conseguem compreender da história.

> ## Como abrir este lugar sem fechar as perguntas que sua memória traz?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Commissioner for Heritage / Hong Kong · Tai Kwun**
Natureza do patrimônio, parceria e prêmio de conservação de 2019.
Acessar fonte original

**[02] Tai Kwun · Heritage restoration timeline**
Cronologia e componentes do projeto; diferenciar escopo total e abertura por etapas.
Acessar fonte original

**[03] Arup · Tai Kwun – Centre for Heritage and Arts**
Fonte da equipe de engenharia sobre conservação, acréscimos e relação urbana.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] Tai Kwun · Construction updates**
Situação específica do Block 4 e distinção dos edifícios abertos em 2018; atualização por componente.
Acessar fonte original

**[05] Tai Kwun · Resources / heritage conservation**
Portal de planos e relatórios para aprofundamento técnico e histórico.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Joanesburgo

## A recuperação criativa precisa ser confrontada com permanência, desigualdade e fragilidade econômica.

### Maboneng / Arts on Main / centro urbano

Arts on Main conecta antigos edifícios industriais para receber trabalho criativo, exposição e encontro. O projeto participa da formação de Maboneng como referência cultural no centro de Joanesburgo. A arquitetura recuperada torna-se uma imagem de possibilidade urbana.

> Quem pode continuar pertencendo quando a transformação muda o valor do lugar?

Caso externo de estudo. Leitura documental orientada pela Linguagem Nidum; a autoria dos projetos e a origem das evidências permanecem identificadas nas fontes.

# O caso pelos Campos Relacionais

Leitura editorial Nidum. Os Campos formulam relações e perguntas; não classificam o caso, não atribuem intenção aos autores e não constituem Batismo.

| Campo | Relação a investigar |
|---|---|
| Pertencimento | Escutar moradores atuais e antigos, trabalhadores e usuários, reconhecendo permanência e deslocamento como experiências centrais. |
| Lugar | Ler patrimônio industrial, desigualdades e história do centro de Joanesburgo sem reduzir o território à imagem de distrito criativo. |
| Relação | Relacionar investidores, operadores, artistas e comunidade com responsabilidades que possam atravessar crises e mudanças de propriedade. |
| Porosidade | Investigar fronteiras físicas, econômicas e simbólicas entre pátios, ruas e públicos diversos. |
| Reciprocidade | Confrontar benefícios e custos distribuídos, mantendo capacidade de cuidado e resposta às consequências da transformação. |

### Tensão a manter viva

A imagem de regeneração criativa pode encobrir desigualdades, deslocamentos e fragilidades econômicas que a arquitetura, sozinha, não resolve.

Origem conceitual: N01, pp. 15–17 e 20–21.

# Contexto e hipótese de transformação

Arts on Main adapta antigos edifícios de indústria leve para ateliês, galerias, trabalho e convivência. Daffonchio descreve conservação de características e máquinas, com novas conexões e um jardim central. [01]

A hipótese editorial é que o reuso pode criar qualidades espaciais reais e, ao mesmo tempo, participar de relações urbanas desiguais. O estudo não exige escolher uma única narrativa. A avaliação deve reconhecer a transformação arquitetônica e confrontá-la com acesso, permanência, governança e experiências de quem já utilizava o centro.

| Marco | Acontecimento / estado |
|---|---|
| 1911 | Origem de parte dos edifícios históricos registrada na memória patrimonial. [03] |
| 2009 | Conversão de edifícios em Arts on Main e início da formação de Maboneng. [01,03] |
| 2010 | Reconhecimento arquitetônico local registrado pelos autores. [01] |
| Década de 2010 | Expansão do distrito e pesquisas sobre convivência, desigualdade e deslocamento. [04,05] |
| 2019 | Liquidação da Propertuity e venda de ativos, segundo pesquisa posterior. [06] |
| Registro atual | Operador de Arts on Main apresenta continuidade de usos; isso não comprova situação uniforme de todo Maboneng. [02] |

**Estado no corte documental:** Arts on Main mantém apresentação de usos; trajetória de Maboneng inclui expansão, conflitos e crise do principal desenvolvedor.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O tempo e o território

## Uma trajetória com expansão e crise

A origem de Arts on Main em 2009 integra a formação de Maboneng. Pesquisas posteriores registram expansão e a liquidação da Propertuity em 2019. Essa crise do desenvolvedor não significa encerramento uniforme de todos os usos do distrito. [03,06]

A cronologia impede apresentar a trajetória como crescimento contínuo. Ela também mostra que o destino de um patrimônio pode mudar quando agentes financeiros e proprietários se reorganizam. O estudo precisa acompanhar quais atividades continuaram, quais saíram e como responsabilidades de manutenção e acesso foram transmitidas.

## Arts on Main não é todo Maboneng

O projeto arquitetônico é um conjunto específico dentro de uma transformação territorial mais ampla. Outros edifícios e empreendimentos possuem programas, histórias e agentes próprios. [01,02]

A análise deve separar o desempenho de Arts on Main e as experiências de Maboneng e Jeppestown. Pesquisas de deslocamento podem abranger áreas e grupos diferentes do perímetro do conjunto. Essa precisão não reduz a importância das tensões; permite compreender mecanismos e responsabilidades sem atribuir a um único edifício toda a mudança do centro urbano.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# A matéria encontra novos usos

## Conectar edifícios para construir um lugar comum

Os arquitetos descrevem edifícios restaurados e conectados, preservação de elementos industriais e inserções que se distinguem da estrutura original. Jardim, escadas e átrio organizam relações entre usos. [01]

O aprofundamento técnico deve identificar quais partes foram conservadas e como os novos componentes respondem a acesso, segurança e operação. A continuidade espacial pode ampliar encontros, mas também exige manutenção e regras compartilhadas. A qualidade da arquitetura precisa ser lida junto à capacidade de cuidar dos espaços comuns e de permitir que atividades diferentes coexistam.

## O programa criativo tem várias economias

O operador apresenta ateliês, galerias, oficinas, alimentação, escritórios e comércio. Essas atividades possuem necessidades e capacidades financeiras distintas. [02]

A avaliação deve distinguir produção artística, exibição e consumo. Um lugar pode manter intensa visitação enquanto perde condições para criadores com menor renda. A composição dos usos precisa ser acompanhada no tempo, incluindo contratos, custos e espaços de apoio. A diversidade anunciada se torna uma relação consistente quando os diferentes programas conseguem continuar e contribuir para o conjunto.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Entre o conjunto e a cidade

## A rua e o pátio produzem experiências diferentes

O jardim central descrito pelos arquitetos cria um foco de encontro e relação entre atividades. A experiência protegida do interior pode contrastar com condições e usos das ruas próximas. [01]

Esse contraste é uma pergunta de pesquisa, não um defeito automaticamente atribuível ao desenho. A investigação deve observar como pessoas atravessam as fronteiras e quais regras selecionam presenças. A qualidade do pátio pode ser importante, mas não deve ocultar a relação com trabalhadores informais, moradores e atividades que permanecem fora dele.

## Acesso não se resume à entrada

Porosidade envolve preço, regras, linguagem e sensação de acolhimento, além de passagens físicas. Pesquisas sobre Maboneng discutem convivência e fronteiras sociais em uma área de fortes diferenças. [04,05]

O retorno proposto deve escutar públicos distintos e observar situações comuns, sem transformar a pesquisa em roteiro turístico de segurança. A pergunta é como espaços e procedimentos permitem ou dificultam participação. Uma área aberta a visitantes pode continuar pouco acessível para práticas e grupos que não correspondem à imagem promovida.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Gestão, recursos e evidências

## A crise revela a importância da governança

A liquidação da Propertuity, discutida em pesquisa posterior, torna visível a fragilidade de estratégias dependentes de um agente central. [06]

A análise deve investigar o que ocorre com manutenção, contratos, programação e compromissos quando ativos mudam de mãos. A continuidade de um território cultural não pode depender apenas da narrativa de um desenvolvedor. É necessário reconhecer organizações, usuários e instrumentos capazes de sustentar relações durante crises. A edição não reconstrói a titularidade atual de todos os imóveis e evita presumir uma gestão unificada.

## Resultados diferentes podem coexistir

As fontes dos arquitetos e do operador documentam transformação e usos. Pesquisas acadêmicas registram experiências de exclusão e deslocamento, além de uma trajetória mais complexa após a crise. [01,02,04–06]

Essas evidências não devem ser fundidas em uma média simples de sucesso. Uma intervenção pode conservar edifícios, atrair atividades e produzir consequências adversas para grupos específicos. O estudo precisa identificar quem recebe cada benefício ou custo. Também deve preservar os períodos e métodos das pesquisas, sem tratar relatos de uma etapa como descrição automática de todas as condições atuais.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Permanência e responsabilidade urbana

## A permanência aparece como questão central

Pesquisas com moradores e outros participantes de Maboneng e áreas próximas documentam pressões e deslocamentos associados à regeneração. A edição reconhece essa evidência, sem afirmar que todo residente foi deslocado ou que cada efeito decorre exclusivamente de Arts on Main. [04,05]

A escuta de quem saiu é tão importante quanto a de quem permaneceu. Redes de apoio, trabalho e acesso a serviços podem ser afetados por mudanças de moradia. Pertencimento precisa incluir essas relações materiais. A presença de arte e patrimônio recuperado não substitui mecanismos que protejam condições de vida.

## A cultura não substitui política urbana

A transformação criativa participa de uma cidade marcada por desigualdades e trajetórias espaciais complexas. A reabilitação de edifícios não resolve sozinha moradia, serviços, trabalho e direitos. [04–06]

O aprendizado para outras cidades é definir compromissos de permanência e participação antes de utilizar a cultura como estratégia de valorização. A política urbana deve reconhecer populações existentes e tornar claros os custos sociais das decisões. O retrofit pode contribuir para a cidade, mas precisa ser articulado a instrumentos capazes de cuidar de consequências que ultrapassam o lote.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Cuidado técnico e aprendizado

## Conservar durante mudanças de ciclo

A manutenção de patrimônio adaptado precisa atravessar oscilação de demanda e mudanças de propriedade. A pesquisa não apresenta laudo das condições atuais de Arts on Main.

O diagnóstico proposto inclui estruturas, instalações, espaços comuns e responsabilidades de reparo. A análise ambiental não deve se limitar ao reaproveitamento inicial: abandono, substituições e falhas posteriores também alteram consequências. Reciprocidade inclui capacidade de continuar cuidando quando a visibilidade diminui ou o modelo econômico precisa ser reorganizado.

## O aprendizado que exige mais responsabilidade

Maboneng oferece uma referência indispensável para compreender limites de estratégias criativas de regeneração. O aprendizado não é abandonar o reuso, mas relacionar desde o início qualidade espacial, governança e condições de permanência.

Uma abordagem Nidum deveria ouvir moradores, trabalhadores e grupos vulneráveis antes de formular a imagem desejada. A Carta de Intenção Reta precisaria reconhecer benefícios e custos possíveis. A Matriz Viva tornaria visíveis tensões entre investimento, trabalho, acesso e habitação, para que não sejam tratadas como efeitos externos depois da obra.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# Investigar, acompanhar e continuar

## Uma pesquisa que inclui quem deixou o lugar

O retorno proposto exige cuidado metodológico e consentimento, com escuta de moradores atuais e antigos, trabalhadores, comerciantes e gestores. A amostra não deveria se limitar aos participantes mais visíveis do circuito cultural.

Documentos prioritários: contratos e mudanças de propriedade quando públicos, histórico de uso, manutenção e pesquisas sociais existentes. A análise deve distinguir experiências, períodos e áreas. Esta edição não realizou entrevistas nem oferece um diagnóstico atual completo de segurança ou mercado; mantém a investigação centrada em relações urbanas verificáveis.

## A transformação precisa poder responder por suas consequências

Joanesburgo amplia o repertório ao mostrar que recuperação arquitetônica, atividade cultural, desigualdade e fragilidade econômica podem coexistir. O caso exige uma avaliação capaz de reconhecer essas camadas sem simplificação.

Indicadores propostos: permanência e saídas; custos de ocupação; continuidade de trabalho; acesso a espaços; manutenção após mudanças de agente; participação nas decisões; mecanismos de resposta a impactos. As medidas precisam ser relacionadas a relatos e direitos. O futuro do retrofit depende também de aprender com consequências que a imagem de uma intervenção bem-sucedida tende a deixar fora do enquadramento.

Fatos referenciados por números locais; interpretações, hipóteses e roteiro de campo são propostas desta edição. Consulta: 4 de novembro de 2026.

# O que a experiência devolve ao repertório

A qualidade do reuso precisa ser lida junto à permanência e à governança. Uma transformação pode produzir novas possibilidades e consequências adversas que exigem reconhecimento e resposta.

| Manifestação / condição | Relação a investigar |
|---|---|
| Arts on Main mantém apresentação de usos; trajetória de Maboneng inclui expansão, conflitos e crise do principal desenvolvedor. | A imagem de regeneração criativa pode encobrir desigualdades, deslocamentos e fragilidades econômicas que a arquitetura, sozinha, não resolve. |
| Maboneng / Arts on Main / centro urbano | A recuperação criativa precisa ser confrontada com permanência, desigualdade e fragilidade econômica. |

## Perguntas para uma investigação de retorno

Escutar quem permaneceu e quem saiu, verificar mudanças de gestão e acompanhar manutenção e oportunidades. Preservar diferenças entre períodos e perímetros das evidências.

> Quem pode continuar pertencendo quando a transformação muda o valor do lugar?
>
> Pergunta editorial Nidum

Caso externo. A pesquisa não realizou visita, entrevista ou Reencontro; as perguntas orientam aprofundamento futuro.

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[01] Daffonchio Architects · Arts on Main / Maboneng**
Fonte dos autores: conservação, conexões e espaços comuns; descrição de intenção arquitetônica.
Acessar fonte original

**[02] Arts on Main · About**
Apresentação atual de usos; não representa situação uniforme de todo o distrito.
Acessar fonte original

**[03] The Heritage Portal · Arts on Main / placa patrimonial**
História dos edifícios e conversão de 2009.
Acessar fonte original

# Fontes e trilhas de aprofundamento

Bibliografia comentada. A numeração é local a este estudo. Fontes de projeto e gestão sustentam o que seus autores documentam; efeitos territoriais exigem evidência própria.

**[04] Pesquisa acadêmica / eScholarship · The Remaking of Inner City Johannesburg and the Right to the City**
Pesquisa de campo com agentes e residentes; recorte temporal próprio.
Acessar fonte original

**[05] University of Johannesburg · Gentrification and displacement of vulnerable communities**
Pesquisa qualitativa com residentes, antigos residentes e outros participantes; não generalizar a todos os grupos.
Acessar fonte original

**[06] Pesquisa acadêmica / Social & Cultural Geography · Creative writing: urban renewal, the creative city and graffiti in Johannesburg**
Trajetória complexa do distrito, incluindo liquidação da Propertuity e continuidade de expressão cultural.
Acessar fonte original

## Como aprofundar a evidência

Antes de aplicar o aprendizado a um imóvel, reunir levantamento técnico, situação de propriedade e uso, custos de implantação e operação, regras vigentes e escuta dos grupos envolvidos. As lacunas indicadas no capítulo não foram preenchidas por estimativas sem base.

As fotografias possuem origem e licença próprias. Datas e perímetros estão nas legendas e nos créditos. Nenhuma imagem substitui verificação de funcionamento ou avaliação de impacto.

# Vinte novas portas de investigação · 1

| Cidade | Mecanismo / questão | Pergunta que permanece |
|---|---|---|
| C17 · Florianópolis | Restauro comercial / acesso e cuidado | Quem consegue reconhecer sua história e fazer parte da nova rotina? |
| C18 · Fortaleza | Rede cultural pública / coordenação | A quem esta estação permite chegar, ficar e criar? |
| C19 · Belo Horizonte | Reocupação incremental / coexistência | O novo mercado consegue continuar sendo muitos mercados? |
| C20 · Salvador | Museu situado / escuta e representação | A cidade apenas se ouve ali ou também encontra condições de continuar criando? |
| C21 · Belém | Frente portuária / legado e operação | O que continua sendo devolvido ao território quando o grande evento termina? |

Mapa de leitura editorial. Os códigos abrem os estudos completos, onde fatos, estados, interpretações e referências permanecem separados.

# Vinte novas portas de investigação · 2

| Cidade | Mecanismo / questão | Pergunta que permanece |
|---|---|---|
| C22 · Santos | Conversão habitacional / entrega e permanência | A recuperação do edifício amplia a possibilidade de construir uma vida no centro? |
| C23 · Curitiba | Uso institucional / rotina e manutenção | Que qualidade de vida cotidiana permite que este patrimônio continue servindo? |
| C24 · Juiz de Fora | Mobilização cultural / continuidade | Como o desejo que abriu esta fábrica continua participando de seu futuro? |
| C25 · Bordeaux | Moradia ocupada / ampliação e permanência | O que a casa passa a permitir sem exigir que a vida seja retirada dela? |
| C26 · Manchester | Fábrica em moradia / conservação e intimidade | Como a memória do trabalho se torna casa sem perder sua relação com a cidade? |

Mapa de leitura editorial. Os códigos abrem os estudos completos, onde fatos, estados, interpretações e referências permanecem separados.

# Vinte novas portas de investigação · 3

| Cidade | Mecanismo / questão | Pergunta que permanece |
|---|---|---|
| C27 · Amsterdam | Ateliês / organização e duração | Quem poderá continuar fazendo aqui quando o lugar se tornar ainda mais desejado? |
| C28 · Essen | Sistema industrial / conservação regional | O que este patrimônio permite compreender sobre o trabalho e sobre os futuros da região? |
| C29 · Porto | Implantação por etapas / promessa e uso | Que condições permitirão que esta intenção se torne vida cotidiana em Campanhã? |
| C30 · Toronto | Campus industrial / percursos e cultura | Quem encontra lugar na cidade que se forma entre estes edifícios? |
| C31 · Detroit | Patrimônio produtivo / oportunidades | Que novas possibilidades de trabalho e participação esta estação devolve à cidade? |

Mapa de leitura editorial. Os códigos abrem os estudos completos, onde fatos, estados, interpretações e referências permanecem separados.

# Vinte novas portas de investigação · 4

| Cidade | Mecanismo / questão | Pergunta que permanece |
|---|---|---|
| C32 · Buenos Aires | Formação e design / vínculos territoriais | Que capacidades este antigo mercado ajuda a nascer e a continuar em Barracas? |
| C33 · Medellín | Museu e ampliação / escalas distintas | Como o crescimento do museu continua ampliando possibilidades de encontro com a cidade? |
| C34 · Cidade do México | Adaptação gradual / trabalho e pátios | Como continuar mudando sem retirar de quem ocupa a possibilidade de fazer? |
| C35 · Hong Kong | Patrimônio de controle / acesso e memória | Como abrir este lugar sem fechar as perguntas que sua memória traz? |
| C36 · Joanesburgo | Regeneração criativa / desigualdade e crise | Quem pode continuar pertencendo quando a transformação muda o valor do lugar? |

Mapa de leitura editorial. Os códigos abrem os estudos completos, onde fatos, estados, interpretações e referências permanecem separados.

# Morar: três decisões que não são equivalentes

## Bordeaux, Manchester e Santos aproximam o retrofit da habitação por caminhos diferentes. A comparação amplia os casos residenciais já presentes em Barcelona, Recife e Rio de Janeiro.

| Decisão | O que precisa ser verificado |
|---|---|
| Melhorar moradias ocupadas · C25 | Obra com residentes, autonomia, conforto, custos e continuidade. A permanência integra a decisão desde o início. |
| Converter indústria para residência · C26 | Compatibilidade de estrutura e planta, luz, intimidade, manutenção e público que consegue ocupar. |
| Implantar habitação social em edifício existente · C22 | Entrega, critérios de acesso, custo mensal, gestão e ocupação efetiva. A previsão ainda não é resultado. |

O aprendizado comum é relacionar a solução espacial aos instrumentos de permanência. Uma unidade tecnicamente viável pode ser economicamente inacessível; uma política de acesso pode produzir uma casa difícil de manter. A leitura de Integridade acompanha essas relações.

Aplicação proposta: escutar rotinas domésticas antes de fixar a quantidade de unidades e acompanhar a ocupação depois da entrega. Referências: C02, C13, C14, C22, C25 e C26.

# Produzir: proteger a capacidade de fazer

Brooklyn Navy Yard e Porto Digital aproximam patrimônio e trabalho em escala de distrito. NDSM, Laguna, CMD e Michigan Central acrescentam arranjos distintos de criação, formação e infraestrutura produtiva.

| Relação | Condição para investigar |
|---|---|
| Espaço e duração · C07, C27 | O trabalho precisa de direitos de uso, custo compatível e previsibilidade para investir em equipamentos e relações. |
| Formação e oportunidade · C13, C31, C32 | Participar de um curso não equivale a conseguir trabalho. A trajetória precisa ser acompanhada. |
| Oficina e visitação · C09, C34 | Abrir processos pode gerar encontro, desde que logística e concentração continuem possíveis. |
| Cultura e proteção · C08, C11 | A atratividade do lugar precisa encontrar mecanismos que mantenham quem produz. |

A oportunidade de retrofit produtivo começa na demanda de atividades concretas. Galpões, redes e espaços compartilhados devem responder a processos de trabalho, com operação capaz de manter sua utilidade. A imagem de inovação é uma consequência possível, não evidência suficiente de desempenho.

Síntese editorial dos cadernos indicados. Não se somam empregos ou empresas de períodos e perímetros diferentes.

# Cultura: o que acontece entre os eventos?

Marselha, Milão, Taipei, Fortaleza, Juiz de Fora e Medellín mostram que a continuidade cultural depende de mais que uma agenda de inauguração. Equipamentos e organizações precisam sustentar criação, montagem, formação e manutenção.

| Modelo em leitura | Pergunta de continuidade |
|---|---|
| Organização e direito de uso · C05, C11, C15 | Quem garante tempo e recursos para que a produção permaneça? |
| Rede de equipamentos · C10, C18 | A proximidade espacial produz colaboração e percursos entre programas? |
| Memória e participação · C20, C24, C35 | Quem contribui para a narrativa e consegue propor usos? |
| Reuso e expansão · C06, C33 | O crescimento de área encontra equipe e orçamento compatíveis? |

Curitiba acrescenta os bastidores: o trabalho administrativo também pode ocupar e conservar patrimônio. São Paulo reforça a importância de programas cotidianos. Uma instituição cultural ganha consistência quando a Vida continua em dias sem evento principal. Referências: C16 e C23.

Aplicação proposta: dimensionar operação, conservação e produção antes de fechar a imagem pública do empreendimento.

# Frentes d’água e grandes estruturas

Roterdã, Belém, Essen e Cidade do Cabo permitem estudar patrimônios cuja escala ultrapassa o edifício isolado. Armazéns, silos, instalações e percursos compõem sistemas que precisam permanecer compreensíveis.

| Questão | Como aprofundar |
|---|---|
| Distinguir partes · C04, C12, C28 | Separar estrutura reutilizada, ampliação, obra nova e espaço aberto antes de comparar áreas e carbono. |
| Acesso ao território · C21 | Examinar trajetos, clima, regras e continuidade depois do evento que acompanhou a implantação. |
| Cuidado de longa duração · C28 | Prever conservação de partes que não geram receita ou não recebem uso intensivo. |
| Relação com o bairro · C13, C14, C15 | Reconhecer moradia, memória e trabalho além do perímetro mais visível da intervenção. |

A oportunidade está em recuperar utilidade e relações de conjunto. O risco é concentrar recursos na imagem de um marco e deixar sem resposta a infraestrutura cotidiana que o conecta às pessoas. A estratégia deve explicitar o que cada escala pode entregar.

Síntese de relações documentadas nos cadernos; não estabelece equivalência entre cidades ou modelos de financiamento.

# A valorização precisa mostrar quem permanece

Lisboa, Miami, Seul, Cidade do Cabo e Joanesburgo tornam incontornável a relação entre atratividade e acesso. Belo Horizonte acrescenta pesquisas com leituras diferentes sobre coexistência e pressão comercial.

| Evitar a conclusão automática | Construir evidência |
|---|---|
| Mais visitantes = mais inclusão | Distinguir públicos, custos de acesso e participação nas oportunidades. |
| Prédio conservado = comunidade preservada | Acompanhar contratos, renda, moradia, redes e continuidade de atividades. |
| Novos negócios = deslocamento comprovado | Verificar saídas, causas, preços e relatos, preservando períodos e grupos. |
| Crise do desenvolvedor = fim de todos os usos | Mapear continuidade, mudanças de propriedade e capacidade de manutenção. |

O aprendizado não é tratar toda transformação como positiva ou negativa de antemão. É reconhecer benefícios e custos específicos e criar meios para responder às consequências. A Justiça encontra instrumentos concretos: participação, proteção de uso, transparência e acompanhamento.

Referências de contraste: C01, C08, C09, C12, C19 e C36. A causalidade de deslocamento precisa ser sustentada pela pesquisa específica de cada território.

# Oportunidades que começam por uma necessidade

| Necessidade de Vida | Frente de investigação e referências |
|---|---|
| Morar com estabilidade | Conversão ou melhoria habitacional com gestão e custo compatíveis. C02, C13, C14, C22, C25, C26. |
| Trabalhar e aprender | Infraestrutura produtiva, formação e espaços compartilhados com duração. C07, C13, C27, C31, C32, C34. |
| Criar e encontrar | Equipamentos culturais, oficinas e programas cotidianos. C05, C06, C10, C11, C16, C18, C24, C33. |
| Reencontrar o patrimônio | Interpretação cultural e reuso ligado ao Lugar. C17, C20, C28, C30, C35. |
| Conectar e cuidar | Frentes d’água, passagens e implantação acompanhada por etapas. C04, C15, C21, C29. |

Estas são hipóteses de oportunidade para a investigação Nidum. Não identificam imóveis disponíveis, não demonstram viabilidade financeira e não constituem um portfólio de serviços já implantado.

O próximo passo é reconhecer demanda, pessoas, matéria e capacidade de operação. A Forma deve nascer da relação desejada e das condições do Lugar.

# O futuro do retrofit será acompanhado em uso

O repertório aponta uma direção de trabalho: aproximar preservação material, qualidade de habitar e responsabilidade depois da entrega. Trata-se de síntese editorial dos casos, não de previsão quantitativa do mercado.

| Frente de futuro | Decisão que já pode ser preparada |
|---|---|
| Habitação existente | Ampliar conforto e autonomia com instrumentos de permanência e obra compatível com os residentes. |
| Adaptação climática | Relacionar água, calor, energia e continuidade operacional ao diagnóstico de cada Lugar. |
| Circularidade verificável | Inventariar matéria mantida e acrescentada, comparar alternativas e preservar capacidade de reparo. |
| Transformação por etapas | Aprender com o uso mantendo segurança, regras e proteção dos ocupantes. |
| Governança duradoura | Preparar manutenção, sucessão de agentes e resposta a crises desde o início. |

Os capítulos globais preservados aprofundam energia, carbono, tecnologia, financiamento e cenários. A ampliação acrescenta experiências que ajudam a interrogar essas tendências no cotidiano. O que parece promissor precisa encontrar evidência, capacidade local e consequências aceitáveis.

Referências: cadernos C01–C36 e fontes globais G01–G16. Nenhuma tecnologia ou solução recebe validação universal por aparecer no repertório.

# Uma avaliação que não reduz a Vida a um índice

Os cinco Campos permanecem em relação. Os indicadores apoiam a percepção; não produzem pontuação de Integridade nem certificação de obras. [N01]

| Dimensão observável | Registro e limite |
|---|---|
| Matéria e desempenho | Inventário, manutenção, energia e conforto. Comparar perímetros, uso e clima. |
| Ocupação e permanência | Contratos, custos, rotatividade e trajetórias. Ouvir também quem saiu. |
| Acesso e relação | Percursos, horários, participação e barreiras. Visitação não equivale a pertencimento. |
| Economia e cuidado | Implantação, operação, reservas e responsabilidades. Não confundir receita com retorno total. |
| Aprendizado | Intenção, acontecimento, revisão e pergunta aberta. Preservar conflitos e mudanças de compreensão. |

Um acompanhamento útil combina documentação, observação e escuta. A escolha dos intervalos responde aos ciclos do edifício e de seus usos; não há uma periodicidade universal de Reencontro. Casos externos podem orientar perguntas sem receber reconhecimento institucional Nidum.

A Matriz Viva de Relações ajuda a reconhecer o que um número isolado não mostra: como uma melhoria em uma dimensão pode produzir tensão em outra.

# Do repertório ao próximo Lugar

| Movimento | Resultado concreto a preparar |
|---|---|
| Reconhecer | Mapa de Escuta com pessoas, práticas, matéria, memória, conflitos e lacunas. |
| Formular | Carta da Vida com experiências desejadas e Carta de Intenção Reta com compromissos e consequências. |
| Relacionar | Matriz Viva que explicita encontros, proteções, dependências e Tensões Vivas. |
| Viabilizar | Diagnóstico técnico, situação de uso e propriedade, recursos de implantação e operação, responsabilidades. |
| Acompanhar | Registros de uso e cuidado, escuta dos acontecimentos e Memória Viva para orientar novas decisões. |

As cidades oferecem relações para investigar, não formas prontas para aplicar. O valor do dossiê está em tornar mais precisa a próxima pergunta e mais responsável a próxima decisão.

O projeto começa quando a escuta encontra uma Vida específica. O repertório permanece disponível para ampliar essa percepção, sem ocupar o lugar do encontro com o território.

Síntese editorial orientada por N01. Instrumentos de criação: Campo → Relação Desejada → Forma. Leitura de referências externas: Manifestação → Relação → Campo.

PARTE III

# MÉTODO

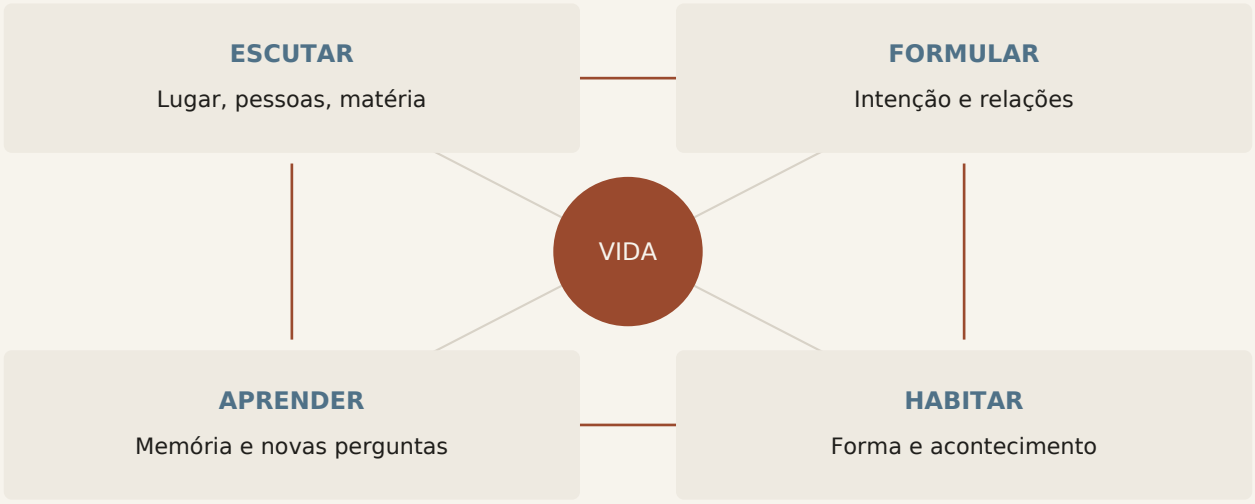
## Como a escuta ganha Forma e condições para continuar?

Instrumentos Vivos, autoria e reconhecimento. Diligência, programa, recursos e operação participam da realidade que a intenção precisa atravessar.

# Da relação percebida à Forma singular

## Campo → Relação Desejada → Forma

A passagem entre Campo e Forma exige formular uma relação situada. Porosidade, por exemplo, pode pedir contato com a cidade e proteção da intimidade ao mesmo tempo. A resposta arquitetônica emerge dessa relação e das condições materiais do imóvel. [N01, pp. 23-24]




Percurso iterativo: cada movimento devolve perguntas aos demais.

O percurso é iterativo. Um ensaio de planta pode revelar conflito entre autonomia e preservação; um orçamento pode mostrar uma dependência de operação; uma conversa pode alterar a hipótese de uso. Essas descobertas devolvem perguntas à Intenção e aos Campos.

### Autoria e coautoria

Arquitetos, habitantes, especialistas, comunidade e Comitê ampliam a percepção. A síntese arquitetônica permanece responsabilidade de sua autoria. Os instrumentos ajudam a compartilhar relações e tensões; a tecnologia conserva e organiza informação.

Aplicação ao retrofit do capítulo 7 de N01. O esquema é editorial e não substitui os procedimentos técnicos, legais e contratuais de um projeto.

# Mapa de Escuta

## O que estava presente antes de decidirmos intervir?

O Mapa de Escuta registra presenças, memórias, potências, limites, conflitos, ciclos e perguntas abertas. No retrofit, a proposta é ligar cada registro à sua origem: observação, documento, conversa, ensaio ou hipótese. A lacuna permanece visível até que possa ser investigada. [N01, p. 25]

| Entrada de escuta | Registro a construir |
|---|---|
| Quem habita e cuida | Pessoas, atividades, vínculos, práticas de manutenção e modos de apropriação. |
| O que a matéria revela | Estruturas, reparos, transformações anteriores, qualidades e incertezas técnicas. |
| O que o Lugar exige | Clima, água, memória, trabalho, mobilidade, infraestrutura e relações com vizinhos. |
| O que permanece invisível | Vozes ausentes, custos não registrados e usos que a documentação não alcança. |
| O que ainda não compreendemos | Pergunta, evidência necessária, interlocutor e próximo gesto de investigação. |

Exemplo de formulação: “Há uma atividade produtiva no térreo, mas não conhecemos seu vínculo de ocupação nem sua dependência da rua. Antes de mudar o acesso, precisamos compreender essas relações.” O registro abre uma investigação sem antecipar sua resposta.

Suporte proposto para o retrofit. Preencher o instrumento não comprova que a escuta ocorreu; sua qualidade depende da relação entre registro, encontro e decisão.

# Carta da Vida

## Que Vida desejamos favorecer neste Lugar?

A Carta da Vida torna específicas as experiências e relações que a obra pretende acolher. Expressões amplas precisam encontrar pessoas, situações e tempos concretos. O documento pergunta também quais efeitos essa Vida desejada pode produzir ao redor. [N01, pp. 23-25]

| Dimensão da Carta | Formulação situada a desenvolver |
|---|---|
| Autonomia e intimidade | Quem precisa chegar, circular, trabalhar ou morar com autonomia? O que exige proteção? |
| Encontro e diferença | Quais relações merecem ser aproximadas e quais afastamentos precisam ser respeitados? |
| Memória e transformação | O que deve permanecer reconhecível? O que os habitantes precisam poder mudar? |
| Cuidado e continuidade | Quem cuida do espaço? Quais recursos e competências sustentam essa tarefa? |
| Vida ao redor | Que consequências recaem sobre vizinhos, trabalho, água, energia e possibilidades futuras? |

A Carta pode acompanhar alternativas diferentes de Forma. Se um antigo galpão deve permitir produção cultural estável e contato com o bairro, várias organizações espaciais podem atender a essa intenção. A escolha dependerá da escuta, do programa, dos recursos e das tensões assumidas.

### Uma Carta viva

Registrar quem participou de sua formulação, onde houve divergência e quais perguntas continuam abertas. Revisar o texto quando a compreensão mudar, conservando o histórico e as razões da mudança.

Aplicação editorial de N01. O exemplo é hipotético; não descreve intenção declarada de um caso externo.

# Carta de Intenção Reta

A Carta de Intenção Reta condensa a direção da obra sem descrever antecipadamente sua Forma. Deve orientar escolhas e poder interrogá-las. Seu valor está na especificidade do compromisso e na honestidade das consequências assumidas. [N01, pp. 24-25]

## Por que deve existir desta maneira, neste Lugar, para esta Vida?

Pergunta orientadora do instrumento em N01, p. 25

### Uma estrutura possível

**O que reconhecemos:** a condição do Lugar e as relações percebidas na escuta.
**O que desejamos favorecer:** a Vida específica que orienta o projeto.
**O que assumimos preservar:** matéria, memória, autonomia ou possibilidades fundamentais.
**O que precisamos transformar:** condições que dificultam aquela Vida.
**O que continuará em pergunta:** tensões e consequências a acompanhar.

### Exemplo hipotético para discutir

“Transformar este conjunto existente para que trabalho criativo, formação e vizinhança encontrem continuidade de uso, preservando sua memória produtiva e condições de apropriação. A abertura à cidade deverá conviver com a proteção dos espaços de trabalho; os custos de manutenção e ocupação precisam permanecer compatíveis com essa intenção.”

O exemplo oferece uma direção relacional, não um programa fechado. A equipe ainda precisará investigar quem participa, o que cabe no imóvel e como os compromissos serão sustentados. Se uma escolha contrariar a Carta, a tensão deve ser examinada, em vez de acomodada silenciosamente na narrativa.

Estrutura proposta nesta edição. Não constitui Carta de uma obra real nem substitui a autoria e o reconhecimento institucional.

# Matriz Viva de Relações

A Matriz registra o caminho entre escuta, Relação Desejada, manifestação e tensão. Seus Campos permanecem relacionados: uma escolha de acesso pode atravessar Pertencimento, Porosidade e Relação. O documento ajuda a ler essa conexão. [N01, p. 25]

| Campo | Relação a formular no retrofit | O que acompanhar |
|---|---|---|
| Pertencimento | Permitir reconhecimento, apropriação e continuidade dos habitantes. | Quem pode permanecer e como o custo ou a Forma interfere nessa possibilidade. |
| Lugar | Responder à matéria, à memória e aos ciclos daquele território. | O que foi compreendido, preservado, transformado ou ainda precisa de escuta. |
| Relação | Acolher encontros, cooperação, cuidado e intimidade. | Usos reais, conflitos, afastamentos e autonomia. |
| Porosidade | Discernir travessias, filtros e proteções. | Quem atravessa, em quais horários e com que condições. |
| Reciprocidade | Relacionar o que se recebe ao que se devolve. | Benefícios, custos, manutenção e consequências em diferentes escalas. |

Para cada relação, acrescentar a manifestação projetada, sua evidência e a tensão que permanece. Plantas, modelos, fotografias, relatos e contratos podem ajudar a tornar essa relação legível. A Matriz não obriga todos os Campos a terem a mesma intensidade em cada decisão.

Exemplo orientador, não formulário de conformidade. Integridade Dinâmica é a leitura do conjunto, e não uma média das linhas.

# Manter as Tensões Vivas dentro da conversa

Uma intervenção pode reunir valores legítimos que não se realizam plenamente ao mesmo tempo. Preservar, abrir, proteger, incluir, financiar e manter exigem escolhas. A tensão se torna parte da consciência da obra quando é percebida, discutida e assumida. [N01, pp. 25 e 28]

| Tensão | Pergunta para a equipe | Registro necessário |
|---|---|---|
| Memória e autonomia | Uma preservação impede uso acessível? Que alternativas foram investigadas? | Valores envolvidos, opções e razões da escolha. |
| Abertura e intimidade | Quem ganha contato e quem fica exposto? | Gradientes, horários e experiência dos habitantes. |
| Acesso e sustentação econômica | Como manter a atividade sem tornar seu custo incompatível com o público? | Fontes de recursos, contratos e compromissos. |
| Desempenho e manutenção | O sistema será compreendido e mantido por quem o utiliza? | Dependências, formação e recursos de reposição. |

O registro pode indicar uma pergunta ainda não convergida e o que será necessário para retomá-la. Algumas tensões pedem retorno ao desenho; outras exigem acordo de operação ou aprendizado depois da ocupação. Esconder o conflito dificulta esse retorno.

### Uma responsabilidade compartilhada

Identificar quem acompanhará a tensão e em que situação ela deve voltar à conversa. Isso conserva a possibilidade de revisar escolhas sem transformar toda incerteza em falha ou toda dificuldade em justificativa.

Aplicação de N01 ao processo de retrofit. Não é uma matriz de pontuação das obras.

# Reconhecer a Integridade

No Caderno Vivo, Batismo é o reconhecimento coletivo de uma identidade que se tornou presente na obra. Recebe o Gêmeo Digital e os Instrumentos Vivos para ler a coerência entre origem, tradução e consequência. Não funciona por notas, ranking ou maioria simples. [N01, pp. 27-29]

| Leitura | Pergunta que acompanha o retrofit |
|---|---|
| Coerência de origem | A intenção nasce de escuta do existente e reconhece as pessoas, o território e seus sistemas? |
| Coerência de tradução | As decisões espaciais, materiais e técnicas tornam perceptíveis as relações desejadas? |
| Coerência de consequência | As condições de uso, operação e permanência são coerentes com a Vida que a obra pretende favorecer? |

As possibilidades descritas no documento são **Reconhecimento**, **Reconhecimento com Tensões Vivas** e **Retorno à Criação**. O Comitê pode devolver perguntas e revelar incoerências; a síntese formal continua pertencendo à autoria. [N01, pp. 28-29]

### Como este repertório pode participar

Os estudos oferecem situações para exercitar a leitura e ampliar perguntas. Eles não foram submetidos a Batismo pela Nidum. Também não constituem catálogo de soluções aprovadas para futuras obras.

Diligências técnicas, verificações legais e decisões de investimento continuam com seus critérios próprios. O reconhecimento de Integridade não substitui esses trabalhos, assim como a conformidade técnica não esgota a experiência de habitar.

Síntese institucional de N01, capítulo 8, com aplicação editorial ao uso do dossiê.

# Onde o existente pede uma nova relação

A oportunidade começa na relação entre uma necessidade de Vida e as possibilidades do existente. A tipologia ajuda a investigar; a escuta define o que aquela situação pede.

| Tipo de ativo | Usos a testar | Principal pergunta de viabilidade |
|---|---|---|
| Escritório subutilizado | Moradia, ensino, saúde, trabalho compartilhado ou combinação. | Geometria, sistemas e custo de adaptação atendem à demanda escolhida? |
| Galpão e fábrica | Produção, formação, cultura, serviços e logística compatível. | O novo programa preserva condições espaciais úteis e resolve passivos? |
| Imóvel histórico | Moradia, equipamentos, trabalho, hospitalidade ou comércio. | As adaptações são compatíveis com os valores protegidos e a operação? |
| Mercado e comércio | Abastecimento, serviços cotidianos e usos complementares. | Como manter função, acesso e ocupantes durante e depois da intervenção? |
| Escola ou equipamento desativado | Educação, cultura, serviços de proximidade e uso comunitário. | Existe operador e demanda com recursos para manter o funcionamento? |
| Condomínio em uso | Conforto, acessibilidade, instalações e desempenho energético. | Como pactuar custo, fases, benefícios e manutenção entre os responsáveis? |

As tipologias orientam a busca, mas não classificam automaticamente um imóvel como oportunidade. Localização, domínio, condição física, restrições, demanda, custos e capacidade de operação podem mudar completamente a decisão.

> ### Critério de escolha
>
> Começar por uma necessidade real e procurar o ativo capaz de atendê-la. Quando a busca começa pelo imóvel, testar mais de uma hipótese de uso antes de assumir um produto.

Matriz propositiva baseada no conjunto de casos e nas referências técnicas G02–G06. Não é recomendação de aquisição de um ativo.

# Oportunidades de cuidado ao longo da transformação

O retrofit abre possibilidades de atuação ao longo de seu ciclo. As frentes abaixo são hipóteses de oportunidade para discussão, sem declarar um portfólio de serviços já implantado pela Nidum.

| Campo | Entrega de valor | Evidência para vender o serviço |
|---|---|---|
| Diagnóstico e carteira | Organizar dados físicos, documentais, de uso e desempenho. | Informação confiável que permita eliminar hipóteses inviáveis e priorizar estudos. |
| Desenvolvimento do programa | Ligar demanda, espaço, contrato e operação. | Ocupantes e operadores interessados, com requisitos e capacidade definidos. |
| Projeto integrado | Compatibilizar patrimônio, técnica, custo e fases. | Alternativas comparáveis, responsabilidades e redução de incertezas. |
| Execução especializada | Trabalhar com interfaces e condições existentes. | Qualidade, rastreabilidade, segurança e controle de mudanças. |
| Operação e desempenho | Manter, medir e melhorar o ativo ocupado. | Metas verificáveis de serviço, custo, conforto e disponibilidade. |
| Gestão territorial | Organizar pactos, programação e relação com a vizinhança. | Compromissos cumpridos, permanência de usos e acesso aos benefícios. |

Uma empresa pode atuar em mais de um campo, mas deve explicitar conflitos de interesse. Quem produz a avaliação do imóvel, por exemplo, precisa separar hipóteses de venda de conclusões tecnicamente sustentadas. O mesmo vale para metas ambientais usadas na comunicação.

Análise de possibilidades profissionais e empresariais do dossiê. A prioridade depende das capacidades e da carteira de clientes de cada organização.

# Sustentar o gesto e a Vida que o continua

Uma intenção precisa de condições para atravessar o tempo. A estrutura econômica deve tornar legíveis os recursos que preparam a obra e sustentam o cuidado posterior.

O ELENA, iniciativa do Banco Europeu de Investimento, oferece apoio técnico à preparação de programas elegíveis de eficiência energética e outras áreas. A página oficial informa cobertura de até 90% dos custos elegíveis de preparação, sujeita às condições do programa. É uma referência de desenho institucional europeu, não uma linha disponível automaticamente a projetos brasileiros. [G10]

| Camada | Itens que devem entrar na estrutura |
|---|---|
| Preparação | Levantamentos, ensaios, estudos de demanda, projetos, estruturação documental e negociação. |
| Investimento | Aquisição ou direito de uso, obra, instalações, equipamentos, contingências e custos de financiamento. |
| Transição | Fases, instalações provisórias, comunicação e medidas acordadas com ocupantes. |
| Operação | Equipe, energia, água, conservação, seguros, programação, administração e reserva de reposição. |

A fonte de recursos deve combinar prazo, risco e finalidade. Receita comercial pode sustentar parte de uma operação cultural, mas a parcela destinada à missão precisa ser explicitada. Crédito para obra não substitui um modelo de receita; apoio público deve estar vinculado aos objetivos e compromissos correspondentes.

Estrutura de análise geral. As condições de financiamento e tributação de um projeto precisam ser confirmadas em sua jurisdição e na data de contratação.

# A economia também precisa tornar-se legível

A Verdade da decisão econômica exige premissas legíveis. Este exercício é hipotético e não representa uma obra Nidum ou qualquer dos 36 casos. Valores anuais em **R$ mil**, escolhidos exclusivamente para demonstrar sensibilidade de ocupação, receita e despesa.

| Premissa / resultado | Base | Estresse |
|---|---|---|
| Receita potencial com 100% de ocupação | 1.200 | 1.080 |
| Ocupação econômica média | 85% | 70% |
| Receita efetiva estimada | 1.020 | 756 |
| Despesas operacionais | 420 | 462 |
| Reserva anual de reposição | 100 | 100 |
| Saldo antes de dívida e tributos | 500 | 194 |

**Cálculo:** receita potencial × ocupação − despesas − reserva. No estresse, o preço médio cai 10%, a ocupação vai a 70% e as despesas sobem 10%. O saldo diminui 61,2%. Não foram incluídos aquisição, investimento inicial, dívida, tributos, depreciação, inadimplência adicional ou valor de venda.

Com as premissas de preço e despesas do cenário base, a ocupação necessária para cobrir despesas e reserva seria 43,3%: 520 ÷ 1.200. Esse ponto de equilíbrio é exclusivamente operacional. Não informa se o investimento é rentável, se paga a dívida ou se remunera o capital.

### Como usar a ferramenta

Montar fluxo de caixa completo, explicitar premissas e testar combinações desfavoráveis. A conclusão depende do custo total do projeto, do calendário de desembolsos e das condições de receita, não apenas do saldo de um ano estabilizado.

Exercício autoral, sem dados de mercado e sem recomendação de investimento. Arredondamentos: uma casa decimal nos percentuais calculados.

# Discernir antes de comprometer recursos

A diligência ajuda a discernir limites e possibilidades do ativo. Seus critérios técnicos e econômicos apoiam a decisão; não medem quanto uma obra é Nidum.

| Filtro | Evidência mínima | Encaminhamento |
|---|---|---|
| Objetivo e público | Necessidade definida e hipótese de demanda. | Reformular o programa se a finalidade for apenas genérica. |
| Direito de intervenção | Situação de propriedade, ocupação e poderes para contratar. | Resolver impedimentos antes de assumir investimento irreversível. |
| Condição física | Inspeção inicial e identificação de incertezas críticas. | Aprofundar ensaios e estudos onde o risco pode alterar a solução. |
| Compatibilidade do uso | Estudo preliminar de programa, restrições e desempenho. | Comparar alternativas e separar exigências de preferências. |
| Recursos e operação | Estimativas preliminares, fonte de recursos e operador possível. | Testar o ciclo completo, incluindo transição e manutenção. |
| Efeito territorial | Mapa de usuários, vizinhança e compromissos necessários. | Pactuar medidas e critérios antes da consolidação do projeto. |

## Três saídas legítimas

**Avançar**, quando há base suficiente para a etapa seguinte; **aprofundar**, quando uma incerteza relevante ainda pode ser resolvida; **reformular ou interromper**, quando o ativo ou o programa não atende aos objetivos nas condições disponíveis.

Roteiro autoral. Não substitui diligência técnica, documental e econômica; organiza o que ela deve responder.

# Conhecer a matéria e suas incertezas

A escuta da matéria exige rigor. Cada levantamento deve distinguir o que foi verificado, o que foi inferido e o que ainda pode alterar a compreensão do imóvel.

| Frente | Registro esperado |
|---|---|
| Histórico e patrimônio | Evolução do imóvel, intervenções anteriores, valores relevantes e restrições identificadas. |
| Estrutura e envoltória | Condição aparente, sinais de dano, hipóteses de cargas e necessidade de investigações específicas. |
| Instalações e operação | Redes, equipamentos, capacidade, acessos para manutenção, consumos e falhas recorrentes. |
| Segurança e acessibilidade | Rotas, acessos e compatibilidade entre o uso pretendido e as exigências aplicáveis. |
| Ambiente e exposição | Riscos e passivos a investigar conforme histórico do uso e contexto do terreno. |
| Documentos e ocupação | Projetos disponíveis, títulos, contratos, licenças e identificação dos ocupantes. |
| Custo e fases | Itens conhecidos, provisões, incertezas e dependências que podem afetar a execução. |

Um cadastro gráfico deve distinguir elementos verificados de inferências. O orçamento preliminar, por sua vez, deve manter visível a reserva para incertezas, em vez de distribuir valores aparentemente precisos por itens ainda não investigados.

Escopo orientador de contratação, não procedimento técnico de inspeção. Especialistas habilitados definem métodos, ensaios e responsabilidades de cada frente.

# Formular uma hipótese de Vida cotidiana

A Carta da Vida ganha concretude quando encontra pessoas, rotinas, intimidades e relações desejadas. O programa precisa permanecer aberto ao que essa escuta revela.

| Dimensão | Decisão a documentar |
|---|---|
| Públicos | Quem usa, quem trabalha, quem mora, quem visita e quem tem dificuldade de acesso. |
| Tempo | Rotina diária, semana, sazonalidade, eventos e períodos de baixa atividade. |
| Espaço | Áreas exclusivas, compartilhadas, técnicas e de suporte, com fluxos compatíveis. |
| Receitas e custos | Quais atividades geram receita e quais dependem de apoio ou subsídio. |
| Fases | O que pode operar antes, o que exige conclusão conjunta e como usuários atravessam a obra. |
| Flexibilidade | Quais mudanças futuras são plausíveis e quais adaptações devem permanecer simples. |

Proposta de trabalho: construir uma semana típica de uso e testar o programa com os operadores. O quadro deve incluir serviços menos visíveis, como limpeza, entrega, resíduos, manutenção e administração. São eles que frequentemente revelam incompatibilidades que a planta de apresentação não mostra.

### Uso temporário com finalidade

Uma ocupação provisória pode testar demanda ou ativar um espaço, desde que tenha condições adequadas e regras claras. Ela precisa de objetivo, prazo, responsabilidades e destino pactuado para os ocupantes; não deve ser confundida com solução permanente já assegurada.

Síntese aplicada das experiências de ocupação progressiva e programação em C02, C05, C06, C15 e C16.

# Quem cuidará da obra depois de sua entrega?

A continuidade do cuidado participa da Forma habitável. O operador, sua equipe e seus recursos precisam encontrar o desenho enquanto ainda é possível interrogá-lo.

| Contrato ou plano deve definir | Por que isso importa |
|---|---|
| Missão e público | Evita que mudanças de receita alterem silenciosamente a finalidade do espaço. |
| Serviços e horários | Transforma intenção de acesso em compromisso operacional verificável. |
| Equipe e competências | Confirma quem consegue executar a programação e conservar os sistemas. |
| Receitas, custos e reserva | Explicita o que paga a rotina e o que financia reposições. |
| Manutenção e informação | Define responsabilidades e conserva o histórico técnico do imóvel. |
| Avaliação e revisão | Permite corrigir o programa sem perder os compromissos essenciais. |

Sesc, Navy Yard, Friche e Collingwood Yards não oferecem um modelo único para copiar. Eles mostram que propriedade, missão e operação precisam formar um conjunto coerente. Uma organização cultural pequena pode necessitar de apoio compartilhado para administração, manutenção e captação. [C05, C07, C11, C16]

### Teste de prontidão

Antes da abertura, simular uma semana de funcionamento, uma falha de equipamento e um mês de receita abaixo do esperado. O exercício deve produzir ajustes, responsáveis e recursos previstos.

Instrumento proposto pelo dossiê. Não se presume que os operadores citados utilizem esse teste específico.

# Compromissos com a Vida ao redor

A Intenção Reta encontra o território por meio de compromissos específicos. A relação entre promessa e capacidade de cumprir deve permanecer visível.

| Tema | Exemplo de compromisso a negociar | Verificação |
|---|---|---|
| Permanência | Condições de transição e retorno de ocupantes afetados pela obra. | Lista de acordos, cumprimento das etapas e situação posterior. |
| Espaço acessível | Parcela de áreas ou horários com condições de acesso definidas. | Uso efetivo, custo e perfil dos beneficiários. |
| Trabalho e formação | Percursos de capacitação ligados a oportunidades reais. | Participação, conclusão e acompanhamento dos resultados. |
| Convivência | Regras de ruído, resíduos, entregas e funcionamento. | Registro de demandas e resolução. |
| Memória | Participação de portadores de memória na interpretação e programação. | Conteúdos, representação e atividades realizadas. |

As metas precisam caber na governança e no orçamento. Um compromisso sem responsável ou fonte de recursos pode gerar expectativa sem execução. Também é necessário permitir revisão transparente quando as condições mudam, preservando os direitos e as obrigações acordados.

Modelo orientador para negociação. As medidas não são apresentadas como exigências legais gerais nem como compromissos já assumidos pelos projetos estudados.

# Observar consequências sem reduzir a Vida a um índice

A Vida não cabe integralmente em uma métrica. Indicadores ajudam a conhecer consequências e precisam retornar à conversa com experiência, contexto e leitura de Integridade. [N01, p. 13]

| Dimensão | Indicador proposto | Cuidado de interpretação |
|---|---|---|
| Ocupação | Área em uso; unidades habitadas; frequência de usuários regulares. | Distinguir contrato, entrega, visita e ocupação efetiva. |
| Permanência | Retenção de moradores, ocupantes e atividades ao longo do tempo. | Registrar entradas, saídas e motivos, sem presumir causalidade. |
| Acesso | Preço, horários, gratuidades, acessibilidade e diversidade de públicos. | Um fluxo alto não comprova inclusão. |
| Trabalho | Postos, vínculos, formação e participação local. | Separar estoque de empregos de novas contratações e efeitos atribuíveis. |
| Ambiente | Energia, água, conforto e emissões com escopo definido. | Ajustar comparação a clima, uso, área e ocupação. |
| Operação | Disponibilidade, manutenção, custos e reserva de reposição. | Receita de evento não equivale a sustentabilidade de longo prazo. |
| Território | Serviços, comércio cotidiano, mobilidade e custo de permanência. | Usar perímetro e série temporal consistentes. |

O painel deve ser pequeno o suficiente para ser mantido e completo o suficiente para detectar problemas relevantes. Cada indicador precisa de definição, fonte, periodicidade e responsável. Quando não houver dado, registrar a lacuna é melhor do que preencher com uma estimativa sem base.

Painel proposto. A série de cidades não dispõe de um banco padronizado que permita calcular esses indicadores para todos os casos.

# Acompanhar resultados e abrir aprendizado

Uma mudança observada depois da intervenção pode ter várias explicações. Para avaliar o efeito do retrofit, é necessário conhecer o que havia antes e acompanhar fatores que mudaram ao mesmo tempo. A escala da conclusão deve ser proporcional à qualidade do desenho de pesquisa.

| Momento proposto | Objetivo |
|---|---|
| Antes da intervenção | Registrar ocupantes, usos, condições físicas, consumo, custos e contexto territorial. |
| Entrega / abertura | Verificar o que foi executado, compromissos assumidos e condição de funcionamento. |
| 12 meses | Observar um primeiro ciclo de operação, sazonalidade, falhas e ajustes. |
| 24 e 36 meses | Examinar continuidade, permanência, custos e mudanças do entorno. |
| Após mudanças relevantes | Reavaliar quando houver alteração de programa, operador, mercado ou evento climático. |

Quando viável, comparar com territórios ou ativos de características semelhantes, registrando as diferenças. Entrevistas e observação ajudam a compreender mecanismos e experiências que não aparecem nos números. Dados quantitativos e qualitativos devem se complementar, sem transformar relato isolado em medida geral.

### Três níveis de conclusão

**Entrega:** o espaço ou serviço foi disponibilizado. **Resultado observado:** houve mudança documentada no uso ou na condição. **Impacto atribuível:** um método adequado sustenta quanto da mudança decorre da intervenção. Os três níveis não são equivalentes.

Agenda de avaliação proposta. Os intervalos de 12, 24 e 36 meses são referências possíveis de acompanhamento técnico; o Reencontro Nidum deve responder aos ciclos próprios da obra e à aprendizagem, conforme N01, pp. 31-33.

# Preparar o próximo gesto

A agenda organiza a preparação sem encerrar o processo criativo. Cada etapa precisa poder devolver perguntas à escuta, à Intenção e à Forma.

| Período indicativo | Trabalho | Produto de decisão |
|---|---|---|
| Dias 1–30 | Definir problema, públicos, recorte e critérios; reunir documentos e mapear ativos e operadores. | Hipótese de projeto, carteira inicial e lista de lacunas. |
| Dias 31–60 | Visitar, entrevistar, fazer triagem técnica e comparar programas e arranjos de ocupação. | Alternativas preliminares e incertezas que precisam de estudo. |
| Dias 61–90 | Estruturar estudos, estimativas, operação, pactos e recursos para a próxima fase. | Dossiê de decisão: avançar, aprofundar, reformular ou interromper. |

Depois dessa preparação, as fases podem incluir diligência aprofundada, projeto, aprovações, contratação, execução, comissionamento e acompanhamento. Algumas avançam em paralelo; outras dependem de decisões anteriores. O cronograma deve explicitar dependências e pontos de revisão.

> ### Produto mínimo ao fim da preparação
>
> Objetivo, imóvel e público definidos; alternativas estudadas; operador possível; riscos e lacunas identificados; orçamento da próxima etapa; responsabilidades e decisão documentadas.

Plano de execução autoral, aplicável como ponto de partida. Não representa cronograma real de nenhum caso estudado.

# Levar perguntas a um novo Lugar

Aplicar o repertório a um novo Lugar começa pela construção de evidência e pela escuta de quem o habita. Esta publicação não identifica imóveis disponíveis nem afirma viabilidade de áreas específicas. As referências ajudam a formular perguntas para essa investigação.

| Pergunta local | Referências que ajudam a formular o estudo |
|---|---|
| Qual uso pode sustentar rotina? | King’s Cross e Sesc para ensino e equipamentos; Porto Digital para trabalho e formação. |
| Como manter produtores e pequenos negócios? | Navy Yard, Collingwood Yards, Bakehouse e Seongsu para propriedade, contratos e custos de ocupação. |
| Como combinar patrimônio e moradia? | Barcelona, Recife e Rio para distinguir reuso, obra nova, acesso e ocupação efetiva. |
| Como conectar o imóvel à vizinhança? | Can Batlló, Vila Flores e mercados de Barcelona para programação e uso coletivo. |
| Como preparar continuidade e adaptação? | Porto Alegre para incorporar exposição, operação e retomada à análise. |

Uma investigação local deveria reunir cadastro de imóveis, situação de uso, conservação, proteção patrimonial, infraestrutura, mobilidade, exposição climática e interlocutores. A seleção de um piloto precisa nascer desse cruzamento e de um objetivo pactuado, não apenas de semelhança visual com uma referência internacional.

Aplicação metodológica da edição Nidum, sem diagnóstico territorial local realizado. As perguntas podem atravessar cidades e escalas, preservando a singularidade do próximo projeto.

nidum

PARTE IV

# VIDA

## O que acontece depois que a Vida encontra a Forma?

Reencontro, Intervalo Vivo e Memória. Tendências e futuros são lidos pelo que permitem cuidar, devolver e aprender.

# Voltar à obra para escutar a Vida

## O que aconteceu aqui depois que a Vida entrou?

N01, p. 31

O Reencontro Nidum retorna à obra habitada para aprender. Habitantes, autoria, Comitê e território participam de uma conversa sobre o que se confirmou, o que se desviou e o que emergiu. Seu momento depende dos ciclos da obra; não há intervalo idêntico para todas as tipologias. [N01, pp. 31-33]

| Retorno dos Campos | O que escutar |
|---|---|
| Pertencimento | Quem se reconheceu, se apropriou e conseguiu continuar? Quem permaneceu à margem? |
| Lugar | Como a matéria, o clima, a memória e o território responderam à intervenção? |
| Relação | Que encontros e intimidades aconteceram? Quais dependências ou conflitos apareceram? |
| Porosidade | O que atravessou em excesso? O que não conseguiu atravessar? |
| Reciprocidade | O que foi devolvido e quais custos ou dependências continuaram invisíveis? |

O retorno não procura confirmar que o projeto estava certo. Pode revelar que uma intenção era imprecisa, uma condição não havia sido percebida ou a Vida encontrou possibilidades novas. Os dados de desempenho ajudam essa conversa, acompanhados pela experiência dos habitantes e pela resposta do Lugar.

N01, capítulo 9. Os prazos de avaliação técnica apresentados adiante são agendas possíveis de pesquisa; não definem um calendário obrigatório de Reencontro.

# O Intervalo Vivo

## Entre o que desejávamos favorecer e o que aconteceu, existe conhecimento.

O Caderno Vivo chama essa distância de Intervalo Vivo. Ela não equivale, por si, a erro. Permite observar a relação entre hipótese de projeto, Forma, contexto e uso. Confirmação, Desvio e Emergência oferecem três maneiras de escutar essa experiência. [N01, p. 32]

| Leitura | Exemplo hipotético de retrofit | Pergunta de aprendizagem |
|---|---|---|
| Confirmação | Uma transição de entrada permite contato com a rua e preserva recolhimento. | Quais condições tornaram essa relação possível? |
| Desvio | Uma sala coletiva permanece vazia apesar da intenção de encontro. | Horário, programa, custo, acesso ou Forma dificultaram o uso? |
| Emergência | Uma área de passagem passa a acolher práticas de cuidado não previstas. | O que a Vida percebeu e como essa possibilidade pode ser cuidada? |

Uma confirmação não transforma solução em regra. Um desvio pede investigação, e uma emergência pode ensinar algo que o programa inicial não sabia formular. O aprendizado deve conservar circunstâncias, limites e diferentes interpretações.

### No corpus internacional

Quando a documentação é insuficiente, o dossiê mantém a pergunta aberta. Não classifica os acontecimentos como Intervalo Vivo de uma Intenção Reta que os autores externos não declararam.

Conceito institucional de N01; exemplos elaborados para esta edição, sem atribuição a projetos reais.

# Memória Viva da Obra

A Memória Viva registra aquilo que a experiência acrescentou ao repertório. No Caderno Vivo, ela conecta intenção, relação, manifestação, acontecimento, aprendizado e pergunta aberta. Preserva o que mudou na compreensão, além da documentação técnica. [N01, pp. 34-35]

| Registro | Conteúdo a construir |
|---|---|
| Intenção | O que se pretendia fazer florescer e quais compromissos orientavam a decisão. |
| Relação | As relações consideradas essenciais e suas tensões. |
| Manifestação | Como a Forma, os usos e os arranjos de ocupação procuraram responder. |
| Acontecimento | O que foi observado, relatado ou medido, com data e contexto. |
| Aprendizado | O que agora se compreende melhor e em quais condições essa leitura faz sentido. |
| Pergunta aberta | O que permanece sem resposta e pode orientar um próximo Reencontro. |

A memória ganha qualidade quando inclui dificuldades. Um sistema abandonado, uma abertura que expõe demais ou uma promessa de acesso não realizada podem revelar condições que o projeto seguinte precisa escutar. A autoria dos relatos e as divergências devem permanecer reconhecíveis.

> A Forma entra no repertório como evidência. A Relação entra como conhecimento.
>
> N01, p. 35

Estrutura institucional de N01, capítulo 10, aplicada ao acompanhamento de intervenções no existente.

# Do caso ao Repertório Vivo

A Academia Nidum é apresentada no Caderno Vivo como espaço para transformar experiência em conhecimento transmissível. Seu papel é desenvolver capacidade de escutar, interpretar, comparar e aprender. Este dossiê pode funcionar como material de estudo para essa prática. [N01, p. 36]

| Prática proposta | O que produzir |
|---|---|
| Leitura comparada | Escolher dois casos com manifestações distintas e investigar a relação que os aproxima. |
| Conversa entre autorias | Perguntar como a mesma Relação Desejada poderia encontrar outra Forma. |
| Confronto com o Lugar | Testar a hipótese diante de clima, pessoas, recursos e memória diferentes. |
| Registro do aprendizado | Conservar evidências, condições, contradições e perguntas abertas. |
| Retorno à Linguagem | Reconhecer quando a experiência pede apenas ampliar o repertório e quando revela uma questão conceitual mais profunda. |

O Gêmeo Digital e a Plataforma Tecnológica podem conectar documentos, usos, medições e memórias. A inteligência artificial pode apoiar busca, organização e comparação. O reconhecimento de Integridade permanece humano e coletivo, como orienta o Caderno Vivo. [N01, p. 36]

### Uma hipótese precisa atravessar a diferença

Observação, recorrência, hipótese, experimentação e aprendizado são movimentos distintos. Um caso inspira uma pergunta; a comparação amplia suas condições de validade. A singularidade do próximo Lugar continua exigindo escuta.

Práticas editoriais propostas para utilização do volume; não descrevem um programa de formação já implantado.

# O existente diante das escolhas do mundo

A edição 2025–2026 do Global Status Report, divulgada pelo UNEP e pelo GlobalABC em maio de 2026, situa edifícios e construção no centro das agendas de clima, materiais e acesso à moradia. Os indicadores abaixo referem-se ao recorte adotado pelo relatório, com dados de 2024. [G01]

**37%**
das emissões globais no recorte do setor

**28%**
do consumo global de energia

**273 bi**
m² de área construída no estoque mundial

O relatório registra melhora de eficiência, mas alerta que o ritmo de descarbonização é insuficiente. Esses números descrevem o setor de edifícios e construção; não medem o tamanho do mercado de retrofit nem a economia possível em um projeto específico. [G01]

| Pressão | Oportunidade a investigar |
|---|---|
| Clima e energia | Atualizar o estoque existente com metas mensuráveis de conforto, consumo e emissões. |
| Obsolescência e mudança de usos | Reavaliar imóveis cuja organização espacial ou operação perdeu aderência à demanda. |
| Moradia e centralidade | Testar conversões e reocupações que aproveitem infraestrutura e ofereçam condições habitacionais adequadas. |
| Memória e identidade | Manter elementos materiais e vínculos sociais que sustentam o caráter de um lugar. |

Interpretação do dossiê: o campo de oportunidade inclui tanto edifícios de grande visibilidade quanto intervenções repetíveis em imóveis comuns. O potencial precisa ser demonstrado ativo por ativo. Não se comparam percentuais de relatórios de anos diferentes sem conferir seus limites e métodos.

# Conforto, energia e Vida em uso

Na leitura Nidum, desempenho técnico e experiência de habitar permanecem relacionados. A energia deve ser lida junto ao conforto, à autonomia e à capacidade de cuidar dos sistemas.

A IEA distingue necessidades conforme clima e estágio do estoque: em economias avançadas, acelerar a renovação e a eletrificação do aquecimento é central; em economias emergentes, o crescimento da demanda de refrigeração reforça a importância de equipamentos eficientes e bom desenho dos edifícios. A prioridade deve responder ao uso e ao lugar. [G02]

| Etapa proposta | Questão a resolver |
|---|---|
| Conhecer a linha de base | Consumo por período, uso dos ambientes, ocupação, conforto e falhas de operação. |
| Reduzir cargas desnecessárias | Sombreamento, envoltória, iluminação e controle de infiltrações ou ventilação, conforme o clima e a avaliação técnica. |
| Dimensionar sistemas | Compatibilizar equipamentos e controles com a demanda após as intervenções previstas. |
| Comissionar | Verificar instalação, ajustes, comandos e resposta dos sistemas em condições reais. |
| Acompanhar | Comparar medição e expectativa, corrigindo diferenças de horário, clima e ocupação. |

A proposta de gestão é contratar desempenho com critérios compreensíveis: consumo, conforto, disponibilidade dos sistemas e capacidade de manutenção. Uma redução de consumo causada por menor ocupação não demonstra a mesma melhoria que uma redução com nível de serviço preservado.

### Referência de medição

O NABERS Energy Performance Indicator oferece uma medida verificada de intensidade de energia e emissões para setores elegíveis na Austrália. Sua contribuição como referência é a disciplina de medir o edifício em uso; elegibilidade e metodologia são próprias do sistema. [G15]

Sequência de projeto sugerida; soluções e metas exigem diagnóstico técnico. O dossiê não atribui certificação ou economia medida aos casos sem documentação específica.

# A matéria e seu tempo de consequência

Reciprocidade pede reconhecer o que a intervenção recebe e as consequências que produz. A avaliação de carbono torna parte dessa relação verificável, sem esgotar a leitura da Vida.

O padrão de avaliação de carbono de ciclo de vida da RICS, em sua segunda edição, passou a vigorar para os trabalhos sujeitos a seus requisitos em julho de 2024. Ele estrutura uma avaliação que considera emissões incorporadas e operacionais ao longo da vida do ativo. [G03]

| Comparação proposta | Condição para uma leitura útil |
|---|---|
| Manutenção + adequação mínima | Explicitar quais necessidades atende e por quanto tempo. |
| Retrofit profundo | Incluir materiais acrescentados, substituições, obra e operação futura. |
| Demolição + construção nova | Contabilizar a demolição e os novos materiais, sem omitir etapas desfavoráveis. |
| Mudança de programa | Conferir se os cenários oferecem serviços equivalentes ou explicitar a diferença. |

Para a decisão, recomenda-se apresentar hipóteses de vida útil, matriz energética, ocupação e manutenção, além do grau de incerteza dos dados. A comparação deve informar tanto emissões totais quanto intensidade por área ou serviço, evitando que um indicador esconda o aumento da escala.

### Cuidado de interpretação

Uma certificação, uma estrutura preservada ou uma redução de energia não comprovam isoladamente a superioridade de ciclo de vida. O benefício ambiental é uma conclusão de avaliação, com escopo e premissas identificados.

Critérios de decisão propostos a partir de G03 e G04; não há avaliação de carbono auditada para os 16 estudos neste volume.

# Receber a matéria, prolongar possibilidades

A matéria existente carrega recursos e tempo. Antes de substituir, a escuta investiga o que pode continuar servindo e como essa permanência encontra novas relações.

O relatório do UNEP sobre materiais de construção organiza três frentes: evitar extração e produção desnecessárias por meio da circularidade, mudar para práticas e materiais de menor impacto quando adequados e melhorar a produção dos materiais convencionais. [G04]

Aplicada ao retrofit, essa orientação convida a inventariar o que já existe antes de especificar substituições. O valor de uma peça não depende apenas de aparência: conservação, desempenho, segurança, disponibilidade de reposição e logística de desmontagem entram na decisão.

| Momento | Entrega prática proposta |
|---|---|
| Antes do projeto | Inventário de elementos, condição de conservação e hipóteses de permanência. |
| Durante a especificação | Critérios para manter, reparar, recuperar fora do local, reutilizar ou substituir. |
| Na contratação | Responsabilidades por retirada, armazenamento, ensaios, transporte e rastreabilidade. |
| Na execução | Registro do destino real dos materiais e das perdas, com unidades coerentes. |
| Na próxima adaptação | Documentação e soluções desmontáveis quando compatíveis com o desempenho exigido. |

Uma oportunidade de serviço está em conectar levantamento, projeto, recuperação e mercado de componentes. A receita desse serviço precisa ser testada com custos de triagem, armazenamento e garantia; a existência de material recuperável não significa que sua reutilização seja automaticamente viável.

Fluxo de trabalho e oportunidade são proposições deste dossiê. Reutilização depende de critérios técnicos e responsabilidades aplicáveis; não se presume equivalência entre material recuperado e produto certificado novo.

# Novas intimidades em estruturas existentes

A mudança de uso precisa formular uma nova hipótese de habitar. Geometria, técnica, intimidade e Vida cotidiana devem encontrar coerência dentro da estrutura recebida.

O estudo de Nova York sobre conversão de escritórios, publicado em 2023, destaca a influência de profundidade e forma das plantas, fachadas, núcleo de circulação, pé-direito e contexto urbano. Plantas profundas podem tornar a adaptação mais difícil; a viabilidade é seletiva. O documento é uma referência técnica histórica, não uma descrição completa das regras vigentes em 2026. [G05]

| Filtro proposto | O que precisa ser demonstrado |
|---|---|
| Habitabilidade | Plantas com iluminação, ventilação e organização compatíveis com a moradia e as exigências locais. |
| Infraestrutura | Rotas de instalações, abastecimento, drenagem, energia, acessos e capacidade dos sistemas. |
| Segurança e acessibilidade | Solução integrada para circulação, evacuação, proteção e uso por diferentes pessoas. |
| Economia | Custo total, perda de área, prazo, aquisição e receita compatíveis com o produto habitacional. |
| Vida cotidiana | Serviços, mobilidade e condições do entorno para residentes em diferentes horários. |

Os casos brasileiros mostram caminhos de conversão, mas não autorizam uma taxa única de sucesso. Cada imóvel deve ter um estudo preliminar com pelo menos alternativas de programa e cenários de custo. A transformação pode exigir mais do que subdividir a planta existente.

### Pergunta de resultado

Quantas moradias adequadas e efetivamente ocupadas foram produzidas, para quais públicos e com qual custo total de permanência? Essa pergunta conecta a viabilidade do edifício à finalidade urbana.

Base técnica: G05. Referências brasileiras e distinções entre aprovação, entrega e ocupação: C13–C15.

# Escala com escuta das diferenças

A repetição de componentes pode apoiar a execução. A Relação Desejada continua situada: cada imóvel, clima, ocupação e autoria traz diferenças que precisam ser percebidas.

A abordagem Energiesprong combina componentes industrializados, envoltórias de alto desempenho e tecnologias de energia em programas de renovação. O modelo descrito pela organização associa parte do financiamento à economia de energia e a garantias de desempenho, adaptadas aos países em que atua. Esses resultados e prazos não são automaticamente transferíveis para qualquer edifício. [G06]

| Onde investigar escala | O que pode limitar a repetição |
|---|---|
| Carteiras com tipologias próximas | Diferenças de dimensões, conservação, orientação, ocupação e propriedade. |
| Fachadas e coberturas | Geometria, fixações, acesso, proteção patrimonial e exigências de desempenho. |
| Kits de instalações | Compatibilidade com redes existentes, manutenção e capacidade dos fornecedores. |
| Contratação agregada | Coordenação entre proprietários, critérios uniformes e continuidade de demanda. |

Hipótese de oportunidade: uma carteira suficientemente conhecida permite repetir partes do processo e concentrar a engenharia nas diferenças. Para isso, levantamento, protótipo, verificação e assistência após a entrega devem integrar o produto, e não ser tratados como despesas externas à solução.

### O primeiro contrato deve gerar aprendizado

Definir quais elementos serão testados, quais métricas serão acompanhadas e como o aprendizado altera a próxima etapa. A proposta de escala deve nascer de evidências de custo, prazo, qualidade e operação em um piloto representativo.

Oportunidade e sequência de implementação propostas pelo dossiê. Sem estimativa de ganho de produtividade ou prazo para o mercado brasileiro.

# Tecnologia a serviço da memória e da decisão

O Caderno Vivo situa a tecnologia como memória e apoio à percepção. Dados e modelos ajudam a perguntar; o reconhecimento de Integridade permanece humano e coletivo. [N01, p. 36]

A orientação europeia para passaportes de renovação trata esses documentos como roteiros de intervenções em etapas. Prevê informação técnica e de desempenho, além de integração digital quando disponível. A orientação distingue os passaportes dos registros digitais do edifício; não estabelece que todos os países já disponham destes últimos. [G08]

| Aplicação | Valor possível | Condição de uso |
|---|---|---|
| Levantamento e modelo do existente | Organizar geometria, sistemas e interferências. | Conferir o modelo com inspeção e registrar o que não foi verificado. |
| Base documental do ativo | Reunir projetos, contratos, manutenção e consumo. | Definir responsável pela atualização e padrões de identificação. |
| Análise assistida por IA | Apoiar busca documental, comparação de alternativas e detecção de inconsistências. | Validar resultados, preservar dados e manter responsabilidade profissional. |
| Monitoramento operacional | Identificar desvios e apoiar ajustes de uso e manutenção. | Garantir qualidade da medição e capacidade de agir sobre os alertas. |

A oportunidade mais imediata está na qualidade da informação e no uso disciplinado dos dados. Um modelo digital incompleto pode apenas dar aparência de precisão a premissas frágeis. O valor aparece quando a equipe consegue decidir melhor, executar com menos incerteza e conservar o histórico do imóvel.

A tabela é uma avaliação de aplicações possíveis, não um levantamento de adoção ou uma promessa de automação. A IA é tratada como apoio; o dossiê não presume que substitua inspeção, projeto, orçamento ou responsabilidade técnica.

# Escutar os ciclos e as vulnerabilidades do Lugar

Lugar inclui clima, água, infraestrutura e exposição. Adaptar é responder a esses ciclos com atenção à proteção e à continuidade da Vida que a obra pretende acolher.

O guia do UNEP para edifícios e comunidades resilientes destaca que medidas de adaptação precisam responder a riscos e climas distintos. Inclui intervenções no edifício e no espaço comunitário, com soluções baseadas na natureza entre as possibilidades. [G11]

A leitura de Porto Alegre mostra por que esse tema precisa entrar antes da obra. Em áreas sujeitas a interrupções, a posição de instalações e acervos, as rotas de saída, o acesso para manutenção e o tempo de retomada fazem parte da decisão sobre usos e investimentos. [C15]

| Exposição a investigar | Hipótese de resposta a avaliar tecnicamente |
|---|---|
| Calor e desconforto | Sombra, envoltória, ventilação, sistemas de resfriamento e áreas de refúgio adequadas ao clima. |
| Água e inundação | Cotas, drenagem, proteção de sistemas críticos, materiais e estratégia de continuidade. |
| Vento e chuva intensa | Condição de coberturas, fechamentos, fixações e rotas de escoamento. |
| Falhas de infraestrutura | Dependências de energia, água, telecomunicações e acesso ao imóvel. |

Proposta de avaliação: comparar a exposição atual e futura plausível, o custo das alternativas e o serviço que precisa continuar. A decisão pode envolver mudar a distribuição do programa, reduzir vulnerabilidades, preparar interrupções ou até reconhecer a inadequação de determinado uso.

Não se declara um edifício “à prova” de eventos extremos. As respostas dependem de levantamentos e estudos locais; este quadro é um roteiro de investigação, não dimensionamento técnico.

# Capacidades que permanecem no território

O que permanece como capacidade depois da obra também integra a devolução ao território. Formação, trabalho e cuidado precisam ser relacionados a oportunidades concretas.

A IEA identifica escassez de trabalhadores qualificados como preocupação crescente no setor de energia, especialmente em funções técnicas aplicadas. O relatório trata do conjunto do setor, não oferece uma contagem específica de empregos do retrofit urbano. A transição exige formação e requalificação de profissionais. [G12]

| Frente de formação proposta | Competência a desenvolver |
|---|---|
| Diagnóstico do existente | Ler patologias, documentação, sistemas e condições de uso antes de prescrever intervenções. |
| Integração de disciplinas | Relacionar estrutura, patrimônio, instalações, conforto, segurança e acessibilidade. |
| Execução e verificação | Planejar fases, compatibilizar soluções e registrar a qualidade da entrega. |
| Operação | Comissionar, medir, manter e traduzir informações técnicas para a equipe cotidiana. |
| Gestão territorial | Negociar usos e contratos, acompanhar indicadores e organizar a relação com usuários e vizinhança. |

Os casos de Porto Digital e Navy Yard ajudam a pensar uma conexão entre ocupação de imóveis, formação e oportunidades de trabalho. Essa ligação precisa de mecanismos concretos de entrada e acompanhamento; a proximidade física entre um empreendimento e uma comunidade não garante acesso ao emprego. [C07, C13]

### Oportunidade de organização

Criar programas de capacitação ligados a carteiras reais de imóveis e a operadores identificados. A formação pode usar diagnósticos, pilotos e manutenção como campos de aprendizado, com supervisão e critérios de qualidade.

# Europa: caminhos para cuidar do estoque existente

A diretiva europeia revista de desempenho energético dos edifícios entrou em vigor em maio de 2024. O prazo geral de transposição nacional foi 29 de maio de 2026; esse prazo não comprova, por si, implementação completa em todos os países. Os planos nacionais finais de renovação devem ser apresentados até 31 de dezembro de 2026. [G07]

Para o estoque não residencial, a diretiva estabelece uma trajetória ligada aos edifícios de pior desempenho: 16% até 2030 e 26% até 2033, com limiares nacionais. No residencial, a meta de redução de energia primária média é do conjunto do estoque, com escolhas nacionais e possibilidades de exceção. Não se trata de uma obrigação idêntica para cada imóvel. [G07]

| Sinal para acompanhar | Implicação analítica |
|---|---|
| Tradução nacional das regras | Oportunidades dependem de critérios, prazos, exceções e capacidade de execução de cada país. |
| Planejamento por etapas | Projetos podem organizar intervenções sucessivas sem comprometer a etapa seguinte. |
| Assistência integrada | A orientação técnica precisa chegar a proprietários com diferentes capacidades de decisão. |
| Verificação de desempenho | Informação comparável ajuda a vincular investimento, operação e resultados. |

Os balcões integrados de renovação, ou one-stop shops, reúnem apoio técnico, administrativo, jurídico e financeiro. A referência europeia evidencia que simplificar a jornada do proprietário é parte da política de retrofit. [G09]

Quadro geral verificado em novembro de 2026. Regras europeias não são automaticamente aplicáveis ao Brasil. Para um ativo específico, é necessário conferir a implementação nacional e local.

# Brasil: coordenar recursos e possibilidades

Os quatro cadernos brasileiros mostram uma agenda diversa: economia do conhecimento e habitação no Recife; conversão e cultura no Rio; inovação, patrimônio e resiliência em Porto Alegre; equipamentos de uso coletivo e requalificação em São Paulo. [C13–C16]

A CAIXA apresenta a modalidade Retrofit do Apoio à Produção para transformar edificações existentes em empreendimentos residenciais, inclusive com mudança de uso. A solução foi divulgada em evento em Porto Alegre em janeiro de 2026. Condições de contratação, enquadramento e disponibilidade precisam ser verificadas para cada operação. [G13, G14]

No patrimônio federal, a Resolução CIPDIU/MGI nº 2, de fevereiro de 2026, aprova diretrizes de linhas do Programa de Democratização de Imóveis da União, incluindo provisão habitacional de interesse social e outras destinações. A existência da diretriz não identifica, por si, um imóvel disponível nem uma operação aprovada. [G16]

| Gargalo a investigar | Oportunidade de organização |
|---|---|
| Imóvel sem diagnóstico | Formar carteiras com situação física, documental, patrimonial e de ocupação conhecida. |
| Programa sem operador | Envolver quem vai usar, manter e financiar a atividade antes da obra. |
| Financiamento sem preparação | Orçar estudos, projetos, regularização e transição, além da construção. |
| Entrega sem avaliação | Registrar ocupação, permanência, desempenho e custos de operação. |

Leitura de oportunidades, sem estimativa do tamanho do mercado nacional. Incentivo municipal, crédito e destinação patrimonial são instrumentos diferentes; sua combinação depende de elegibilidade e regras aplicáveis.

# 2030: sinais para continuar percebendo

O futuro permanece uma pergunta em aberto. Sinais documentados ajudam a preparar escolhas; sua tradução exige reconhecer o Lugar, as pessoas e as capacidades presentes.

| Sinal documentado | Implicação a investigar |
|---|---|
| Políticas para o estoque existente | Maior necessidade de diagnósticos, planos por etapas e coordenação entre proprietários. [G07–G09] |
| Avaliação de ciclo de vida | Comparações mais explícitas entre manter, transformar e substituir, com atenção a materiais e operação. [G03, G04] |
| Conversões seletivas de uso | Maior valor de estudos de geometria, demanda, habitabilidade e custo antes da aquisição. [G05; C13–C15] |
| Soluções industrializadas | Possibilidade de organizar carteiras repetíveis, desde que pilotos demonstrem desempenho e viabilidade. [G06] |
| Exposição climática e operação | Adaptação e continuidade tendem a participar mais da seleção de usos e do planejamento de manutenção. [G11; C15] |

A principal hipótese estratégica é que a competência de integrar essas agendas se torne mais valiosa. Projetos fragmentados entre arquitetura, financiamento, operação e território têm dificuldade para responder a objetivos simultâneos. A integração, porém, precisa de capacidade de contratação e dados; ela não surge apenas com tecnologia.

Horizonte interpretativo elaborado em novembro de 2026. Não há projeção de crescimento, preço, retorno ou participação de mercado associada a esses sinais.

# 2040 e 2050: futuros em relação

Os cenários permitem interrogar consequências antes de fixar uma resposta. Sua contribuição está em ampliar possibilidades de decisão, mantendo explícitas as condições de cada futuro.

| Cenário | Condições | Consequência plausível |
|---|---|---|
| Renovação integrada | Instituições, dados, recursos e pactos conectam desempenho, moradia, produção e adaptação. | Mais ativos entram em ciclos de melhoria, com monitoramento e maior continuidade dos usos. |
| Renovação seletiva | Capital e capacidade se concentram em localizações e programas com maior receita. | Projetos destacados convivem com estoque deteriorado e pressão sobre atividades menos rentáveis. |
| Manutenção adiada | Preparação insuficiente, fragmentação de decisões e recursos limitados retardam intervenções. | Aumentam interrupções, deterioração e decisões reativas, com perda de opções futuras. |

A mesma cidade pode combinar os três cenários em áreas diferentes. A decisão relevante hoje é quais capacidades desenvolver para ampliar o campo de escolha amanhã: conhecer o estoque, organizar propriedade e contratos, formar equipes, preparar projetos e criar rotinas de manutenção e avaliação.

### Projetar para opções futuras

Documentação confiável, sistemas acessíveis para reparo, espaços adaptáveis e compromissos duradouros ajudam um imóvel a atravessar mudanças de uso. A longevidade é uma capacidade de adaptação acompanhada por gestão.

Cenários autorais construídos a partir das tensões observadas no corpus e das fontes transversais.

# Dez aprendizados para o Repertório Vivo

O repertório conserva relações e suas condições de realização. Cada aprendizado deve voltar a ser interrogado quando encontra outra Vida e outro Lugar.

| Ensinamento | Consequência para a decisão |
|---|---|
| 1. Começar pelo uso | Definir demanda e rotina antes de fixar a imagem do projeto. |
| 2. Escutar o patrimônio por inteiro | Relacionar matéria, memória, trabalho e condições de pertencimento. |
| 3. Separar as escalas | Distinguir edifício, empreendimento, bairro e cidade. |
| 4. Tornar o contrato visível | Examinar quem controla o imóvel e quanto tempo o uso pode durar. |
| 5. Dar lugar à operação | Trazer equipe, programação, manutenção e orçamento para o início. |
| 6. Medir desempenho real | Comparar expectativas com uso, consumo, conforto e disponibilidade. |
| 7. Reconhecer as obras novas | Contabilizar ampliações e novos blocos separadamente do reuso. |
| 8. Proteger condições de permanência | Pactuar acesso e custos antes que a valorização reduza alternativas. |
| 9. Preparar a continuidade | Planejar reposição, adaptação e retomada após interrupções. |
| 10. Preservar a incerteza honesta | Tratar anúncio como anúncio e lacuna como lacuna, com plano para verificar. |

O valor das referências está em abrir possibilidades e mostrar condições de realização. Copiar apenas o programa comercial ou a linguagem arquitetônica pode omitir exatamente aquilo que sustenta o caso: propriedade, instituições, infraestrutura, contratos, subsídios ou capacidade de gestão.

Síntese editorial Nidum baseada em C01-C16, G01-G16 e N01. Repertório para perguntar, criar e aprender; sem prescrição de formas.

# Cuidar da próxima decisão

## Uma decisão amadurece quando mantém relacionadas a Intenção, a escuta, os recursos e as consequências que aceita produzir.

| Pergunta de decisão | Resposta que se deve buscar |
|---|---|
| Qual necessidade será atendida? | Público, serviço e demanda definidos, com evidência de interesse e capacidade. |
| Por que este imóvel? | Comparação entre suas condições e as exigências do programa. |
| O que deve permanecer? | Elementos materiais, usos, vínculos e valores explicitados. |
| Quem financia e quem opera? | Fontes, condições, responsabilidades e orçamento do ciclo completo. |
| Quem pode ficar e quem pode entrar? | Regras de ocupação, acesso e transição compreensíveis. |
| Como saberemos se funcionou? | Linha de base, indicadores, periodicidade e prestação de contas. |
| O que pode mudar a decisão? | Limites de custo, risco, prazo e compatibilidade definidos antes de avançar. |

A proposta do dossiê é tratar o retrofit como uma decisão sobre o futuro de um recurso existente. O resultado desejável combina adequação física, uso necessário, operação possível e benefícios verificáveis. Cada projeto dará pesos diferentes a esses elementos, mas precisa declarar seus objetivos e compromissos.

Quadro de decisão proposto para orientar o próximo estudo de viabilidade ou programa territorial.

# Vocabulário técnico para uma leitura compartilhada

| Termo | Uso neste volume |
|---|---|
| Âncora | Instituição ou atividade que sustenta presença e demanda recorrentes. |
| Carbono incorporado | Emissões ligadas a materiais, construção e etapas associadas ao ciclo de vida, conforme escopo. |
| Carbono operacional | Emissões associadas ao funcionamento do edifício, segundo limites definidos na avaliação. |
| Comissionamento | Verificação e ajuste para que sistemas entreguem o funcionamento previsto. |
| Envoltória | Elementos que separam ambientes internos e externos, como fachadas, coberturas e aberturas. |
| Linha de base | Condição de referência registrada antes de uma intervenção ou mudança. |
| Ocupação econômica | Parcela da receita potencial considerada efetivamente ocupada no modelo adotado. |
| Passaporte de renovação | Roteiro de intervenções em etapas, com informação de desempenho e planejamento. |
| Permanência | Condições para moradores, atividades e usuários continuarem no lugar ao longo do tempo. |
| Reuso adaptativo | Adequação de edifício existente a um novo uso. |
| Subsídio cruzado | Uso de receita ou excedente de uma atividade para sustentar outra finalidade. |
| Uso misto | Combinação de funções em um edifício ou território; exige compatibilidade operacional. |

Definições simplificadas para leitura. Para medições de carbono, passaportes e exigências de desempenho, consultar os métodos e regras citados em G03 e G07–G08.

# Palavras que mantêm a leitura em relação

| Termo | Sentido preservado nesta edição |
|---|---|
| Fonte | Origem que orienta intenção, coerência e consequências; não desenha no lugar da autoria. |
| Silêncio | Condição de escuta que suspende a resposta prematura. |
| Vida | Origem, medida e finalidade; atravessa corpo, pessoa, relações, coletividade, território e futuro. |
| Intenção Reta | Compromisso de direção que interroga o sentido e as consequências das escolhas. |
| Integridade Dinâmica | Qualidade da relação entre os cinco Campos, com tensões assumidas e abertura à transformação. |
| Beleza Íntegra | Coerência sensível que pode emergir entre intenção, relações, matéria, Forma e Vida. |
| Batismo | Reconhecimento coletivo da Integridade de uma obra que afirma nascer da Fonte Nidum. |
| Reencontro | Retorno à obra habitada para escutar o que aconteceu. |
| Intervalo Vivo | Distância entre intenção e acontecimento, onde se percebem Confirmação, Desvio e Emergência. |
| Repertório Vivo | Memória de casos, experiências, tensões e aprendizados que amplia a capacidade de perceber. |

Síntese para consulta, baseada em N01. Os cinco Campos e suas perguntas estão na abertura do volume. A formulação completa permanece no Caderno Vivo da Linguagem Nidum 0.1.

# Verdade entre promessa e acontecimento

A Verdade da leitura exige distinguir intenção publicada, obra, abertura e uso. Os estudos preservam estados e datas. Um projeto futuro pode inspirar perguntas sem ser apresentado como resultado já realizado.

| Caso | Distinção essencial nesta edição |
|---|---|
| Lisboa · Embaixada | A ocupação comercial histórica e o desenvolvimento hoteleiro posterior são etapas diferentes; não tratar o hotel em desenvolvimento como operação já aberta. |
| Barcelona / Londres | La Borda e a habitação de New Mansion Square são obras novas no contexto das operações. Não somá-las como conversões das fábricas ou da central elétrica. |
| Roterdã / Milão | Fenix I e Fondazione Prada combinam preservação e construção nova. BASE XL é proposta em 2026, não entrega consolidada. |
| Miami · Bakehouse | A expansão e a potencial produção habitacional anunciadas não equivalem a moradias já disponibilizadas. |
| Recife · Morar no Centro | O programa e seus empreendimentos previstos devem ser separados das 251 unidades do Moinho entregues em 2026. |
| Porto Alegre · Gasômetro | Conclusão de reforma, cessão, escolha de operador e abertura regular são marcos diferentes; consultar o estado datado no caderno. |

As bibliografias locais conservam a numeração original. Referências que não puderam ser integralmente consultadas são identificadas nos estudos; não foram transformadas em prova adicional na síntese. O caso do texto do Público de 2006, ponto de partida da pesquisa de Lisboa, permanece explicitado como limitação de acesso.

Notas de consistência baseadas em C01–C06, C08, C13 e C15. A edição não substitui a atualização futura de cada programa ou projeto.

# A origem desta leitura

## [N01] Nidum. Caderno Vivo da Linguagem Nidum 0.1.

Consciência, criação e reconhecimento de obras de arte habitáveis. Versão 0.1, 2026. Documento institucional fornecido para esta edição, com 40 páginas.

| Trecho do documento | Aplicação no dossiê |
|---|---|
| Capítulos 1-4 · pp. 6-13 | DNA, Fonte, Intenção Reta, Ninho, Silêncio e Vida como orientação para ler o existente. |
| Capítulo 5 · pp. 15-17 | Os cinco Campos, Integridade Dinâmica e Beleza Íntegra como gramática de leitura. |
| Interlúdio · pp. 20-21 | Manifestação → Relação → Campo como exercício de leitura de referências externas. |
| Capítulos 7-8 · pp. 23-29 | Instrumentos Vivos, Tensões Vivas, autoria e reconhecimento. |
| Capítulos 9-10 · pp. 31-38 | Reencontro, Intervalo Vivo, Memória Viva, Academia e evolução do repertório. |

A identidade editorial utiliza o logotipo presente no documento e sua paleta: papel claro, azul, terracota, verde e tons minerais. A composição foi redesenhada para um volume de pesquisa, mantendo a linguagem serena do material de origem.

As leituras por cidade, os exemplos hipotéticos e as aplicações ao retrofit foram elaborados para esta publicação. Permanecem identificados como interpretação ou proposta, com as fontes documentais dos casos preservadas.

Esta edição não altera a versão 0.1 do Caderno Vivo nem declara reconhecimento institucional dos projetos externos.

# Fontes globais e trilhas de aprofundamento

Estas fontes complementam as bibliografias dos 36 cadernos. Os links abrem os documentos ou páginas originais. Consulta documental: novembro de 2026.

**[G01] UNEP / GlobalABC · Global Status Report 2025–2026**
Comunicado oficial de 19 de maio de 2026
Contexto global, emissões, energia e área construída. Os indicadores têm recorte setorial e base temporal próprios; não estimam o mercado de retrofit.
Acessar fonte original

**[G02] IEA · Energy Efficiency 2025: Buildings**
Relatório, 2025
Diferenças de demanda energética, renovação do estoque, aquecimento e refrigeração. Fundamenta a necessidade de adequar prioridades ao clima e ao contexto.
Acessar fonte original

**[G03] RICS · Whole Life Carbon Assessment**
Segunda edição; vigência a partir de julho de 2024
Referência para avaliação de carbono ao longo do ciclo de vida. Não foi aplicada como auditoria dos 36 casos deste volume.
Acessar fonte original

**[G04] UNEP · Building Materials and the Climate**
Relatório, setembro de 2023
Estrutura a discussão sobre circularidade, mudança de materiais e melhoria de processos. Apoia a análise do que manter, reparar e reutilizar.
Acessar fonte original

## Compromisso com a Verdade

As fontes sustentam fatos e instrumentos específicos. Leituras relacionais, aplicações e cenários são identificados como interpretação desta edição. A origem institucional da Linguagem Nidum está registrada em N01.

# Fontes globais e trilhas de aprofundamento

Estas fontes complementam as bibliografias dos 36 cadernos. Os links abrem os documentos ou páginas originais. Consulta documental: novembro de 2026.

**[G05] New York City · Office Adaptive Reuse Study**
Estudo oficial, janeiro de 2023
Referência técnica sobre conversões de escritórios. As recomendações regulatórias são históricas e não foram apresentadas como descrição integral da legislação de 2026.
Acessar fonte original

**[G06] Energiesprong · What is Energiesprong?**
Página institucional; consulta em novembro de 2026
Descrição do modelo de renovação com componentes industrializados, energia e garantias de desempenho. Alegações do modelo são atribuídas à organização.
Acessar fonte original

**[G07] Comissão Europeia · Energy Performance of Buildings Directive**
Página oficial da diretiva revista; consulta em novembro de 2026
Prazos, trajetória de renovação e instrumentos da agenda europeia. Implementação, limiares e exceções dependem das regras nacionais.
Acessar fonte original

**[G08] Comissão Europeia · Orientação para a diretiva revista**
Comunicação C/2025/6438
Orientação sobre passaportes de renovação e integração com informação digital. Distingue o roteiro de renovação do registro digital do edifício.
Acessar fonte original

## Compromisso com a Verdade

As fontes sustentam fatos e instrumentos específicos. Leituras relacionais, aplicações e cenários são identificados como interpretação desta edição. A origem institucional da Linguagem Nidum está registrada em N01.

# Fontes globais e trilhas de aprofundamento

Estas fontes complementam as bibliografias dos 36 cadernos. Os links abrem os documentos ou páginas originais. Consulta documental: novembro de 2026.

**[G09] Comissão Europeia · One-stop shops**
Página oficial; consulta em novembro de 2026
Apoio técnico, administrativo, jurídico e financeiro integrado à renovação. Referência de organização da jornada do proprietário.
Acessar fonte original

**[G10] Banco Europeu de Investimento · ELENA**
Página oficial; consulta em novembro de 2026
Apoio à preparação de programas elegíveis. Percentuais e condições citados não devem ser confundidos com financiamento integral de obras ou oferta automática no Brasil.
Acessar fonte original

**[G11] UNEP · A Practical Guide to Climate-resilient Buildings & Communities**
Guia técnico; página oficial consultada em novembro de 2026
Aborda adaptação a diferentes riscos climáticos na escala de edifícios e comunidades. Não substitui análise de exposição ou projeto local.
Acessar fonte original

**[G12] IEA · World Energy Employment 2025**
Resumo executivo do relatório, 2025
Contexto de formação, requalificação e escassez de competências no setor de energia. Seus números agregados não foram tratados como empregos específicos do retrofit.
Acessar fonte original

## Compromisso com a Verdade

As fontes sustentam fatos e instrumentos específicos. Leituras relacionais, aplicações e cenários são identificados como interpretação desta edição. A origem institucional da Linguagem Nidum está registrada em N01.

# Fontes globais e trilhas de aprofundamento

Estas fontes complementam as bibliografias dos 36 cadernos. Os links abrem os documentos ou páginas originais. Consulta documental: novembro de 2026.

**[G13] CAIXA · Apoio à Produção — Modalidade Retrofit**
Página do produto; conteúdo indexado consultado em novembro de 2026
Descreve a finalidade residencial da modalidade. A abertura direta apresentou redirecionamento; o texto indexado foi cruzado com a divulgação institucional G14.
Acessar fonte original

**[G14] CAIXA Notícias · Solução habitacional retrofit em Porto Alegre**
Divulgação de 15 de janeiro de 2026
Confirma a apresentação institucional da modalidade. Condições de crédito e enquadramento devem ser verificadas para uma contratação concreta.
Acessar fonte original

**[G15] NABERS · Energy Performance Indicator**
Página oficial; consulta em novembro de 2026
Referência australiana de medida verificada de intensidade energética e emissões para setores elegíveis. Não implica certificação dos projetos do dossiê.
Acessar fonte original

**[G16] MGI / SPU · Resolução CIPDIU/MGI nº 2**
26 de fevereiro de 2026
Diretrizes das linhas de ação do Programa de Democratização de Imóveis da União. Não identifica automaticamente disponibilidade ou aprovação de um imóvel específico.
Acessar fonte original

## Compromisso com a Verdade

As fontes sustentam fatos e instrumentos específicos. Leituras relacionais, aplicações e cenários são identificados como interpretação desta edição. A origem institucional da Linguagem Nidum está registrada em N01.

# O existente ainda tem Vida a revelar

Os territórios reunidos neste volume não oferecem uma única Forma para o futuro. Revelam relações que merecem atenção: a memória que permanece útil, o trabalho que encontra lugar, a intimidade protegida, o encontro possível e o cuidado que continua depois da obra.

O retrofit aproxima a arquitetura da responsabilidade de receber. Recebe matéria, tempo, infraestrutura, saberes e histórias. Sua potência se amplia quando transforma essa herança em novas condições de habitar, sem encerrar a Vida em uma imagem pronta.

> Uma só Fonte. Muitas Formas. Um só fluxo: Vida.
>
> Caderno Vivo da Linguagem Nidum 0.1, p. 40

O próximo projeto começa no Lugar que ainda precisamos escutar. Este repertório acompanha esse encontro com evidências, perguntas e disponibilidade para aprender.

Nidum · Repertório Vivo · Dossiê mundial de retrofit · Novembro de 2026