

Gráfico 5: Indicação dos elementos arquitetônicos mais descaracterizados nas edificações



Fonte: Acervo do autor.

A análise identificou ainda que **as esquadrias estão entre os elementos mais descaracterizados**. Há casos em que a modificação é mais sutil, e em outros em que é mais expressiva. Para o grupo analisado, especificamente, o instrumento da APAC não prevê a preservação das esquadrias (portas e janelas), somente dos vãos. Isso acaba comprometendo a representação arquitetônica do bem enquanto componente da paisagem, pois deixa livre essa modificação/substituição. Em algumas edificações a esquadria foi modificada mantendo-se os vãos originais, mas em outras os vãos foram alterados para a substituição, e refletem claramente os padrões atuais do mercado da construção civil, com produtos semelhantes e dimensões comerciais pré-estabelecidas.

Figura 44: Imóvel situado na Av. Isabel, 306. Registro de 2018



Fonte: www.google.com.br/maps.

Figura 45: Imóvel situado na Av. Isabel, 306. Registro de 2022



Fonte: www.google.com.br/maps.

Figura 46: Imóvel situado na Rua Marquês de Maricá, 33. Registro de 2010



Fonte: www.google.com.br/maps.

Figura 47: Imóvel situado na Rua Marquês de Maricá, 33. Registro de 2023



Fonte: www.google.com.br/maps.

Figura 48: Imóvel situado na Av. Isabel, 151. Registro de 2010



Fonte: www.google.com.br/maps.

Figura 49: Imóvel situado na Av. Isabel, 151. Registro de 2023



Fonte: www.google.com.br/maps.

Nos imóveis em que as esquadrias foram descaracterizadas, é comum observar que outros elementos também sofreram modificação, como a cobertura ou os elementos da fachada. Notamos também que em alguns casos a fachada frontal foi mantida, mas as laterais são alteradas, seja pela modificação dos vãos, das esquadrias ou mesmo pelo acréscimo de construção. A substituição ou modificação de elementos, ainda que permitida pelo próprio instrumento da APAC, compromete consideravelmente a leitura da ambiência histórica e da autenticidade do conjunto, que são fundamentais para a conservação da paisagem urbana.

Somado a isso, a prática de se preservar apenas a fachada frontal — muitas vezes por imposição legal ou por escolha dos proprietários — acaba por reduzir o potencial de uma leitura integral do bem enquanto parte de um contexto urbano mais amplo. Essa prática revela uma concepção fragmentada da preservação, que se distancia da abordagem da conservação integral (Jokilehto, 2007), a qual preconiza a manutenção da autenticidade e integridade do bem em sua totalidade arquitetônica e urbanística.

A imagens apresentadas revelam claramente o cenário atual dos imóveis preservados da APAC de Santa Cruz e permite compreender os principais desafios relacionados à conservação da paisagem urbana do local. Além disso, o levantamento realizado em 2021 para o trabalho final de graduação, evidenciou que, embora uma parcela significativa das edificações estivessem em bom estado de conservação, o número reduzido de imóveis caracterizados apontou para um processo gradual de descaracterização, resultante da ineficiência da aplicação do instrumento somado a ausência de diretrizes mais restritivas de preservação.

Nesse sentido, a documentação elaborada pode contribuir para revisões e atualizações no instrumento, bem como para ações de educação patrimonial. A documentação também pode ser usada para sensibilizar os moradores e usuários locais, ajudando-os a compreender o valor cultural de suas edificações, buscando conciliar o uso contemporâneo com o respeito à memória coletiva e à identidade da paisagem urbana histórica.

3.4 Aspectos Urbanísticos

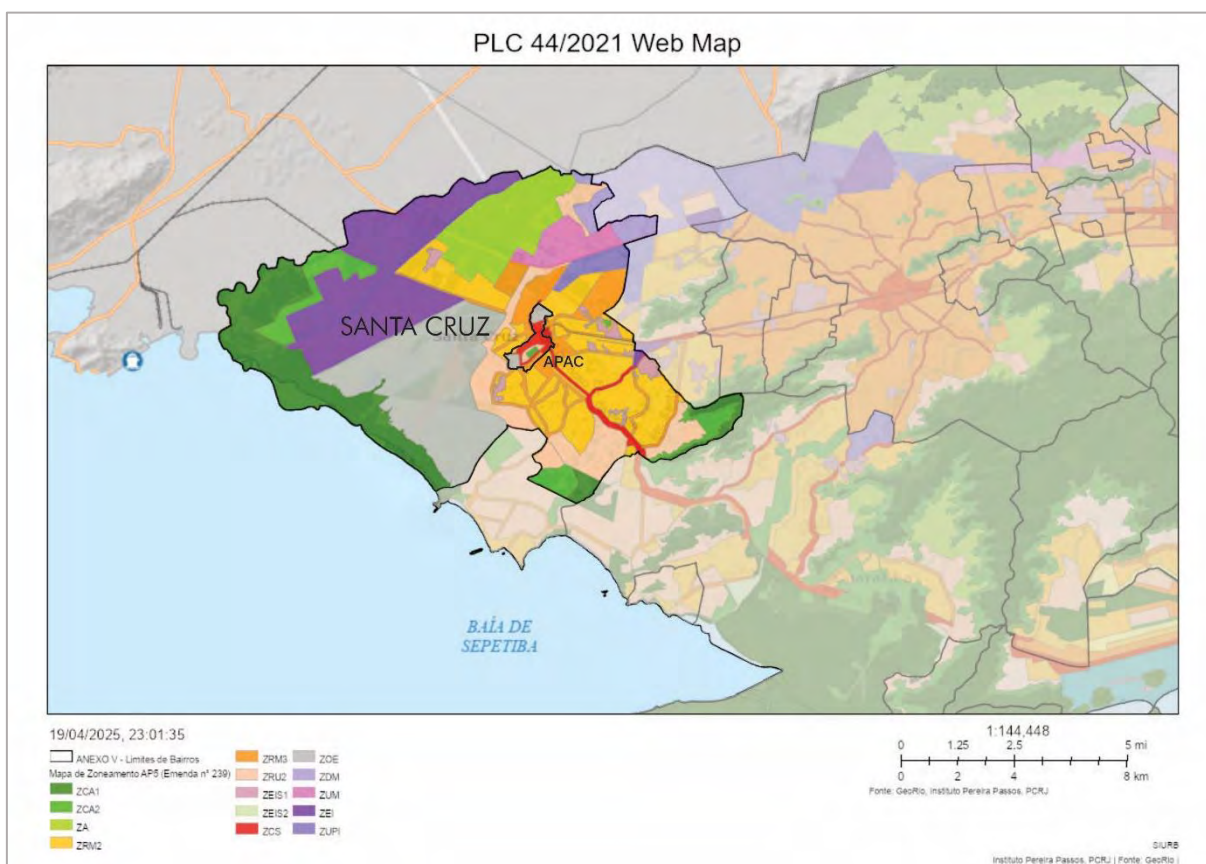
Para a análise dos aspectos urbanísticos, foram considerados os parâmetros definidos pela legislação vigente, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor.

O contexto atual do bairro apresenta um tecido **heterogêneo**, marcado pela dissimetria entre áreas consolidadas e zonas de expansão desordenada, reflexo de processos históricos, de transformações socioeconômicas e de políticas públicas de planejamento urbano muitas vezes fragmentadas. Apesar de sua origem colonial e da presença de importantes bens patrimoniais, grande parte do território foi submetido a intervenções que negligenciaram seu valor histórico

e cultural.

A ocupação do território no bairro de Santa Cruz é mista e de muitos contrastes, predominantemente marcada por habitações unifamiliares, vilas e conjuntos habitacionais, além de comércios de pequeno porte. As desigualdades são visíveis na infraestrutura urbana, sendo recorrentes os desafios relacionados à mobilidade, saneamento básico, acessibilidade e insuficiência de equipamentos públicos.

Mapa 9: Zoneamento do bairro de Santa Cruz



Fonte: <https://siurb.rio>. Editado pelo autor.

O Plano Diretor de 2024 (Lei Complementar nº 270/2024) veio reforçando a importância da preservação do patrimônio como componente estruturante da cidade e estabelece diretrizes específicas para a proteção das áreas de interesse cultural, como as APAC's, reconhecendo seu papel na formação da identidade urbana e no fortalecimento dos vínculos comunitários. Nesse sentido, para que a APAC de Santa Cruz não tenha sua ambiência ainda mais comprometida, é de suma importância que haja uma abordagem integrada entre instrumentos de planejamento urbano e políticas de preservação, bem como a valorização das práticas culturais locais.

Apesar de reconhecida legalmente, a APAC de Santa Cruz ainda convive com pressões urbanas que ameaçam sua integridade, como a substituição de tipologias tradicionais por edificações genéricas, a perda de elementos arquitetônicos originais e o crescimento populacional. Somado a isso, também não há um plano de gestão urbanístico-patrimonial específico, associado à carência de fiscalização e a falta de incentivos à manutenção dos imóveis. Tudo isso afeta diretamente a proteção dos bens e contribui consideravelmente para a degradação da paisagem. A conservação da ambiência cultural necessita de uma abordagem integrada entre desenvolvimento urbano e preservação do patrimônio cultural, promovendo a qualificação do território e a valorização da memória social local.

Se observarmos as fotografias históricas do bairro, veremos como a paisagem vem sendo modificada, seja pelo adensamento construtivo seja pelas transformações socioeconômicas. A região que hoje conforma a APAC, apesar de não apresentar fatores de verticalização (aspecto muito comum nas transformações das cidades), vem apresentando mudanças significativas na paisagem. Obras de mobilidade urbana, comércio informais, publicidade e mudanças de fluxos viários são alguns dos fatores que contribuem para esse cenário. A diversidade de usos, os contrastes de ocupação e as desigualdades territoriais também tornam cada vez mais desafiador a articulação entre preservação e expansão urbana.

Figura 50: Centro de Santa Cruz



Fonte: Acervo NOPH, aproximadamente 1953.

Figura 51: Centro de Santa Cruz, 2023



Fonte: <http://google.com.br/maps/>.

Figura 52: Centro de Santa Cruz



Fonte: Acervo NOPH, aproximadamente 1948.

Figura 53: Centro de Santa Cruz, 2024



Fonte: <http://google.com.br/maps/>.

Figura 54: Santa Cruz – Cruzamento do Largo do Bodegão com Av. Isabel



Fonte: Acervo NOPH, aproximadamente 1930.

Figura 55: Santa Cruz – Cruzamento do Largo do Bodegão com Av Isabel, 2024



Fonte: <http://google.com.br/maps/>.

Em contrapartida, projetos urbanos aprovados, encontrados no arquivo da prefeitura, nos mostram como a região da APAC teve seu desenho urbano planejado, com lotes e ruas que possuem, mesmo que parcialmente, até os dias de hoje, quadras bem definidas. Eixos viários importantes dentro da área de proteção, como a Rua Felipe Cardoso, Rua Lopes de Moura, Rua Marquês de Maricá e Avenida Isabel, mantém seus afastamentos e dimensões dos lotes desde a década de 1940, respeitando a largura dos logradouros e das calçadas.

Os mapas ilustrados abaixo representam, através de um esquema de sobreposição, o traçado antigo do local (marrom escuro), com base no último Projeto de Alinhamento - PAL aprovado, e o mais recente (marrom claro), com base no levantamento de 2013 realizado pelo Instituto Pereira Passos. Com eles é possível perceber como o desenho urbano se manteve ao longo dos anos, com as quadras e ruas preservadas. A maioria da área dos lotes também foi mantida, respeitando os afastamentos entre as edificações. Os endereços representados incluem os imóveis que pertencem ao grupo de análise dessa pesquisa (grupo II de bens preservados).

Mapa 10: Levantamento de 2013 + PAL 35.557 aprovado em 1978. Representa o edifício da Rua Lopes de Moura, 65 e Rua Felipe Cardoso, 304



Fonte: <http://pcrj.maps.arcgis.com>; <http://acervoimagens.rio.rj.gov.br>.

Mapa 11: Levantamento de 2013 + PAL 11.545 aprovado em 1946. Representa os edifícios da Avenida Isabel 119/121 e 184



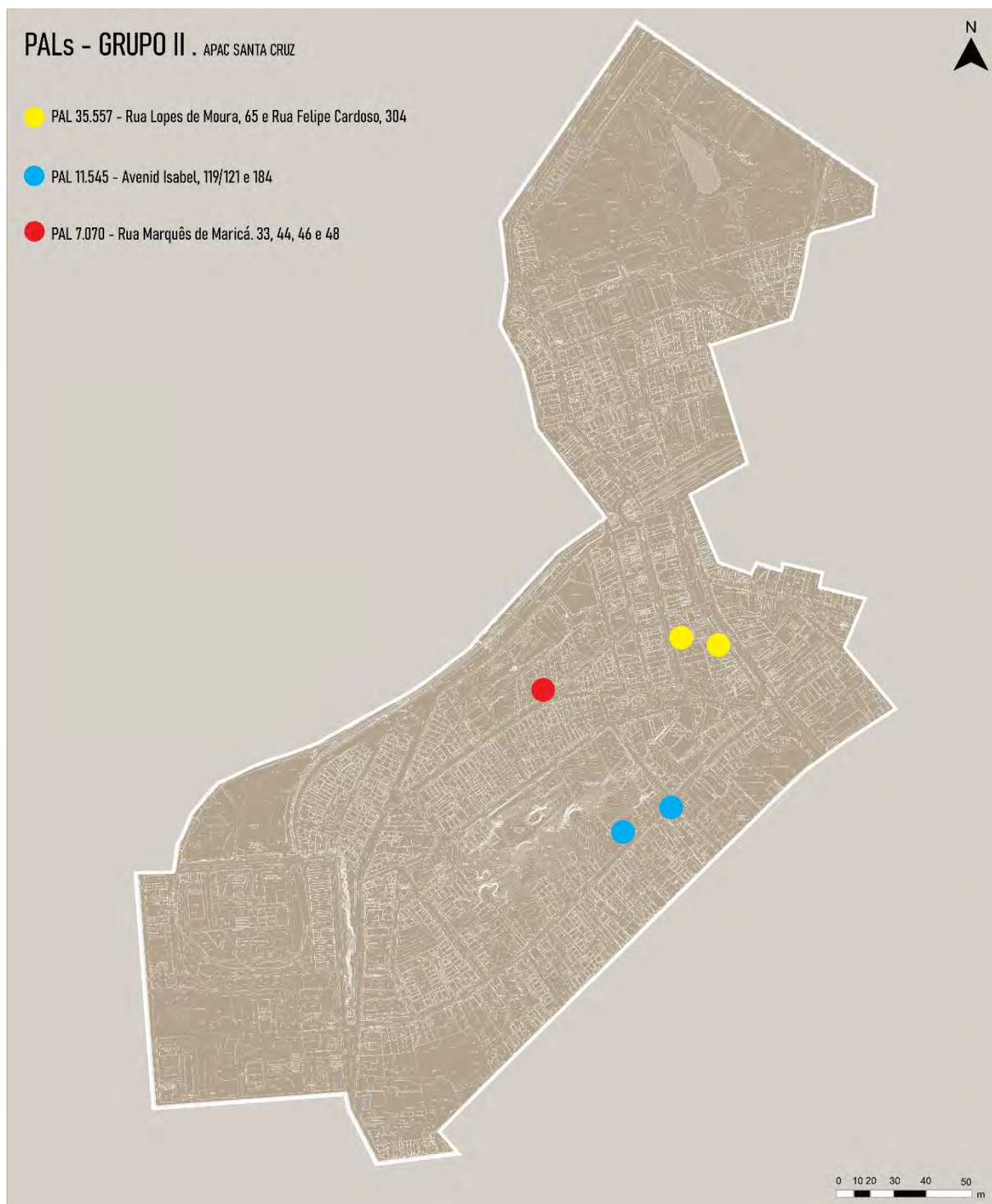
Fonte: <http://pcrj.maps.arcgis.com>; <http://acervoimagens.rio.rj.gov.br>.

Mapa 12: Levantamento de 2013 + PAL 7.070 aprovado em 1942. Representa os edifícios da Rua Marquês de Maricá 33, 44, 46 e 48



Fonte: <http://pcrj.maps.arcgis.com>; <http://acervoimagens.rio.rj.gov.br>.

Mapa 13: Indicação geográfica no contexto da APAC dos Projetos Aprovados de Loteamento encontrados, referentes aos imóveis preservados do grupo II da APAC

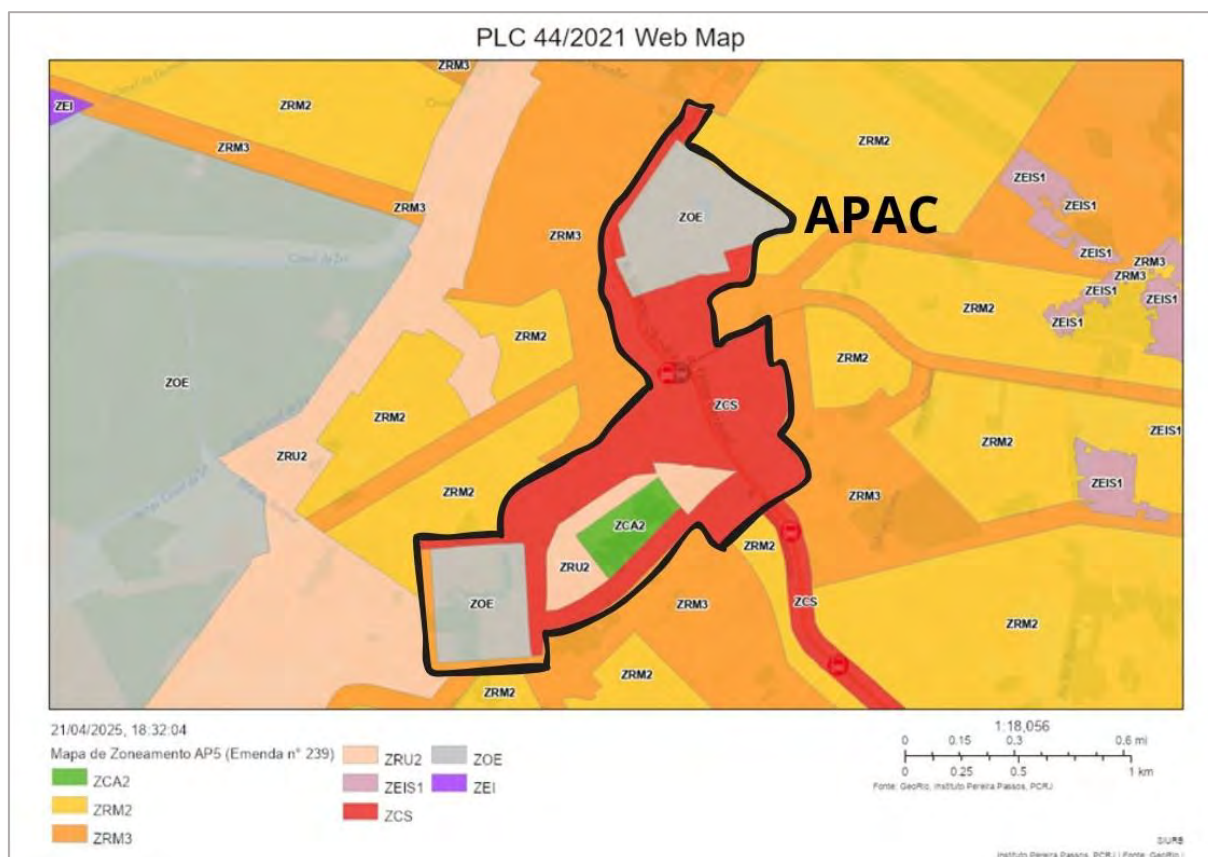


Fonte: Produzido pelo autor.

Em geral, os parâmetros urbanísticos para os imóveis da APAC são bem semelhantes entre si, uma vez que o intuito é justamente manter a paisagem histórica com aparência mais homogênea. A região da APAC, assim como o contexto do bairro, apresenta mais de um tipo

de zoneamento definido pelo plano diretor, o que sugere usos diferentes para cada microrregião. Essa lógica de planejamento urbano confere descentralização das atividades e permite que uma pequena localidade possa oferecer aos habitantes moradia, comércio, trabalho e serviços, com proximidade entre si.

Mapa 14: Zoneamento da APAC de Santa Cruz



Fonte: <https://siurb.rio>. Editado pelo autor.

Pode-se dizer que na Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Santa Cruz, o traçado urbano conseguiu preservar boa parte da configuração histórica do parcelamento do solo e da lógica de ocupação dos lotes. No entanto, as transformações contemporâneas que se operam no interior desses lotes apontam para um processo de descaracterização constante do patrimônio edificado. As novas edificações, embora respeitem os limites fundiários estabelecidos, não seguem os preceitos formais, tipológicos e construtivos da arquitetura local. Essa substituição gradual das moradias tradicionais por construções destoantes compromete a ambiência arquitetônica e cultural da região, fragilizando o conjunto urbano protegido e revelando a insuficiência de mecanismos de controle.

CAPÍTULO IV

MATERIAIS E MÉTODOS

Quando se trata da documentação do patrimônio histórico e cultural do bairro de Santa Cruz encontramos diversos registros em acervos físicos e digitais. Documentos sobre a Fazenda de Santa Cruz, sobre o Matadouro Público e sobre o Palacete Princesa Isabel são os mais encontrados, provavelmente por serem os imóveis mais significativos e de expressiva monumentalidade arquitetônica na região. Em contrapartida, a escassez de documentos é evidente quando se trata dos imóveis protegidos pela APAC, em sua maioria edificações modestas, como casas e pequenos comércios.

Considerando as características do objeto de estudo, e visando orientar o processo de documentação elaborado, garantindo a qualidade e a coerência da análise, adotamos como metodologia para essa pesquisa os princípios para a documentação indicados pelo ICOMOS, em sua XI Assembleia Geral (1996). A carência de registros sistematizados e atualizados sobre os imóveis protegidos pela APAC, dificulta o entendimento de sua evolução e consequentemente do seu estado de conservação. Sendo assim, de acordo com os "Princípios para o Registro de Monumentos, Grupos de Edifícios e Sítios", a documentação deve seguir três diretrizes centrais: **planejamento, definição de conteúdo e gestão e disseminação** das informações.

No planejamento, é fundamental identificar se há registros anteriores dos bens culturais, como fotografias, documentos históricos, atos de tombamento, inventários ou estudos técnicos, sendo imprescindível também definir os objetivos e os recursos técnicos mais adequados para serem utilizados. Na etapa de definição de conteúdo, os bens devem ser identificados, localizados e caracterizados quanto à tipologia, materiais, técnicas construtivas, estado de conservação e relação com o entorno urbano. Por fim, na fase de gestão e disseminação, deve-se assegurar que a documentação seja preservada em suporte seguro e disponibilizada ao público, em consonância com os princípios da transparência, da educação patrimonial e da inclusão social.

De acordo com a metodologia indicada pelo ICOMOS, o planejamento do registro do patrimônio cultural deve ser guiado pela definição clara de seus objetivos, uma vez que é essa definição que determina a estrutura e a profundidade de todo o processo documental. Sendo assim, a compreensão da finalidade do registro é fundamental para a escolha adequada das técnicas, dos instrumentos e da escala de trabalho, além de orientar o nível de detalhamento

exigido. Esse alinhamento metodológico permite que a documentação seja não apenas precisa e tecnicamente eficaz, mas também significativa em relação ao contexto histórico, social e simbólico do bem cultural em questão. Assim, o registro torna-se uma ferramenta estratégica de preservação, não apenas um instrumento técnico, mas uma base para ações educativas, interpretativas e de gestão patrimonial.

4.1 Planejamento

Para essa pesquisa, na etapa de planejamento, foi realizada uma investigação histórica sobre os bens preservados da Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Santa Cruz, consultando documentos disponíveis em acervos públicos, tanto físicos quanto digitais. Vale ressaltar que **esta pesquisa é uma continuação do estudo já iniciado em 2021 como Trabalho Final de Graduação, e por isso considera como ponto de partida o mesmo conjunto de edificações que havia sido selecionado, o grupo II de imóveis preservados, com aproximadamente 59 edificações.**

A partir das informações obtidas, foi possível delimitar os objetivos e os recursos que seriam adotados, levando-se em consideração fatores como a finalidade do registro, o tempo disponível para execução, os recursos financeiros, os equipamentos tecnológicos disponíveis e a viabilidade de aplicação dos procedimentos. Os resultados dessa etapa também permitiram definir o grupo amostral da pesquisa, uma vez que, para fins comparativos, a obtenção de dados históricos foi indispensável.

Por se tratar de edificações voltadas ao uso comum, com arquitetura simples e sem qualquer pretensão de patrimonialização no momento de sua construção, a maioria dos imóveis preservados da APAC de Santa Cruz não apresenta documentação histórica. Do conjunto de aproximadamente 59 edificações que compõem o grupo preservado, **apenas seis projetos originais foram localizados no Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro (AGCRJ)**, dos quais cinco continham desenhos de planta e fachada, e um apresentava apenas planta baixa. Além disso, algumas fotografias pontuais foram encontradas no acervo do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), o que colaborou para as comparações entre as características arquitetônicas originais e as transformações ocorridas ao longo do tempo. A plataforma Google Street View também foi utilizada como recurso complementar, uma vez que ela possui registros fotográficos de mais de 10 anos.

Assim, os dados históricos levantados constituíram o ponto de partida dessa pesquisa, sendo fundamentais para a compreensão das modificações nas edificações e para a elaboração de um registro o mais fiel possível de sua evolução.

Quadro 6: Material coletado na etapa de pesquisa histórica

ENDEREÇO DO IMÓVEL	REPRODUÇÃO DO ACERVO
Av. Isabel, 151 (imagem de 2010, fonte: google street view)	

Av. Isabel, 240 - Vila de Casas
(registros de 2008, fonte:
acervo do IRPH)

PREFEITURA Secretaria Extraordinária do Patrimônio Cultural
Coordenadoria de Proteção e Conservação

CADERNO ARQUITETÔNICO
Área de Proteção do Ambiente Cultural de Santa Cruz

Endereço: Avenida Isabel, 240 (casa 01 e 02) Período: 01/01/08

Fotografia: [Imagem de uma casa]

Nº de Pavimentos: 01

Grau de Caracterização:

- ☐ Descaracterizado Irrecuperável
- ☐ Descaracterizado Recuperável
- ☒ Caracterizado

Grau de Conservação:

- ☐ Ruína
- ☐ Ruim
- ☐ Regular
- ☒ Bom

Observações:

PREFEITURA Secretaria Extraordinária do Patrimônio Cultural
Coordenadoria de Proteção e Conservação

CADERNO ARQUITETÔNICO
Área de Proteção do Ambiente Cultural de Santa Cruz

Endereço: Avenida Isabel, 240 (casa 02 e 04) Período: 01/01/08

Fotografia: [Imagem de uma casa]

Nº de Pavimentos: 01

Grau de Caracterização:

- ☐ Descaracterizado Irrecuperável
- ☐ Descaracterizado Recuperável
- ☒ Caracterizado

Grau de Conservação:

- ☐ Ruína
- ☐ Ruim
- ☐ Regular
- ☒ Bom

Observações:

PREFEITURA Secretaria Extraordinária do Patrimônio Cultural
Coordenadoria de Proteção e Conservação

PATRIMÔNIO CULTURAL

Endereço: Avenida Isabel, 240 (casa 10 e 12) Período: 01/01/08

Fotografia: [Imagem de uma casa]

Nº de Pavimentos: 01

Grau de Caracterização:

- ☐ Descaracterizado Irrecuperável
- ☐ Descaracterizado Recuperável
- ☒ Caracterizado

Grau de Conservação:

- ☐ Ruína
- ☐ Ruim
- ☐ Regular
- ☒ Bom

Observações:

Rua Dom João VI, 31 e 33
(reprodução do projeto original
de fachada, fonte: AGCRJ)



Praça da Legalidade, 42
(fotografia de 1996, fonte:
acervo do IRPH)



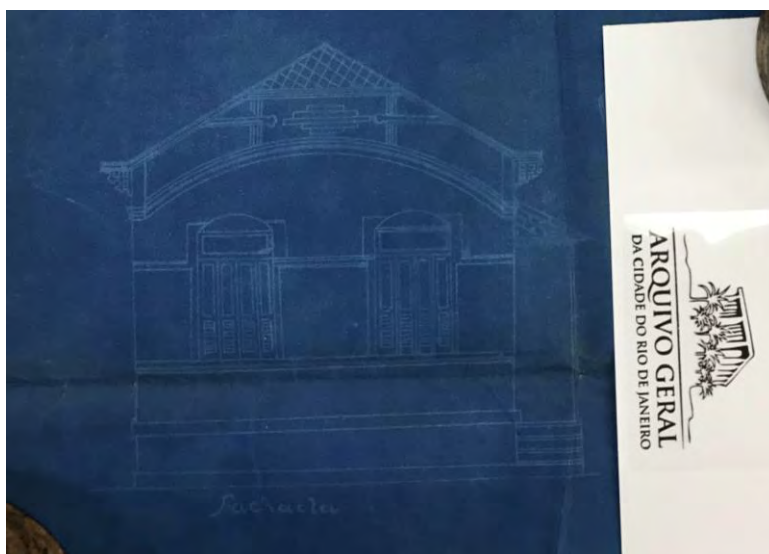
Rua do Cruzeiro, 33
(reprodução do projeto original
de fachada, fonte: AGCRJ)



Rua do Cruzeiro, 57
 (1ª imagem – reprodução do
 projeto original de fachada,
 fonte: AGCRJ
 2ª imagem – fotografia sem
 data, acervo do IRPH)



Rua do Cruzeiro, 59
 (reprodução do projeto original
 de fachada, fonte: AGCRJ)



Rua Felipe Cardoso, 304
(reprodução de planta
esquemática do projeto
original, fonte: AGCRJ)



Rua Lopes de Moura, 65
(reprodução do projeto original
de fachada, fonte: AGCRJ)



Rua Marquês de Maricá, 33
(imagem de 2010, fonte:
Google Street View)



Rua Murtinho de Campos, 67-
69-71
(fotografia sem data, fonte:
acervo IRPH)



Fonte: Autora

Considerando o objetivo da documentação — de caráter comparativo, analítico e voltado à salvaguarda da memória —, **os dados históricos foram de fundamental importância para a construção das análises propostas.** A ausência de registros históricos inviabilizaria a elaboração de um registro, uma vez que a comparação entre as características arquitetônicas originais e as modificações atuais depende diretamente de dados históricos. Dessa forma, **a seleção dos bens documentados foi condicionada pela disponibilidade de informações históricas mínimas, necessárias para garantir a coerência e a profundidade do estudo.**

4.2 Definição de Conteúdo

Na etapa de definição de conteúdo, para que as edificações fossem analisadas quanto aos seus valores, considerou-se que as informações importantes seriam: a localização, o contexto urbano, o uso e a tipologia da edificação, além do estado de conservação e do grau de caracterização arquitetônica.

Os dados foram organizados em listas e tabelas, a partir da compilação das informações obtidas durante a etapa anterior. Outras informações coletadas em plataformas livres como o Google Maps, o Google Street View, o Data.Rio, o SiURB e o portal Legislação Bairro a Bairro também foram utilizadas para enriquecer a leitura das modificações ocorridas nas edificações ao longo do tempo. Estas informações foram interpretadas junto com as imagens coletadas no levantamento fotográfico realizado in loco.

Com base nas informações obtidas e por meio do uso de softwares de representação

arquitetônica digital, **foram elaborados oito modelos tridimensionais** das edificações preservadas da APAC de Santa Cruz, representando tanto suas configurações arquitetônicas originais quanto as modificações atuais.

Em virtude de todas as edificações selecionadas serem de propriedade privada, não foi possível realizar levantamento in loco, seja para medições diretas da geometria da edificação, seja para registro fotográfico interno ou de fachadas em alta resolução. Deste modo, optou-se por determinar as dimensões aproximadas por meio dos projetos arquitetônicos encontrados no acervo do Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro (AGCRJ), e também através dos mapas digitais disponibilizados pela Prefeitura do Rio de Janeiro nas plataformas online.

No levantamento fotográfico realizado in loco, as imagens foram capturadas utilizando-se um drone. As fotos tiveram caráter puramente documental, uma vez que se trata de fotografias convencionais não possibilitando a extração de medidas precisas, como na fotogrametria. Ao total foram registradas 208 imagens, sendo para cada edificação uma quantidade de fotografias possíveis. Em alguns casos foi possível registrar apenas 11 imagens, e em outros até 37 fotos. Isso se deu devido as condições locais, onde tinham ou não obstáculos que impediam o voo do equipamento ou mesmo um campo de visão adequado para enquadramento e captura das imagens.

O equipamento utilizado para o levantamento foi o modelo Mini 2, da marca DJI. Sua autonomia de voo atinge até 31 minutos em condições ideais, embora na prática o tempo médio operacional varie entre 23 e 27 minutos, dependendo de fatores ambientais como vento e temperatura. A câmera do DJI Mini 2 é capaz de produzir fotografias com resolução de 12 megapixels e vídeos em 4K a 30 frames por segundo, garantindo imagens de alta qualidade. A lente possui campo de visão de 83° e distância focal equivalente a 24 mm, permitindo boa captação de luz mesmo em condições adversas. Além disso, o drone conta com zoom digital de até 4x e estabilização por meio de três eixos, o que assegura registros mais estáveis, essenciais para a documentação arquitetônica e urbana.

A escolha pelo uso do drone se deu pela possibilidade de operação sem necessidade de prévia autorização, desde que respeitadas as diretrizes legais de privacidade, o que se mostrou mais viável no contexto desta pesquisa. No âmbito da legislação brasileira, a captação de imagens de edificações com o uso de drones é permitida, desde que sejam observadas as normas de segurança, privacidade e regulamentação do espaço aéreo estabelecidas pelos órgãos competentes. O Regulamento Brasileiro da Aviação Civil Especial (RBAC-E nº 94/2017) da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), bem como as disposições da Portaria nº 2.351/2017 do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA), regulamentam a

operação de aeronaves remotamente pilotadas, permitindo a realização de voos sobre áreas urbanas, incluindo a captação de imagens de edificações, desde que não haja invasão de áreas privadas ou exposição indevida de indivíduos. Além disso, o Código Civil Brasileiro (art. 21) assegura a proteção à intimidade, mas entende-se que as fachadas dos imóveis e os demais elementos visíveis a partir de espaços públicos não configuram violação de privacidade, especialmente quando a captação ocorre sem adentrar o interior das propriedades. No município do Rio de Janeiro, não existe legislação específica que restrinja a captação de imagens externas de edificações com drones, sendo necessária apenas a observância das normas federais e o respeito aos direitos fundamentais de privacidade e proteção de dados pessoais, conforme estabelece a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD, nº 13.709/2018).

A adoção de técnicas de fotogrametria e escaneamento a laser para o registro das edificações foram descartadas para essa pesquisa, em razão de seu alto custo, da necessidade de treinamento, da exigência de equipamentos especializados e da necessidade de consentimento expresso por parte dos proprietários ou moradores dos imóveis.

Quadro 7: Exemplo de algumas imagens capturadas com o drone

ENDEREÇO	FOTOGRAFIA
Av. Isabel, 151	

Av. Isabel, 240 – Vila de Casas



Rua Dom João VI, 31-33



Praça da Legalidade, 42



Rua do Cruzeiro, 33



Rua do Cruzeiro, 57



Rua do Cruzeiro, 59



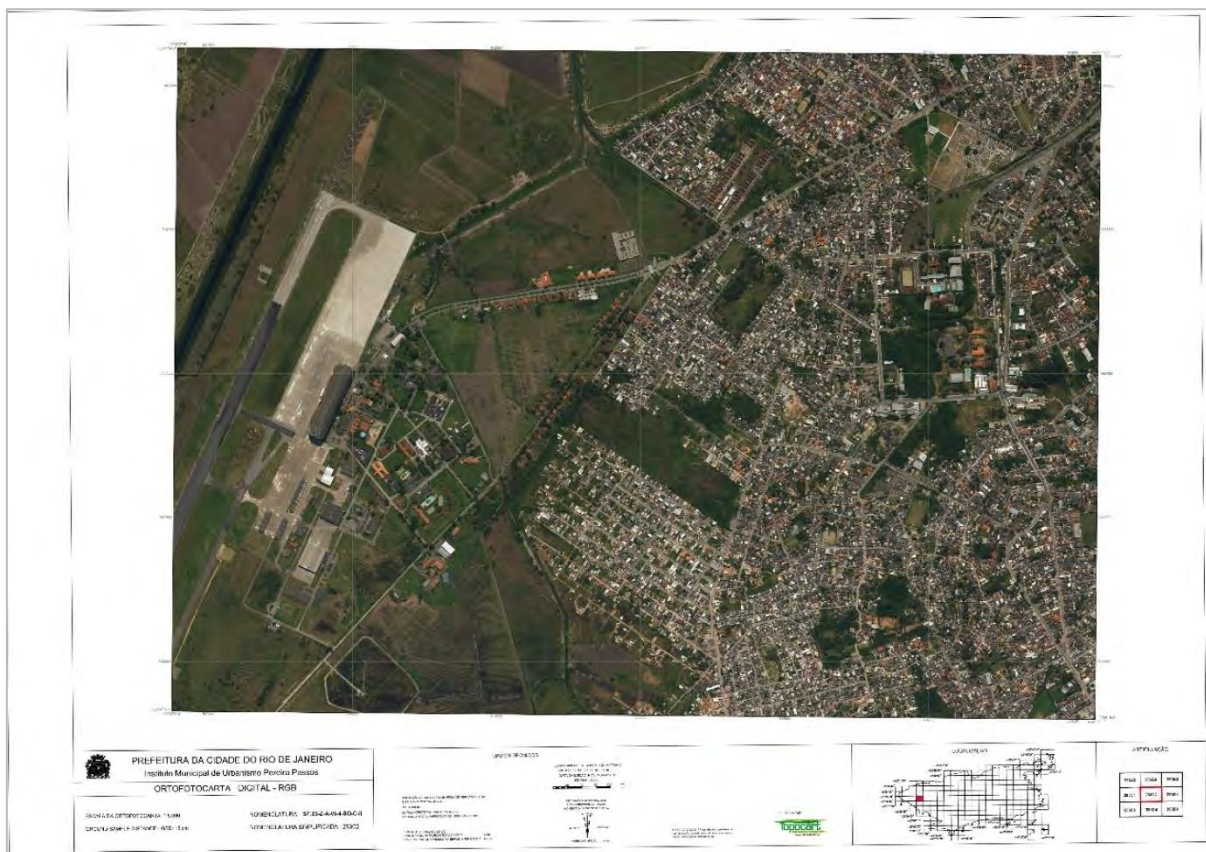
Rua Marquês de Maricá, 33	
Rua Murtinho de Campos, 67-69-71	

Fonte: Autora

A ortofoto digital e a planta cadastral disponibilizadas pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, por meio do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos (IPP), também foram fundamentais para o desenvolvimento da documentação patrimonial da APAC de Santa Cruz. Esses desenhos cartográficos, de acesso público online, permitiram a verificação das medidas e das proporções aproximadas das edificações, especialmente considerando a impossibilidade de realizar levantamentos in loco nas unidades estudadas. A ortofoto, por ser uma imagem georreferenciada e com correções geométricas, assegura maior precisão na observação das relações espaciais, limites dos lotes e volumetrias construídas. Já a planta cadastral, com detalhamento técnico e representação gráfica sistematizada, colabora para a identificação dos traçados urbanos, sendo indispensável para a análise comparativa entre a configuração atual e

a documentação histórica dos imóveis. Ambas as ferramentas reforçaram a precisão metodológica da pesquisa e contribuíram significativamente para a compreensão da morfologia urbana da área protegida.

Figura 56: Ortofoto de uma região da APAC de Santa Cruz, obtida na plataforma Data.Rio



Fonte: <https://pcrj.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=1104378b365844469540bea9482e8b6b>.

[illegible]

Técnicas de medição direta não foram utilizadas, mas com a coleta dos dados históricos e o levantamento fotográfico foi possível documentar as edificações. Com as imagens e os desenhos históricos, mesmo sem acesso direto às dimensões exatas dos imóveis, como seria num procedimento de medição direta com trena, foi possível realizar uma leitura gráfica das formas arquitetônicas.

Em arquitetura, a prática de representar somente a partir de escalas e proporções é conhecida como **desenho de observação**, uma técnica tradicional que se fundamenta na representação do objeto a partir da observação visual e da construção proporcional das formas. De acordo com Ching (2002), o desenho de observação é uma ferramenta essencial no processo de registro, pois estimula a percepção espacial e a compreensão das relações geométricas entre os elementos do edifício. Essa abordagem valoriza a prática do desenho como instrumento de análise, memória e comunicação técnica, e é amplamente adotada nos cursos de graduação em arquitetura e urbanismo.

No caso da documentação dos imóveis preservados da APAC de Santa Cruz, essa técnica se mostrou especialmente relevante, uma vez que não foi possível realizar medições in loco. A representação gráfica por observação permitiu reconstruir, com base em escalas e proporções relativas, os aspectos compositivos das fachadas e dos volumes, contribuindo de forma significativa para a consolidação do inventário e para a preservação da memória visual dos bens analisados.

Com a pesquisa histórica, o levantamento fotográfico, e a metodologia de representação definida, foi possível selecionar o grupo de edificações que foram documentadas. **Os resultados gerados por esse trabalho consideraram para registro as edificações em que foi possível se ter informações suficientes para gerar um modelo 3D digital e uma análise comparativa.** Desenhos de fachadas e coberturas, por exemplo, são fundamentais, uma vez que esses elementos são os mais significativos para a preservação desses bens edificados.

Sendo assim, **os imóveis documentados foram:**

- Av. Isabel, 151 – imóvel preservado do grupo II
Base de dados: fotografia antiga + imagens google + levantamento fotográfico por drone
- Rua Dom João VI, 31-33 – imóvel preservado do grupo II
Base de dados: projeto original + levantamento fotográfico por drone
- Praça da Legalidade, 42 – imóvel preservado do grupo II
Base de dados: fotografia antiga + imagens google + levantamento fotográfico por drone
- Rua do Cruzeiro, 33 – imóvel preservado do grupo II

Base de dados: projeto original + levantamento fotográfico por drone

- Rua do Cruzeiro, 57 – imóvel preservado do grupo II

Base de dados: projeto original + fotografia antiga + levantamento fotográfico por drone

- Rua do Cruzeiro, 59 – imóvel preservado do grupo II

Base de dados: projeto original + levantamento fotográfico por drone

- Rua Marquês de Marica, 33 – imóvel preservado do grupo II

Base de dados: imagens google + levantamento fotográfico por drone

- Rua Murtinho de Campos, 67-69-71 – imóvel preservado do grupo II

Base de dados: fotografia antiga + imagens google + levantamento fotográfico por drone

Considerando os dados demonstrados no quadro 6: Material coletado na etapa de pesquisa histórica, e também os que foram apresentados no quadro 7: Exemplo de algumas imagens capturadas com o drone, **ficam excluídos do grupo para elaboração da documentação:**

- O imóvel situado na Av. Isabel – 240, endereço que integra uma vila de 10 casas geminadas. O local não foi documentado devido as dificuldades encontradas no levantamento fotográfico. Mesmo com a utilização do drone para captura das imagens, não foi possível obter registros que representassem com clareza as características arquitetônicas atuais das edificações, dado indispensável para a elaboração do registro comparativo.

- Os imóveis situados na Rua Felipe Cardoso – 304 e Rua Lopes de Moura – 65. Ambos não foram documentados pois não foi possível realizar o levantamento fotográfico. As construções possuem edificações vizinhas muito próximas, além de outros obstáculos ao redor de seu perímetro, o que impossibilitou o voo do equipamento. Por isso, apesar de termos os dados históricos dessas edificações, a falta do registro do estado atual impossibilitou a elaboração da documentação comparativa.

Para a construção da documentação foi-se utilizado o software SketchUp, onde foram criados modelos digitais tridimensionais. O programa possui interface intuitiva, baixo custo, versatilidade gráfica e capacidade de representar com fidelidade elementos arquitetônicos. O software permite a construção de modelos 3D a partir de desenhos técnicos, imagens fotográficas, levantamentos planimétricos e observações em campo, possibilitando a reconstituição formal de edificações históricas mesmo quando há escassez de informações métricas precisas.

No contexto da documentação patrimonial, o SketchUp consegue contribuir para a visualização espacial dos bens, favorecendo a análise de suas características arquitetônicas e volumétricas, além de sua relação com o entorno e estado de conservação. Além disso, os modelos gerados podem ser exportados para outras plataformas digitais, integrados a projetos de realidade aumentada ou virtual, podendo ser utilizados para fins educativos e expositivos. A ferramenta também é útil em situações em que o acesso ao bem é limitado, como no caso de imóveis privados ou em risco, permitindo a criação de registros que apoiam estudos comparativos, intervenções futuras e ações de preservação. Como ferramenta de representação formal o SketchUp é um recurso acessível e eficiente dentro das metodologias de registro do patrimônio edificado.

Os modelos foram elaborados utilizando-se a técnica de desenho de observação, tendo como referência para criação os dados coletados (pesquisa histórica + levantamento fotográfico). A técnica foi adotada e adaptada diretamente para o desenho e modelagem digital, não fazendo uso de desenho a mão. Assim, os registros foram construídos diretamente no SketchUp, a partir da observação dos desenhos e das imagens.

Todas as fotografias capturadas com o drone estão no APÊNDICE I, e os desenhos de arquitetura que foram elaborados no APÊNDICE II. Abaixo um exemplo da **sequência metodológica adotada para a elaboração da documentação**:

Quadro 8: Sequência metodológica adotada para a elaboração da documentação



2º passo: Levantamento fotográfico por drone

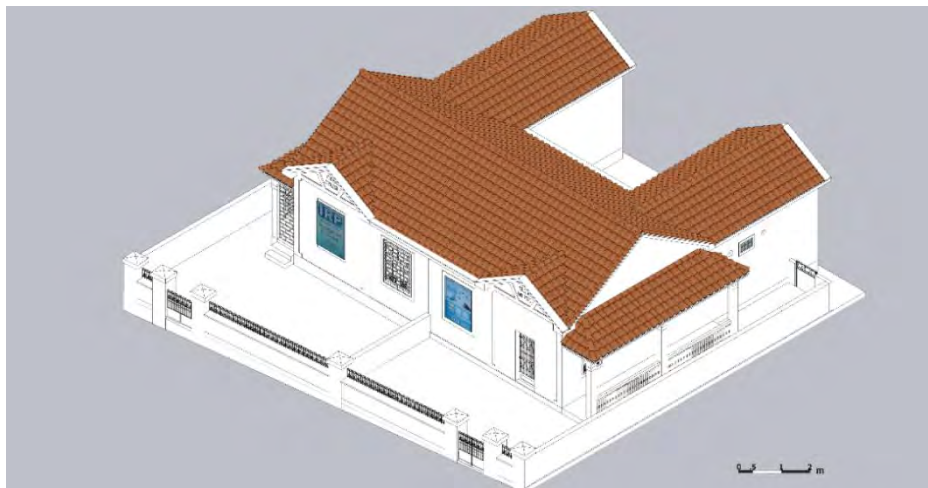


3º passo: Documentação desenvolvida a partir dos dados históricos obtidos e do levantamento fotográfico. Geometria construída apenas com proporções entre os elementos

ANTIGO



ATUAL



4.3 Gestão e Disseminação

Como estratégia complementar à documentação técnica desenvolvida na pesquisa, foi criada uma plataforma digital interativa utilizando o recurso do **Google My Maps**, com o objetivo de ampliar o acesso às informações sobre os bens preservados da APAC de Santa Cruz e promover sua valorização pela comunidade. O mapa interativo permitiu a organização espacial e temática das edificações estudadas, funcionando como uma ferramenta de disseminação do conhecimento técnico e histórico produzido ao longo da investigação.

A metodologia de uso do Google My Maps pode ser entendida como um processo de organização, georreferenciamento e visualização interativa de dados espaciais e descritivos. Embora o Google My Maps não seja uma ferramenta de documentação técnica em si, ele pode ser integrado aos projetos patrimoniais como uma plataforma de apoio para mapeamento e difusão de informações.

Inicialmente, foi realizada a sistematização dos dados levantados nas etapas anteriores, como endereço, uso original e atual, estado de conservação, tipologia, grau de proteção, além de imagens, fotografias históricas e modelos 3D elaborados no SketchUp. A partir dessas informações, foram inseridos marcadores georreferenciados no mapa do Google, cada um representando um bem patrimonial com sua respectiva descrição e recursos visuais associados. Cada ponto foi acompanhado de ícones personalizados e legendas explicativas, facilitando a navegação e tornando a interface mais intuitiva.

Por ser uma ferramenta gratuita, de fácil acesso e compatível com dispositivos móveis, o Google My Maps mostrou-se adequado aos objetivos dessa pesquisa, sobretudo no que diz respeito à acessibilidade da informação e à educação patrimonial. O mapa foi disponibilizado ao público por meio de link compartilhável e QR Code, através das redes sociais das instituições de Santa Cruz – NOPH e IMASC, com possibilidade de futuras atualizações. Além disso, a plataforma oferece potencial de uso em atividades escolares e visitas orientadas, fortalecendo o vínculo entre os moradores e o patrimônio cultural da região.

Os procedimentos para elaborar um mapa utilizando a plataforma do Google My Maps são:

1. Acessar o site do Google My Maps (<https://www.google.com/mymaps>) utilizando a sua conta Google pessoal, e em seguida clicar na opção "Criar um novo mapa" para iniciar.
2. Após abrir o novo mapa, defina um título e descrição adequados, que identifiquem claramente o conteúdo e o objetivo do que será apresentado. Essa etapa facilita a identificação e compreensão por parte dos usuários finais.
3. Com o mapa aberto, adicione marcadores (pontos) específicos clicando sobre o ícone

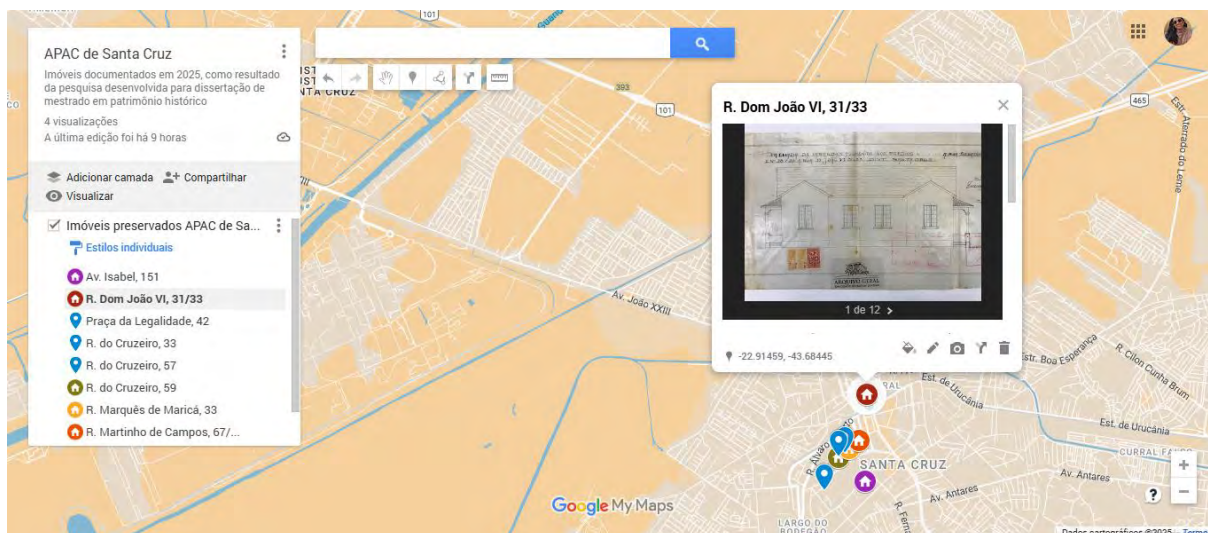
"Adicionar marcador". Em cada ponto adicionado inclua informações detalhadas, como nome, descrição, imagens, links e demais dados relevantes sobre o ponto georreferenciado. Além dos marcadores, é possível desenhar linhas e polígonos utilizando a ferramenta de desenho, destacando áreas específicas no mapa.

4. Após a elaboração do mapa, é possível compartilhá-lo publicamente, permitindo diferentes níveis de edição e visualização. O compartilhamento é feito através do botão "Compartilhar", gerando um link direto para o mapa produzido.

A criação do mapa interativo demonstrou-se eficaz não apenas como instrumento de comunicação visual, mas também como ação prática de valorização da memória urbana, possibilitando uma nova forma de aproximação entre o cidadão e os bens culturais. Essa estratégia reforça o papel da documentação digital como meio de preservação e como agente ativo na construção da identidade local.

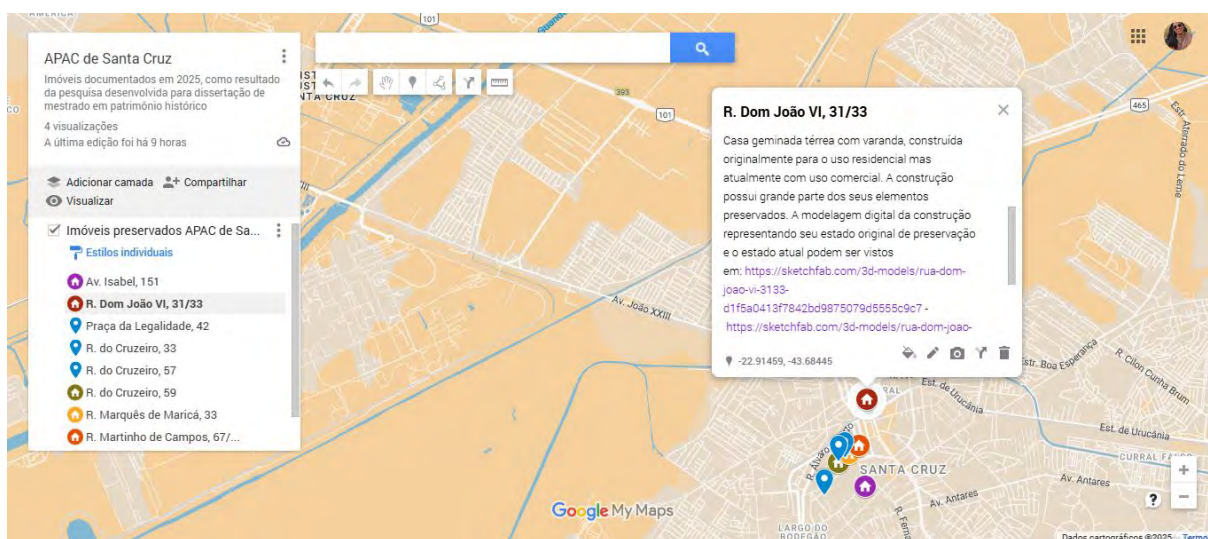
A facilidade de uso, a gratuidade da plataforma e a possibilidade de atualização contínua reforçam seu potencial como suporte complementar em projetos de salvaguarda da memória urbana, especialmente em contextos em que a infraestrutura tecnológica é limitada.

Figura 58: Interface do mapa interativo elaborado no Google My Maps



Fonte: <https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?hl=pt-BR&mid=1Prok11Ab7Or04X47GbnYP3eCt50p7tc&ll=-22.912892485783352%2C-43.69958817631342&z=15>.

Figura 59: Descrição que acompanha o imóvel listado, seguido do link para o modelo 3D original

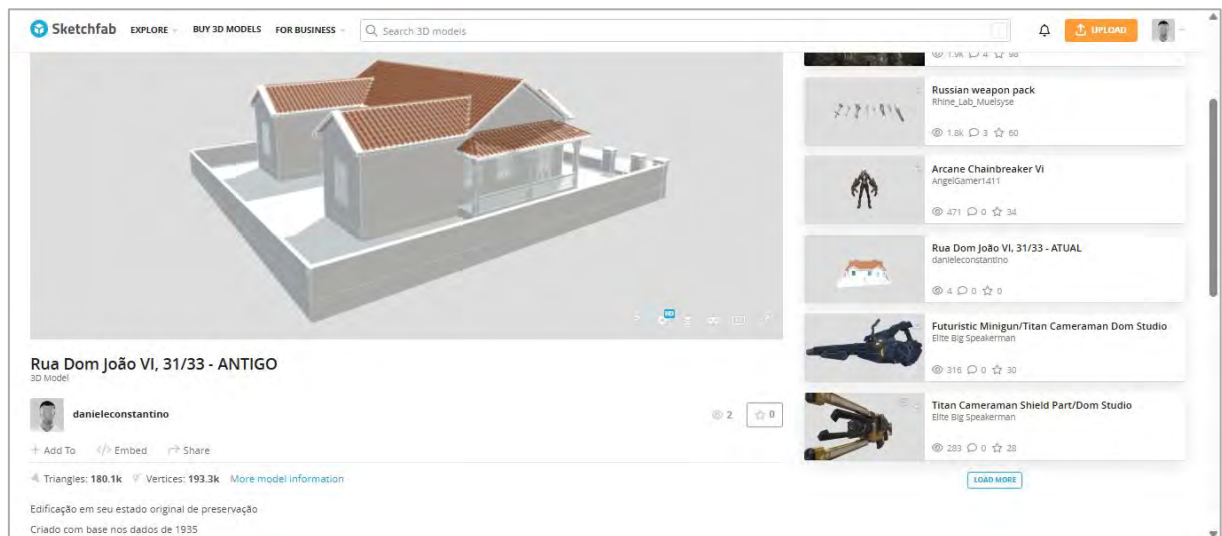


Fonte: <https://www.google.com/maps/d/u/0/edit?hl=pt-BR&mid=1Prok11Ab7Or04X47GbnYP3eCt50p7tc&ll=-22.912892485783352%2C-43.69958817631342&z=15>.

Na plataforma de acesso os imóveis documentados foram listados incluindo o levantamento fotográfico realizado, os documentos encontrados nos acervos, uma breve descrição sobre a edificação e o link de acesso aos modelos 3D produzidos a partir do Sketchup. Apesar de simples, a ferramenta conseguiu reunir bem os resultados obtidos, e sistematizar de maneira intuitiva as informações.

Os links de acesso aos modelos 3D foram gerados a partir do site **Sketchfab**, que permite a hospedagem e a visualização de modelos em ambiente web com navegação em tempo real, sem necessidade de softwares especializados. O Sketchfab se apresenta como um recurso acessível e versátil no campo da educação patrimonial, uma vez que oferece a possibilidade de rotacionar, ampliar e explorar os detalhes dos objetos em 3D. O recurso contribuiu significativamente para o processo de ensino-aprendizagem, especialmente no que diz respeito à compreensão espacial de bens históricos e à transmissão do conhecimento técnico sobre sua forma, materialidade e conservação.

Figura 60: Interface da plataforma Sketchfab, onde estão armazenados os modelos 3D das edificações documentadas



Fonte: <https://sketchfab.com/3d-models/av-isabel-151-antigo-1b452c73a7544099950879bd70044eb5>.

CAPÍTULO V

A DOCUMENTAÇÃO DA APAC DE SANTA CRUZ

Este capítulo tem por objetivo apresentar a documentação elaborada das edificações inseridas na Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC) de Santa Cruz, a partir da metodologia apresentada anteriormente, embasadas nas diretrizes internacionais de registro e nas práticas consolidadas pelo ICOMOS.

A documentação considerou os dados históricos e o levantamento fotográfico para aplicação da técnica de observação direta, seguida da produção de modelos tridimensionais digitais. Os documentos buscam capturar não apenas a situação atual dos imóveis preservados, mas também identificar e analisar as transformações ocorridas ao longo do tempo.

As edificações documentadas refletem processos de descaracterização em diferentes graus, especialmente em elementos arquitetônicos como esquadrias e coberturas. A documentação apresentada configura-se como um registro fundamental para o entendimento da dinâmica urbana e arquitetônica local, possibilitando uma análise crítica sobre a efetividade das políticas de preservação. O resultado também contribuirá para futuras ações de gestão integrada e conservação patrimonial na APAC de Santa Cruz.

5.1 Avenida Isabel, 151

Para identificação e caracterização do imóvel documentado, listamos abaixo os parâmetros urbanísticos do endereço, além das características arquitetônicas que devem ser preservadas, de acordo com os critérios estabelecidos no instrumento da APAC. Os quadros apresentados abaixo indicam as diretrizes a serem seguidas, e compara com a situação atual da edificação. O objetivo é possibilitar uma leitura crítica e comparativa de maneira simples, de modo que seja possível identificar facilmente a preservação ou não do patrimônio.

Quadro 9: Parâmetros urbanísticos do imóvel situado na Av. Isabel, 151

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	SITUAÇÃO ATUAL
Zona: ZCS – Zona Comercial e de Serviços	Zona: ZCS – Zona Comercial e de Serviços
Subzona: A	Subzona: A
Coeficiente de aproveitamento máximo: 2,0	Não foi possível avaliar, uma vez que os limites do lote não estão claros
Taxa de ocupação: 85%	Não foi possível avaliar, uma vez que os limites

	do lote não estão claros
Gabarito máximo: 3 pavimentos e/ou 11 metros	Preservado
Afastamento frontal mínimo: 3 metros	Preservado

Fonte: Plano Diretor de 2024

Para este imóvel, não foi possível determinar se o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação estavam sendo respeitados, pois não há bem definido os limites do lote em relação a edificação. A altura máxima e o afastamento frontal estão preservados.

Quanto aos elementos arquitetônicos externos, todos foram descaracterizados. Fachadas, esquadrias, vãos, cobertura e ornamentos foram removidos, dando lugar a uma “reforma” da edificação.

Quadro 10: Elementos arquitetônicos que devem ser preservados no imóvel situado na Av. Isabel, 151

ELEMENTOS A SEREM PRESERVADOS	SITUAÇÃO ATUAL
Altura	Não preservado
Dimensões e proporções de vãos	Não preservado
Ornatos	Não preservado
Frontões	Não preservado
Materiais de revestimentos de fachada	Não preservado
Entelhamento da cobertura	Não preservado
Muros em painéis vazados de cimento armado	Não preservado

Fonte: Decreto nº 12.524 – APAC de Santa Cruz

Como a edificação não possui projeto original arquivado na Prefeitura, buscamos informações no IRPH. O único registro mais antigo que foi encontrado desse imóvel foi uma ficha de cadastro elaborada em junho de 2008, que indica o grau de caracterização e o grau de conservação, além da descrição da tipologia, linguagem estilística e materiais de acabamento. Também buscamos imagens registradas pelo Google Maps em 2010, para análise e comparação. Observando as imagens registradas nesse período, podemos notar que não houve alterações significativas. Entre 2008 e 2010 a edificação continuou caracterizada e com estado de conservação regular.

Figura 61: Ficha de registro do imóvel

Patrimônio Cultural Proteção e Conservação		CADASTRO ARQUITETÔNICO	
Área de Proteção do Ambiente Cultural de Santa Cruz			
Endereço: Avenida Isabel, 151 + atual		Período:	
Fotografia: 		Nº de Pavimentos: Grau de Caracterização: ☐ Descaracterizado Irrecuperável ☐ Descaracterizado Recuperável ☒ Caracterizado	
		Grau de Conservação: ☐ Ruína Regular ☒ ☐ Ruim Bom ☐	
		Observações: 	
TIPOLOGIA ☐ Chalet ☐ Palacete em centro de terreno ☐ Casa sobre porão ☐ Lojas ☐ Vila ☒ Casa com varanda de acesso entalada ☐ Casa Térrea ☐ Casa Térrea Geminada ☐ Sobrados			
LINGUAGEM ESTILÍSTICA ☒ Singela sem traços de erudição ☐ Art Déco ☐ Neoclássica ☐ Neocolonial ☐ Moderna ☐ Eclética ☐ Art Nouveau			
ACABAMENTOS - FACHADAS ☐ Cantaria ☐ Estuque ☐ Madeira ☐ Argamassa ☐ Azulejo ☐ Serralharia ☐ Ornamentos			

Junho.2008

Fonte: Acervo do IRPH.

Figura 62: Registro de 2010 do imóvel



Fonte: www.google.com/maps.

Com os dados históricos obtidos foi gerada a documentação do imóvel conforme seu estado de conservação mais antigo (ainda com seus elementos preservados), e com as imagens do levantamento com drone foi gerada a documentação conforme o estado atual da edificação. O modelo 3D e os desenhos arquitetônicos foram elaborados utilizando-se o software Sketchup, ferramenta digital de representação arquitetônica. A técnica utilizada para desenvolver a geometria do objeto consistiu na prática de desenho de observação aplicado aos recursos digitais, técnica que representa bem a composição e forma do objeto, dispensando medidas de levantamento.

Figura 63: Imagem do levantamento de drone, dezembro de 2023



Fonte: Acervo do autor.

Figura 64: Imagem do levantamento de drone, dezembro de 2023



Fonte: Acervo do autor.

Figura 65: Imagem do levantamento de drone, dezembro de 2023



Fonte: Acervo do autor.

Figura 66: Imagem do levantamento de drone, dezembro de 2023



Fonte: Acervo do autor.

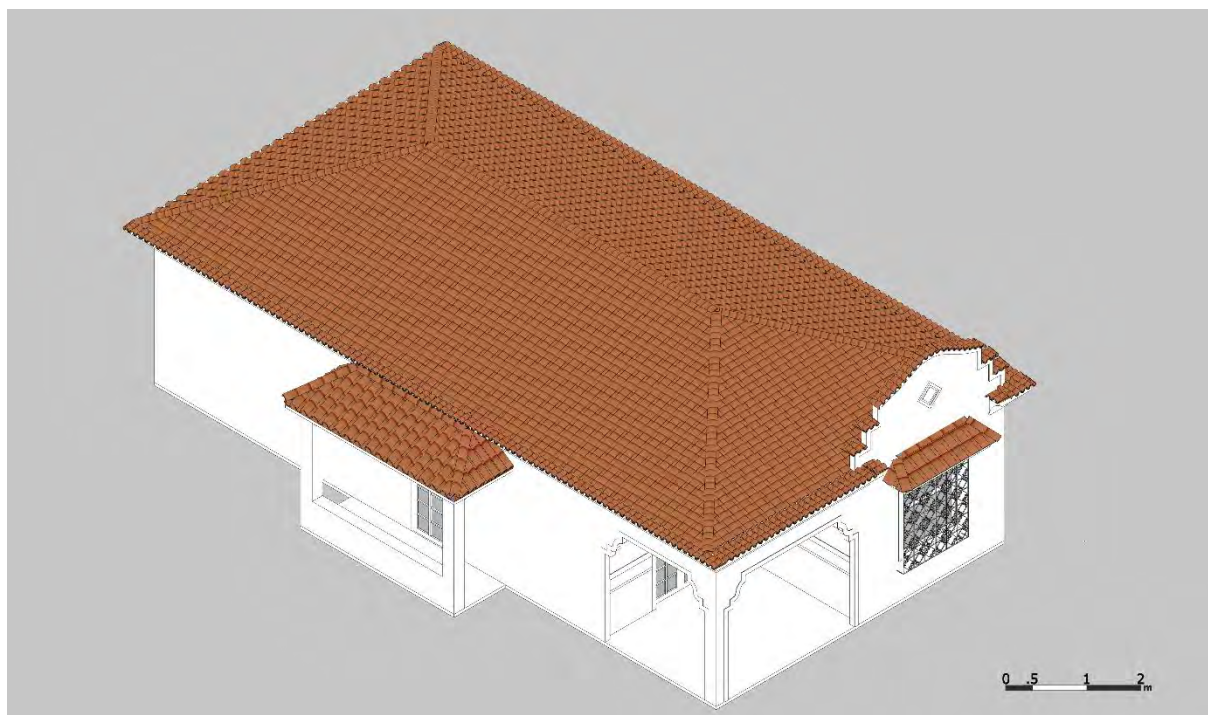
Figura 67: Imagem do levantamento de drone, dezembro de 2023



Fonte: Acervo do autor.

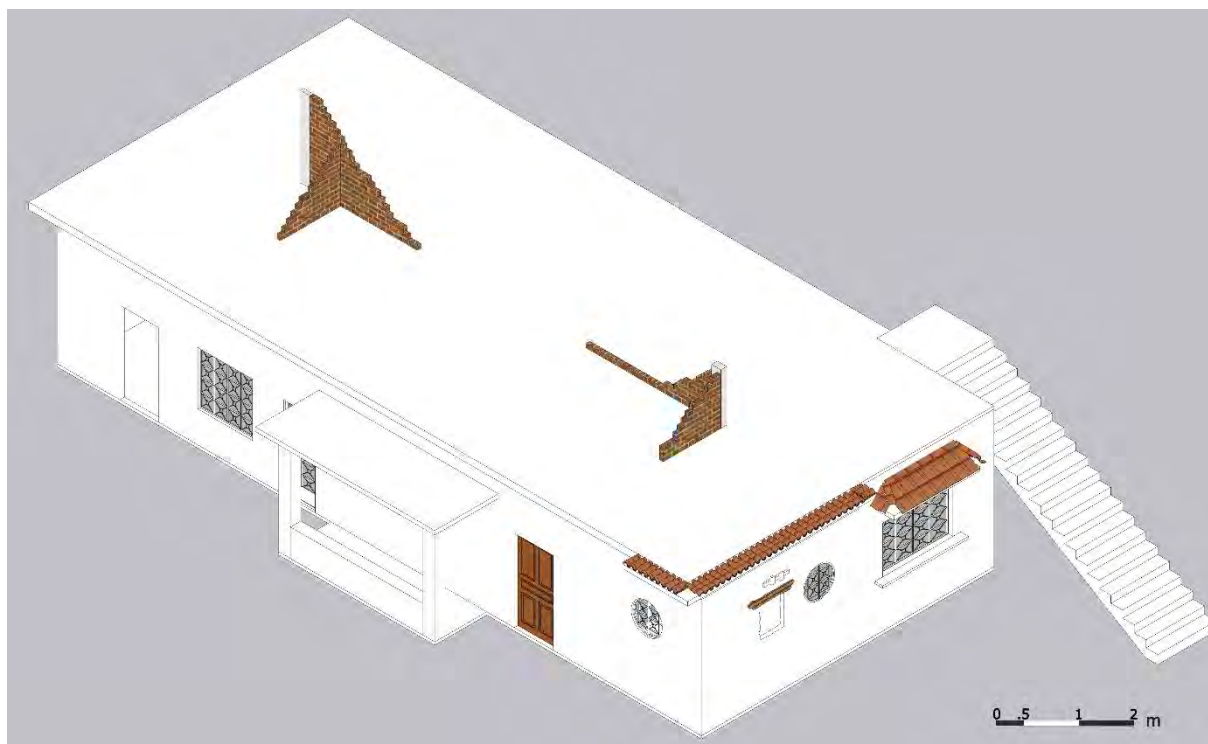
Analisando as modificações podemos notar que a edificação passou por um processo evidente de descaracterização e deterioração ao longo do tempo. Na imagem mais antiga, a residência exibe características tradicionais da arquitetura histórica, incluindo telhado com telhas cerâmicas, platibanda ornamentada com volutas, além da presença de esquadrias em madeira que compunham sua autenticidade arquitetônica. As imagens mais recentes evidenciam a perda significativa dessas características: o telhado original praticamente desapareceu, dando lugar a uma laje plana com sinais claros de intervenções inadequadas. Além disso, há um avanço significativo de patologias estruturais, com marcas de infiltração e vegetação espontânea indicando abandono. As esquadrias originais foram substituídas e removidas, comprometendo ainda mais sua identidade arquitetônica.

Figura 68: Documentação da edificação conforme seu estado antigo



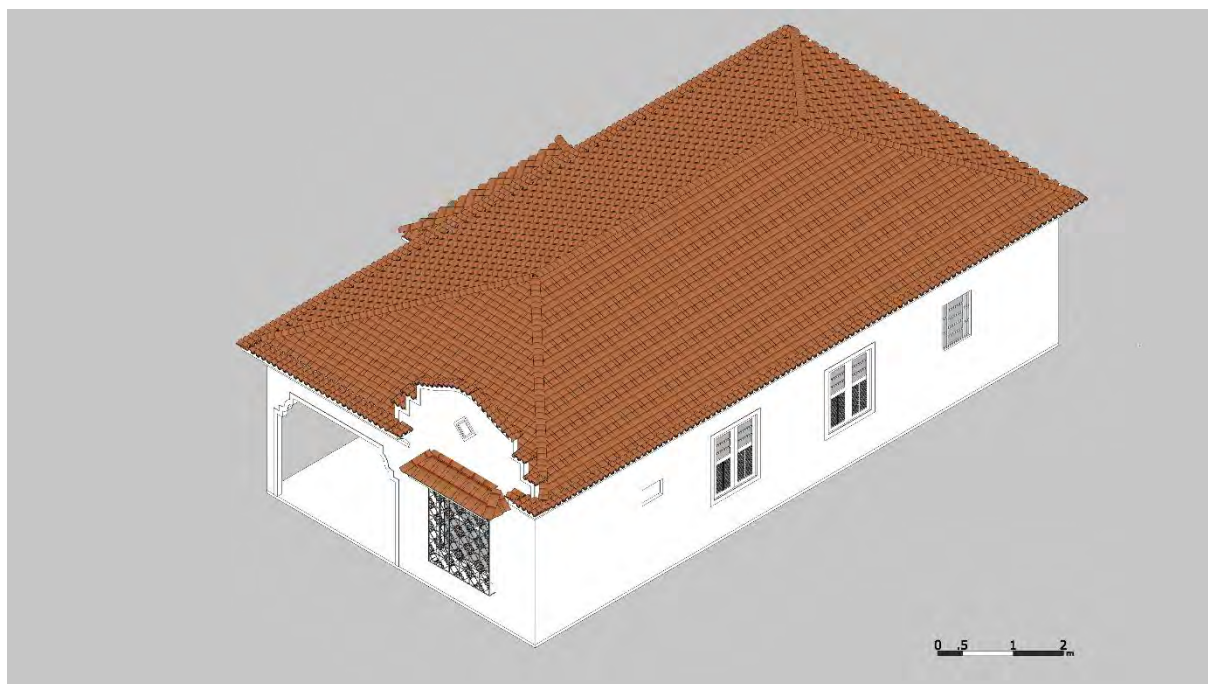
Fonte: Produzido pelo autor.

Figura 69: Documentação da edificação conforme seu estado atual



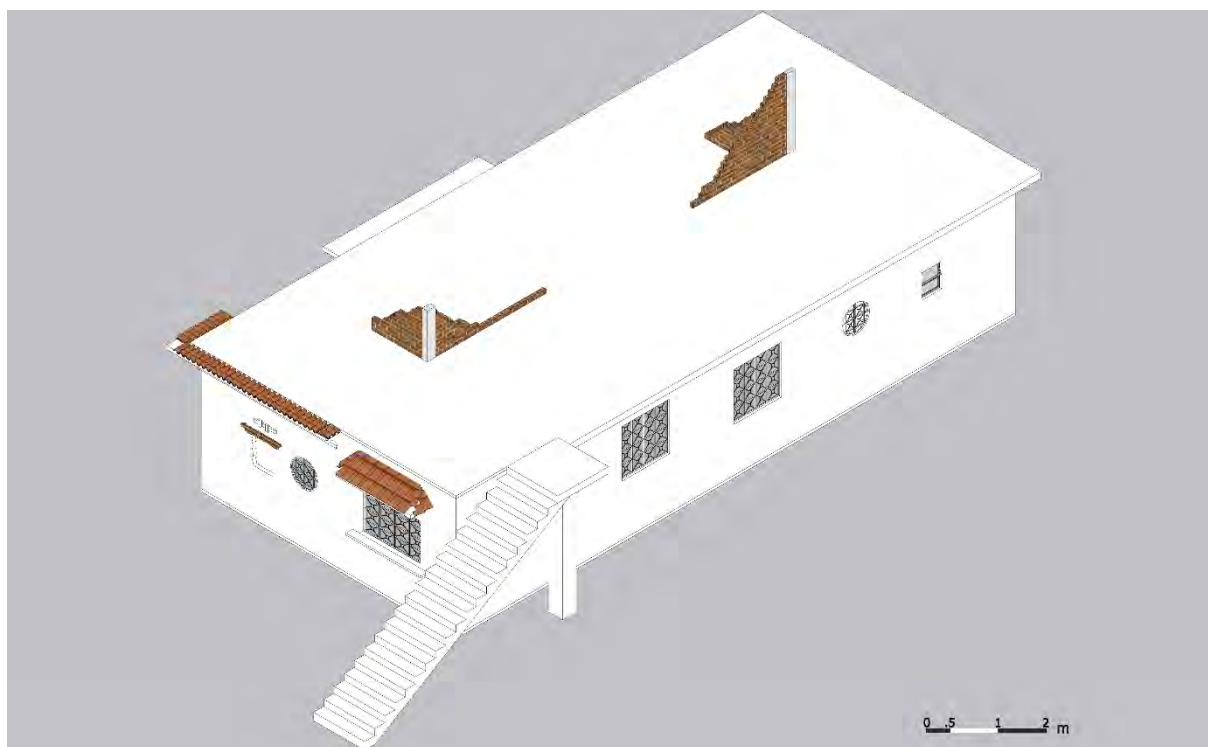
Fonte: Produzido pelo autor.

Figura 70: Documentação da edificação conforme seu estado antigo



Fonte: Produzido pelo autor.

Figura 71: Documentação da edificação conforme seu estado atual



Fonte: Produzido pelo autor.

5.2 Rua Dom João VI, 31/33

O imóvel respeita os parâmetros urbanísticos definidos para o endereço. Houve acréscimo de construção dentro do lote, mas não infringiu o limite da taxa de ocupação permitida.

Quadro 11: Parâmetros urbanísticos do imóvel situado na Rua Dom João VI, 31/33

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	SITUAÇÃO ATUAL
Zona: ZCS – Zona Comercial e de Serviços	Zona: ZCS – Zona Comercial e de Serviços
Subzona: A	Subzona: A
Coeficiente de aproveitamento máximo: 2,0	Preservado
Taxa de ocupação: 85%	Preservado
Gabarito máximo: 3 pavimentos e/ou 11 metros	Preservado
Afastamento frontal mínimo: 3 metros	Preservado

Fonte: Plano Diretor de 2024

Quanto aos elementos arquitetônicos, o imóvel apresenta descaracterização de alguns dos vãos da fachada, elemento que deve ser preservado de acordo com as diretrizes do instrumento de proteção.

Quadro 12: Elementos arquitetônicos que devem ser preservados no imóvel situado na Rua Dom João VI, 31/33

ELEMENTOS A SEREM PRESERVADOS	SITUAÇÃO ATUAL
Altura	Preservado
Dimensões e proporções de vãos	Não preservado
Ornatos	Preservado
Frontões	Preservado
Materiais de revestimentos de fachada	Preservado
Entelhamento da cobertura	Preservado
Muros em painéis vazados de cimento armado	Preservado

Fonte: Decreto nº 12.524 – APAC de Santa Cruz

O projeto original da edificação, de 1935, encontra-se no acervo do Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro. Os desenhos ajudaram a compor a volumetria do objeto, possibilitando a construção de um modelo tridimensional.

Figura 72: Desenho da fachada do imóvel



Fonte: Acervo do AGCRJ.

Figura 73: Desenho da fachada do imóvel



Fonte: Acervo do AGCRJ.

Com os dados históricos obtidos foi gerada a documentação do imóvel conforme seu estado de conservação mais antigo (ainda com seus elementos preservados), e com as imagens do levantamento com drone foi gerada a documentação conforme o estado atual da edificação. O modelo 3D e os desenhos arquitetônicos foram elaborados utilizando o software Sketchup e a técnica utilizada para desenvolver a geometria do objeto consistiu na prática de desenho de observação aplicado aos recursos digitais.

Figura 74: Imagem do levantamento de drone, dezembro de 2023



Fonte: Acervo do autor.

Figura 75: Imagem do levantamento de drone, dezembro de 2023



Fonte: Acervo do autor.

Figura 76: Imagem do levantamento de drone, dezembro de 2023



Fonte: Acervo do autor.

Figura 77: Imagem do levantamento de drone, dezembro de 2023



Fonte: Acervo do autor.

Figura 78: Imagem do levantamento de drone, dezembro de 2023



Fonte: Acervo do autor.

Figura 79: Imagem do levantamento de drone, dezembro de 2023



Fonte: Acervo do autor.

Analisando o estado de conservação da edificação e suas alterações ao longo dos anos podemos notar que foram mantidos a maioria dos elementos que contribuem para a preservação de suas características históricas originais. Observa-se que, apesar da alteração de uso residencial para o comercial, houve um esforço consciente de manutenção da volumetria original, caracterizada pela cobertura em telhas cerâmicas, com sua configuração inicial, e pela manutenção das proporções gerais da fachada, incluindo detalhes arquitetônicos como as esquadrias originais e os ornamentos da platibanda e frontão.

A inclusão de elementos como grades de proteção e aparelhos de ar-condicionado, embora descaracterizem parcialmente a fachada, não compromete de maneira severa a integridade arquitetônica do imóvel. Contudo, a pintura com cores vivas e diferentes entre as unidades acabou criando uma fragmentação visual, prejudicando a percepção homogênea da edificação histórica. Ainda assim, o edifício mantém sua essência tipológica, contribuindo para a manutenção da ambiência histórica e para o entendimento do contexto urbano original da APAC de Santa Cruz.

Figura 80: Documentação da edificação conforme seu estado antigo



Fonte: Produzido pelo autor.

Figura 81: Documentação da edificação conforme seu estado atual



Fonte: Produzido pelo autor.

Figura 82: Documentação da edificação conforme seu estado antigo



Fonte: Produzido pelo autor.

Figura 83: Documentação da edificação conforme seu estado atual



Fonte: Produzido pelo autor.

5.3 Praça da Legalidade, 42

Não é possível saber se o imóvel respeita os parâmetros urbanísticos de coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação, uma vez que não está claro os limites do lote em relação a edificação. Houve acréscimo de construção junto a edificação preservada, principalmente ligados a fachada posterior.

Quadro 13: Parâmetros urbanísticos do imóvel situado na Praça da Legalidade, 42

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	SITUAÇÃO ATUAL
Zona: ZCS – Zona Comercial e de Serviços	Zona: ZCS – Zona Comercial e de Serviços
Subzona: A	Subzona: A
Coeficiente de aproveitamento máximo: 2,0	Indefinido
Taxa de ocupação: 85%	Indefinido
Gabarito máximo: 3 pavimentos e/ou 11 metros	Preservado
Afastamento frontal mínimo: 3 metros	Preservado

Fonte: Plano Diretor de 2024

Quanto aos elementos arquitetônicos, o imóvel apresenta muita descaracterização, pois perdeu seus elementos decorativos de fachada, seus vãos e esquadrias, o entelhamento e morfologia da cobertura, além do muro original em arcos.

Quadro 14: Elementos arquitetônicos que devem ser preservados no imóvel situado na Praça da Legalidade, 42

ELEMENTOS A SEREM PRESERVADOS	SITUAÇÃO ATUAL
Altura	Preservado
Dimensões e proporções de vãos	Não preservado
Ornatos	Não preservado
Frontões	Não preservado
Materiais de revestimentos de fachada	Não preservado
Entelhamento da cobertura	Não preservado
Muros em painéis vazados de cimento armado	Não preservado

Fonte: Decreto nº 12.524 – APAC de Santa Cruz

Não há projeto original da edificação. Uma fotografia antiga foi encontrada no acervo do órgão de tutela, o IRPH, servindo como ponto de partida para a documentação. O Google Street View também agregou informações, somando a base de dados históricos da edificação.