



## **Reabilitação das Casas Gêmeas: Novos ideais a partir de prédios antigos**

*Juliana Amaral Lima<sup>1</sup>*

*Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG*

*Carlos Eduardo de Oliveira Mattos<sup>2</sup>*

Linha de Pesquisa: Arquitetura e Urbanismo na Contemporaneidade

### **RESUMO**

Este artigo, apresenta pesquisas e reflexões com foco no surgimento e existência de *coworking*, assim como a utilização desses espaços, a aplicação dos conceitos de biofilia e seus impactos na sociedade, e no aproveitamento e preservação de patrimônios existentes na cidade. A partir do estudo feito sobre o tema e o papel tanto das construções históricas quanto dos espaços de trabalho na contemporaneidade foi proposto o projeto da Reabilitação das Casas Gêmeas, um ambiente de trabalho compartilhado, com o objetivo de promover melhores condições de trabalho aos profissionais e uma maior valorização da cultura e arquitetura local, a fim de se exaltar a necessidade de não só preservar, como também propor um novo uso aos bens tombados.

**Palavras-chave:** *Coworking*. Reabilitação. Biofilia. Bem tombado. Patrimônio.

### **1 INTRODUÇÃO**

O artigo em questão refere-se ao Trabalho Final de Graduação (TFG), que aborda a reabilitação de uma edificação tombada que se encontra em péssimo estado de conservação para fins de se transformar em uma espécie de incubadora de novos profissionais no mercado de trabalho através da criação de um espaço de trabalho compartilhado, um *coworking*, atendendo as necessidades de estarmos conectados e sempre associados à natureza.

---

<sup>1</sup> Discente do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Endereço: Rua Guaçuí 285/204, Bairro São Mateus, Juiz de Fora (MG). Celular: (32) 9 8858-1751. E-mail: julianaamaral.arquitetura@gmail.com

<sup>2</sup> Docente do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Orientador.

Nos últimos tempos, os incorporadores têm buscado lucrar cada vez mais, em detrimento do bem-estar dos usuários/colaboradores. Desse modo, a arquitetura corporativa não tem levado em consideração a criação de recintos de qualidade e assim, tornando o ambiente de trabalho um dos principais causadores de doenças psicológicas, devido a rotina desgastante, ao estresse e a ansiedade.

Com o intuito de reformular o que entendemos como espaço de trabalho, aliado ao cenário de pandemia que estamos vivendo, aos avanços tecnológicos e a valorização da cultura local foi pensado na criação de ambientes comunitários de trabalho, com toda a infraestrutura necessária.

O projeto também visa gerar o menor impacto possível no ecossistema e no bairro inserido, com isso buscou-se escolher um terreno no qual já exista uma construção.

A nova arquitetura projetada juntamente com suas intenções projetuais e concepções vem como um meio de facilitar e gerar suporte aos novos profissionais e pequenas empresas, de diversas áreas, sejam eles autônomos ou não. Possibilitando a criação de novos contatos com clientes, com pessoas e com o meio ambiente.

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

### **2.1 O SURGIMENTO DO COWORKING E SEU MOMENTO ATUAL**

A história do *coworking* começa em 1903, muita vaga e sem a perspectiva de hoje, com o edifício *The Larkin* localizado nos Estados Unidos, devido ao crescimento repentino das cidades causado pela saída da população do campo e a crescente busca por prédios e salas comerciais. Nesta época grandes nomes como Frank Lloyd Wright começavam a propor novas experimentações e implementar ideologias, conhecidos como “*open officies*” que buscavam espaços amplos, flexíveis e com ambientes de trabalho orgânicos, um bom exemplo deste novo conceito foi o Edifício Administrativo *S.C. Johnson and Son* de 1936, também localizado nos Estados Unidos. Após muitos anos se tornariam o espaço que conhecemos como *coworking*.

O termo *coworking* surgiu e não apresentava de fato as características de hoje como um espaço físico, e sim era utilizado como uma plataforma digital de trocas entre profissionais, com o foco na essência do conceito de “trabalhar juntos como

iguais”, no então criado *The CoWorking Institute* por Bernard DeKoven e interpretado como “*CoWorking is working together as equals. It is working outside of hierarchy, without bosses. It’s the kind of way people work when there is an emergency. It is slowly, but unavoidably becoming the only way to work effectively.*” (DeKoven,2000,<[https://web.archive.org/web/20001026071714/http://www.coworking.com/html/frameset\\_about.html](https://web.archive.org/web/20001026071714/http://www.coworking.com/html/frameset_about.html) >).

O trecho acima citado por Bernard DeKoven explana que para ele o sentido da palavra *coworking* é um trabalho realizado por diversos profissionais juntos de forma igualitária, exercido sem hierarquia e sem chefes. Sendo esta a forma em que as pessoas trabalham quando estão em uma emergência. Este fato ocorre lentamente, porém é inevitável que irá se tornar a única maneira eficiente de se trabalhar.

Os anos foram passando e algumas tentativas sem sucesso de implantação de espaços colaborativos de trabalhos foram realizadas, mas só em 2006 foi concretizada com uma estrutura adequada, surgindo o *The Hat Factory*, pelo americano Brad Neuberg nos Estados Unidos. A partir de então o movimento *coworking* foi se espalhando pelo mundo e ganhando força, até que em 2008 nasce o primeiro *coworking* físico no Brasil, devido à grande influência da tecnologia e os avanços dos meios digitais de comunicação, informação e trabalho. Desde isto, os espaços de trabalho compartilhados vêm crescendo no Brasil e até 2019 existiam 1.497 *coworking* espalhados por todo país (*Coworking Brasil, 2020*).

Com a entrada do cenário pandêmico, os profissionais foram obrigados a deixar seus postos e espaços físicos de trabalho para desfrutarem do conhecido como *home officie*, o que levou a repensarmos o modo e o ambiente em que trabalhamos. Com isso inúmeras salas comerciais foram fechadas de modo definitivo sendo substituídas pelo desejo de uma forma mais flexível, prática, dinâmica e conectada de trabalho.

Sabemos que não só as salas comerciais foram fechadas como também os espaços de trabalho compartilhado, entretanto com o reestabelecimento das atividades cotidianas na nova realidade pós pandemia, aliado as novas perspectivas e desejos dos profissionais por ambientes de trabalhado a tendencia ainda será a busca por espaços de *coworking*.

Ademais, outro ponto intensificado pela pandemia são os custos para se abrir um estabelecimento comercial/empresa, como aluguel, contas de água e energia, internet, funcionários, mobiliário, entre outros; associados ao custo Brasil que

também é um obstáculo neste processo. Dessa forma, a utilização de um espaço *coworking* - a menores custos em relação as salas comerciais - com toda a infraestrutura necessária já instalada, têm se tornado muito atrativo, conforme a Figura 1.

**Figura 1:** Diferenças entre escritório e o espaço *coworking*.



Fonte: Organização *Coworking* Brasil. Acessado em: 18 de junho de 2021.

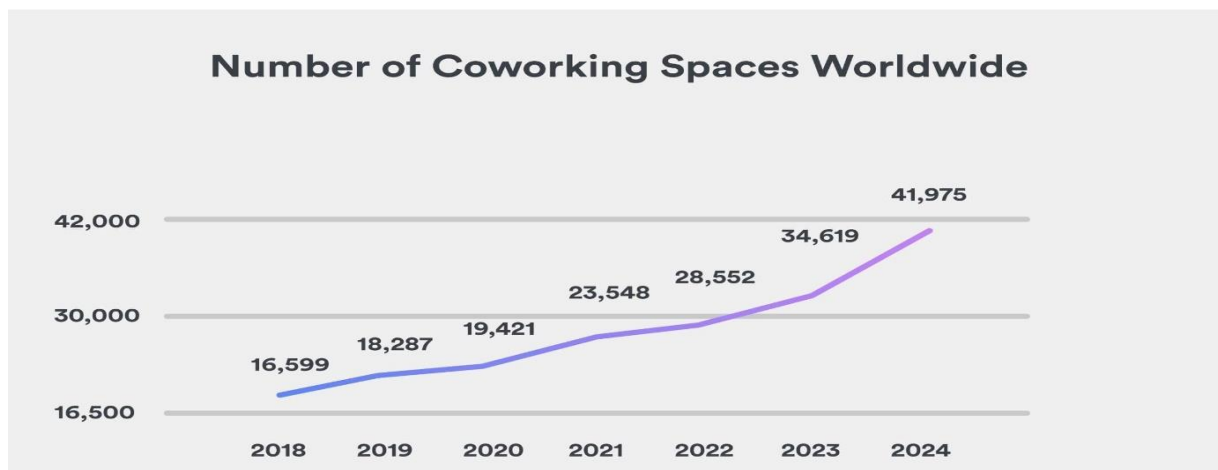
Concluimos que mesmo com a pandemia a procura por espaços compartilhados tem aumentado e de acordo com estudos a perspectiva global é de que até 2024 o número de espaços mais que dobre. Situação que pode ser observada nos gráficos das Figuras 2 e 3.

**Figura 2:** Crescente busca por *coworking* no cenário pandêmico.



Fonte: Pequenas Empresas Grandes Negócios. Disponível em: <https://hzcworkingspace.com.br/blog/coworking-pegn/>. Acessado em: 18 de junho de 2021.

**Figura 3:** Gráfico da projeção de *coworking* no mundo.



Fonte: Site Universo Coworking. Acessado em: 18 de junho de 2021.

## 2.2 BIOFILIA NOS AMBIENTES DE TRABALHO

A qualidade dos espaços influencia de forma direta no comportamento humano e sabemos que quando os usuários estão expostos a locais com a presença da natureza, flexíveis, interativos e ousados além de haver uma melhora no seu bem-estar, é possível visualizar uma melhora na produtividade, maior criatividade, redução do cansaço e estresse.

Entretanto não é neste panorama que a maioria das empresas se encaixam hoje em dia, como podemos ver na Figura 4 abaixo que demonstra a porcentagem de ambientes de trabalho desprovidos de iluminação natural e vegetações.

**Figura 4:** Porcentagem de escritórios no mundo sem iluminação natural e vegetação.



Fonte: *The Global Impact of Biophilic Design in the Workplace*. Acessado em: 20 de junho de 2021.

### 2.3 BENS TOMBADOS NOS DIAS DE HOJE E SUA RELAÇÃO COM A SOCIEDADE

Atualmente Juiz de Fora conta com 186 bens tombados, entre municipais, estaduais e federais, porém sua maioria se encontra em péssimo estado de conservação em virtude dos elevados custos de manutenção e da necessidade de uma mão de obra específica e qualificada para a realização das constantes manutenções.

Desse modo, as edificações que foram consideradas com patrimônio cultural, carregam todo um valor agregado para a população local, sejam eles culturais, emocionais, históricos, afetivos ou arquitetônicos, colaboram de alguma forma para a construção da história de Juiz de Fora.

Durante muito tempo o mercado imobiliário fomentou a construções de novas edificações, que em muitos casos culminam em recorrentes episódios de demolição de antigas construções, até que em 1982 foi regulamentada a Lei de Proteção ao Patrimônio, que torna efetiva a proteção por tombamento impedindo a destruição ou descaracterização dos imóveis. Estes fatos se casam muito bem com o exposto pela arquiteta Jane Jacobs no livro “Morte e vida de grandes cidades” Jane Jacobs abordada a importância dos prédios antigos no bairro, na cidade, na sociedade e na economia que esta inserido. A preservação e reutilização desses ambientes são extremamente necessários para não só a sobrevivência, mas para a vivência de pequenos empreendimentos, novos negócios e comércios específicos, como explicita a autora:

As cidades precisam tanto de prédios antigos, que talvez seja impossível obter ruas e distritos vivos sem eles. (Morte e Vida de grandes cidades, 2007).

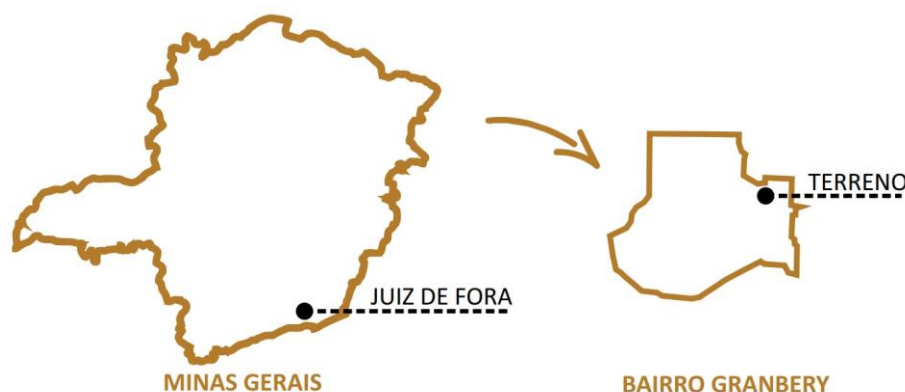
### 3 METODOLOGIA

Para a elaboração do trabalho final a metodologia adotada consiste em um híbrido de informações teóricas resultantes do levantamento bibliográfico de inúmeras pesquisas: digitais, de livros, de artigos, da leitura de matérias e reportagens; da análise e da compreensão de alguns estudos de caso; e por fim, de pesquisas de campo sobre os temas abordados: espaços *coworking*, construções sustentáveis, e bens tombados.

## 4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Buscando reformular a forma de trabalho e possibilitar um novo modelo de trabalho para profissionais autônomos/liberais, empreendedores e usuários independentes o Trabalho Final de Graduação tem como intenção proporcionar esse novo espaço em Juiz de Fora - MG, Figura 5, para suprir as necessidades profissionais destas pessoas. Partindo deste ponto, foi feita uma busca por locais semelhantes na cidade, e apesar de inicialmente ter se mostrado satisfatória, após pesquisas de campo e visitas aos supostos lugares, foram encontradas situações diferentes e diversas.

**Figura 5:** Localização da Cidade de Juiz de Fora no mapa do estado de Minas Gerais e do terreno no mapa do Bairro Granbery.



Fonte: Autoral.

Os supostos *coworkings* existentes na cidade apresentam uma configuração diferente, alguns foram encontrados em reforma e outros exercendo funções diferentes, mas a maioria se configura em salas fechadas para uso individuais de empresas, sem qualquer espaço de uso comum compartilhado e sem áreas de respiro e lazer.

A busca pelo terreno foi guiada a partir do estudo da má conservação, preservação e ausência de uso, em sua maioria, dos bens tombados da cidade. Mas sua localização era um ponto determinante na escolha, precisava haver fácil acesso a pedestres e as linhas de ônibus, assim como vias de fluxo principais, permitindo assim que seus usuários se locomovessem da forma que desejarem. Ademais, também era necessário a proximidade com o centro da cidade e seus variados usos, sobretudo de comércio e serviço para suporte e funções complementares

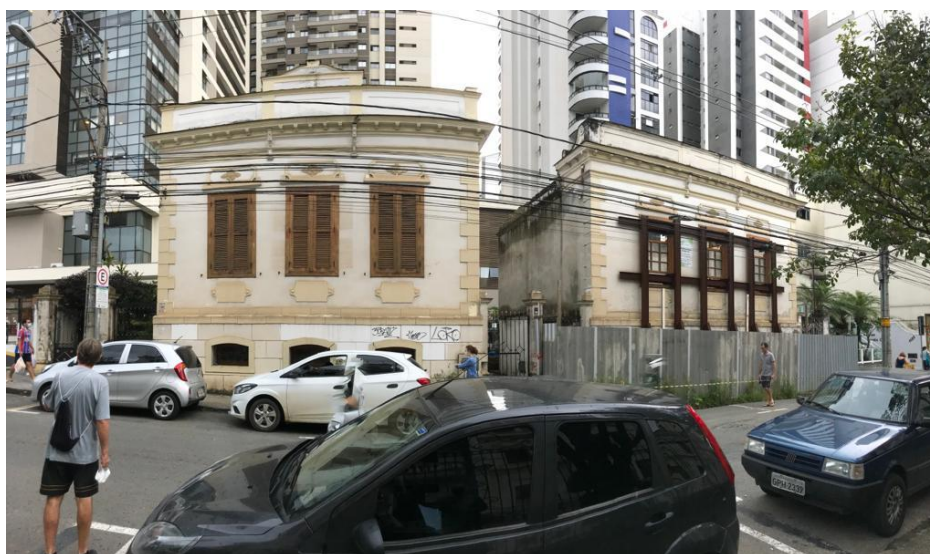
imprescindíveis a algumas profissões. Sendo assim, o terreno escolhido possui duas casas construídas por volta de 1881/82 que se encontram sem utilização a mais de 20 anos e em péssimo estado de conservação, localizado na Rua Batista de Oliveira nº 1126/1152, no Bairro Granbery, como vemos nas Figuras 6, 7 e 8 a seguir.

**Figura 6:** Localização do terreno no Bairro Granbery em Juiz de Fora.



Fonte: Autoral.

**Figura 7:** Imagem frontal, atual, do terreno no Bairro Granbery em Juiz de Fora.



Fonte: Autoral.



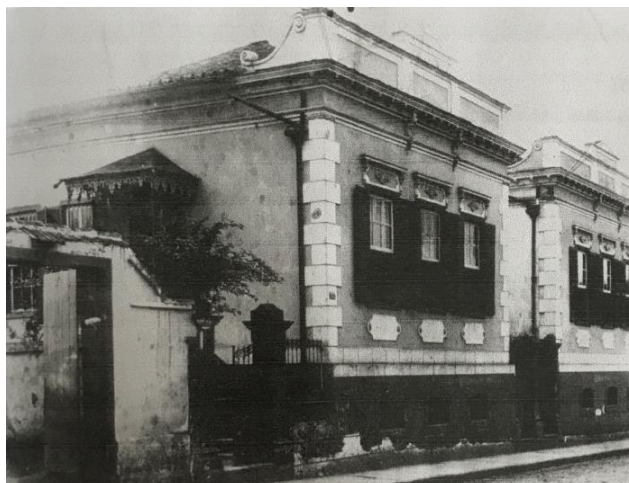
**Figura 8:** Imagem aérea do terreno no Bairro Granbery em Juiz de Fora.



Fonte: Autoral.

As casas escolhidas são denominadas Casas Gêmeas por serem idênticas, tanto em volumetria quanto em planta. Trazem uma carga cultural e arquitetônica aos dias de hoje, misturando traços da arquitetura tradicional com a arquitetura eclética, como é evidenciado na Figura 9. Quando construídas pertenciam a uma família local e mais tarde foram alugadas, e posterior mente vendidas ao Instituto Metodista Granbery - a qual pertencem até os dias de hoje -, para serem utilizadas como casa de professores da instituição. Seus processos de tombamento foram iniciados em 1997, mas só ocorreram em 2002, onde estão protegidas tanto as fachadas quanto a volumetria.

**Figura 9:** Imagem frontal, antiga, do terreno no Bairro Granbery em Juiz de Fora.



Fonte: Processo de tombamento decreto 07474. Acessado em: 18 de abril de 2022.

No que se diz respeito ao público-alvo, como já foi mencionado o espaço se destina a um modelo de trabalho compartilhado com infraestrutura e recursos, reunindo profissionais de diferentes áreas de atuação, variando desde o freelancer ou profissional informal até empresas menores e startups. O intuito é atender o maior número de profissionais que necessitam de um espaço formal de trabalho, mas por algum motivo não desejam trabalhar no famoso “*home office*” ou não possuem uma viabilidade financeira para uma sala em um prédio comercial. Em outras palavras, o espaço é para todos, democratizando os meios de trabalho e atuando como uma incubadora de novas e pequenas empresas.

Com isso, o projeto dispõe de um programa amplo contendo o espaço de trabalho compartilhado, mas também pequenas salas para o uso de empresas, salas de reunião, cabines telefônicas, áreas para impressão, sala de gravação, uma grande sala de reunião atuando como um auditório - com uso interno ou independente -, sanitários e vestiários, bicicletário, recepção e alguns escaninhos, além de espaços de lazer e descanso, tanto fechados quanto ao ar livre, propiciando diferentes experiências de trabalho aos usuários. Ademais do espaço *coworking*, o projeto também conta com um bar e café de apoio e uso independente, assim como salas para exposições temporárias e permanentes.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Sendo assim, o Trabalho Final de Graduação objetiva-se criar um *coworking* preservando as casas já existentes, através da criação de um novo uso para elas - adaptando-as e tornando acessíveis a todos - e construindo uma nova edificação anexa as mesmas. Todas com uma ligação direta utilizando as circulações já existentes das casas e trazendo algumas de suas características arquitetônicas mais marcantes a parte nova, em releituras conceituais. Deste modo, é estabelecendo conexões diretas entre o novo e o antigo, o tradicional e o moderno, e as diferentes épocas arquitetônicas, sejam em materiais, em volumetria, em simetria ou em texturas.

## **ABSTRACT**

*This article presents research and reflections focusing on the emergence and existence of coworking, as well as the use of these spaces, the application of the*

*concepts of biophilia and its impacts on society, and the use and preservation of existing heritage in the city. Based on the study on the theme and the role of both historical buildings and workspaces in contemporary times, the project for the “Rehabilitation of Twin Houses” was proposed, which consists on a shared work environment, aiming to promote better working conditions for the professionals and a greater appreciation of the local culture and architecture, in order to exalt the need not only to preserve, but also to propose a new use for the listed properties.*

*Key words: Coworking. Rehabilitation. Biophilia. Listed piece of real estate. Patrimony*

## **REFERÊNCIAS**

SAVAL, Nikil. **Cubiculados: A história secreta do local de trabalho.** Anfiteatro. Rio de Janeiro. 2015.

JACOBES, Jane. A necessidade de prédios antigos. In:\_\_\_\_\_. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo. 2007. p. 207-220

**A história do coworking: uma timeline do início de um movimento até a maturação de um novo mercado.** ONG Coworking Brasil. 2020. Disponível em: <<https://coworkingbrasil.org/historia/#1903>>. Acessado em: 18 de junho de 2021.

ANTUNES, Flávia Corrêa Borges. **Efeitos da vegetação no conforto ambiental interno em Edifícios Corporativos.** Tese de Pós-Graduação (Ciência Florestal). Universidade Federal de Viçosa, Viçosa-MG, 2003.

BENCKE, Priscilla. **Os benefícios da natureza nos locais de trabalho.** Site da Rede Mulher Empreendedora, 2015. Disponível em: <<http://www.qualidadecorporativa.com.br/os-beneficios-da-natureza-nos-locais-de-trabalho/>>. Acessado em: 20 de junho de 2021

**Câmara aprova projeto de lei que institui JF IPTU verde: Descontos no IPTU estão entre 5 e 10% para imóveis novos ou reformados que adotem práticas de sustentabilidade.** Câmara Municipal de Juiz de Fora. Juiz de Fora. 2019. Disponível

em: <<https://www.camarajf.mg.gov.br/noticias.php?cod=10452>>. Acessado em: 19 de junho de 2021.

***Câmara derruba veto do IPTU verde: Executivo tem até 48h para promulgar a lei. Caso não seja promulgada, compete ao Poder Legislativo promulgar.*** Câmara Municipal de Juiz de Fora. Juiz de Fora. 2019. Disponível em: <<https://www.camarajf.mg.gov.br/noticias.php?cod=10573>>. Acessado em: 19 de junho de 2021.

CARVALHO, Anna Karoline Puli Carvalho; FRITZEN, Roselaine Fatima. **A influência da arquitetura paisagística em ambientes corporativos.** Trabalho de conclusão de curso (Especialização Lato Sensu em Design de Interiores Industriais e Empresariais) Centro Universitário Fundação Assis Gurgacz, Paraná, S.D.

**Censo Coworking Brasil 2019.** ONG Coworking Brasil. S.D. Disponível em: <<https://coworkingbrasil.org/censo/2019/>>. Acessado em: 18 de junho de 2021.

COLOMBINI, Ana Paula; ASSIS, Vinícius Barbosa. **Ecoeficiência para o desenvolvimento de construções sustentáveis.** Instituto de Educação Tecnológica. S.D. Disponível em: <[http://www.techoje.com.br/site/techoje/categoria/detalhe\\_artigo/1116](http://www.techoje.com.br/site/techoje/categoria/detalhe_artigo/1116)>. Acessado em: 19 de junho de 2021.

**Como as construções sustentáveis contribuem para os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU?** Green Building Council Brasil. 2020. Disponível em: <<https://www.gbcbrazil.org.br/como-as-construcoes-sustentaveis-contribuem-para-os-objetivos-de-desenvolvimento-sustentavel-da-onu/>>. Acessado em: 19 de junho de 2021.

**Como surgiu a modalidade de trabalho chamada *coworking*?** CBOFFICIE: Escritórios Virtuais de Coworking. Campinas -SC. 2018. Disponível em: <<http://cboffice.com.br/blog/2018/05/como-surgiu-a-modalidade-de-trabalho-chamada-coworking/#:~:text=O%20Coworking%20surgiu%20nos%20Estados,trabalhar%20e%>>

20queriam%20compartilhar%20experi%C3%AAs>. Acessado em: 18 de junho de 2021.

**Conheça o 3255 Coworkig, primeiro escritório compartilhado de Juiz de Fora.**

G1. Juiz de Fora. 2017. Disponível em: < <http://g1.globo.com/mg/zona-da-mata/especial-publicitario/iespe-facredentor/compartilhando-o-conhecimento/noticia/2017/02/conheca-o-3255-coworking-primeiro-escritorio-compartilhado-de-juiz-de-fora.html> >. Acessado em: 21 de junho de 2021.

**Construção Sustentável.** Ministério do Meio Ambiente. Brasil. S.D. Disponível em:

<<https://antigo.mma.gov.br/cidades-sustentaveis/planejamento-ambiental-e-territorial-urbano/urbanismo-sustentavel/constru%C3%A7%C3%A3o-sustent%C3%A1vel.html>> Acessado em: 19 de junho de 2021.

**Coworking: Celebrating Virtual Connectivity.** *The Coworking Institute.* 2001.

Disponível em: <[https://web.archive.org/web/20001026071714/http://www.coworking.com/html/frame\\_set\\_about.html](https://web.archive.org/web/20001026071714/http://www.coworking.com/html/frame_set_about.html)>. Acessado em: 18 de junho de 2021

**Estudo Global do Coworking – 40mil escritórios e 5 milhões de coworkers em 2024.**

Universo Coworking. São Paulo. 2020. Disponível em: <<https://www.universocoworking.com.br/2020/08/18/estudo-global-do-coworking-40-mil-escritorios-e-5-milhoes-de-coworkers-em-2024/>>. Acessado em: 18 de junho de 2021.

HUMAN SPACES, ***The Global Impact of Biophilic Design in the Workplace.***

2015. Disponível em: <[https://greenplantsforgreenbuildings.org/wp-content/uploads/2015/08/Human-Spaces-Report-Biophilic-Global\\_Impact\\_Biophilic\\_Design.pdf](https://greenplantsforgreenbuildings.org/wp-content/uploads/2015/08/Human-Spaces-Report-Biophilic-Global_Impact_Biophilic_Design.pdf)>. Acessado em: 20 de junho de 2021

**O que é coworking?** ONG Coworking Brasil. S.D. Disponível em:

<<https://coworkingbrasil.org/o-que-e-coworking/>>. Acessado em: 18 de junho de 2021.

**Pandemia e *home office* derrubam buscas por salas comerciais em 40%.** Diário do Nordeste. 2020. Disponível em: <<https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/negocios/pandemia-e-home-office-derrubam-busca-por-salas-comerciais-em-40-1.3026563>>. Acessado em: 18 de junho de 2021.

Redação SustentArq. **Como construções sustentáveis contribuem para os objetivos de desenvolvimento Sustentável da ONU.** SustentArq. 2019. Disponível em: <<https://sustentarqui.com.br/como-construcoes-sustentaveis-contribuem-para-os-ods-da-onu/>>. Acessado em: 19 de junho de 2021.

RODRIGUES, Luciana Arantes. **Técnicas e Tecnologias para Implementar Paredes Verdes Externas em Edifícios Residenciais e Comerciais na Cidade de São Paulo.** Dissertação de Mestrado (Tecnologia em Construção de Edifícios - TCE). Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, São Paulo, 2017.

SOARES, Guilherme. **O que é *Coworking*? Como funciona essa modelo e vantagens.** Contabilizei.blog. São Paulo. 2021. Disponível em: <<https://www.contabilizei.com.br/contabilidade-online/o-que-e-coworking/>>. Acessado em: 18 de junho de 2021.

***The Start of Coworking (from the guy that started it).*** Coding in Paradise. S.D. Disponível em: <[http://codinginparadise.org/ebooks/html/blog/start\\_of\\_coworking.html](http://codinginparadise.org/ebooks/html/blog/start_of_coworking.html)>. Acessado em: 18 de junho de 2021.

WACLAWOVSKY, Edna dos Santos Alvarenga; ALVES, Salete Martins. **As construções sustentáveis e o desenvolvimento sustentável do habitat humano.** Enegep. São Carlos - SP. 2010. Disponível em: <[http://www.abepro.org.br/biblioteca/enegep2010\\_TN\\_STO\\_123\\_795\\_16033.pdf](http://www.abepro.org.br/biblioteca/enegep2010_TN_STO_123_795_16033.pdf)> . Acessado em: 19 de junho de 2021.