

Caminhadas com a História - Desafios da preservação do edificado: retrofit, reforma, restauro, reuso, revitalização, requalificação.

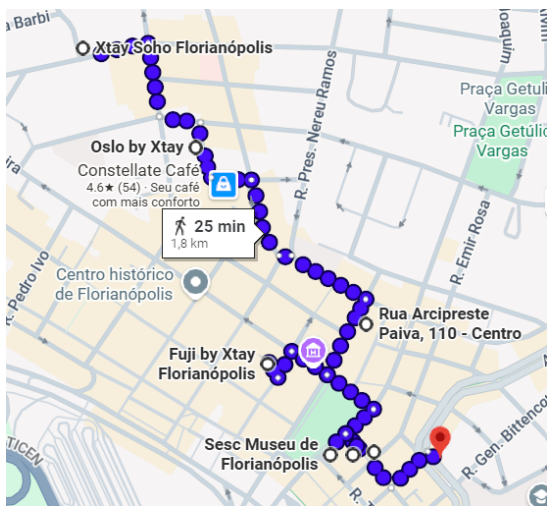
Pesquisa e texto: André Silva Santana¹; Alice Cesconetto Witte Lins²

Revisão do texto: Janice Gonçalves³

Colaboração: arquiteto e urbanista Arthur Fracaro Gonçalves

Roteiro da caminhada

Esse roteiro propõe uma caminhada pelo Centro de Florianópolis com o objetivo de discutir desafios relacionados à preservação de bens edificados, especialmente se consideradas as tensões entre demandas de conservação e modernização e esforços de conservação. No percurso, pretende-se analisar aspectos das transformações dos espaços urbanos e edificações (protegidas ou não por tombamento), além de abordar aproximações e distanciamentos entre intervenções caracterizadas como restauro, revitalização, requalificação, reuso, reforma e retrofit. Mais que tudo, há a intenção de provocar reflexões sobre como tais intervenções se relacionam com processos sociais de produção de memórias, disputas identitárias e, mais amplamente, a vida das pessoas que circulam, trabalham e vivem nesses espaços.

	Pontos do percurso: 1. Edifício SoHo. 2. Edifício Oslo. 3. Edifício Fuji. 4. Edifício dos Correios. 5. Museu de Florianópolis/ Antiga Casa de Câmara e Cadeia. 6. Museu Victor Meirelles. 7. Antiga Escola Antonieta de Barros. 8. Clube XII de Agosto
---	---

¹ Graduando em História e bolsista de extensão ("Rede SPECULA: patrimônio cultural em Santa Catarina", UDESC).

² Graduanda em História e voluntária de extensão ("Rede SPECULA: patrimônio cultural em Santa Catarina", UDESC).

³ Docente do Departamento de História (UDESC); coordenadora do programa de extensão "Rede SPECULA: patrimônio cultural em Santa Catarina".

Informações acerca dos pontos destacados no trajeto

1. Edifício SoHo (Avenida Rio Branco, 433)

Criada em 2021, a Xtay é uma empresa do mercado imobiliário cujo diferencial é adquirir imóveis para que sejam reformados e disponibilizados para aluguel. A reforma geralmente é feita em sociedade com outra empresa. No caso do edifício SoHo, houve a parceria entre Xtay e Reviva Retrofit (empresa criada em 2020). Inicialmente, a empresa Reviva tinha interesse em realizar intervenções apenas em parte dos apartamentos, para uso residencial ou como escritórios, inclusive no modelo de *coworking* (no qual o espaço de trabalho é compartilhado por profissionais autônomos ou empresas de diferentes tamanhos). No entanto, a Reviva comprou a edificação inteira.

O empreendimento recebeu investimento total de cerca de R\$ 3 milhões, contando com a quitação de dívidas, projeto de retrofit e execução da obra. Como a lei municipal referente ao retrofit ainda não existia (Lei complementar n. 763, de 25 de junho de 2024), a obra realizada foi considerada “reforma simples”. A obra foi finalizada em 2021.

A Lei complementar n. 763/2024 estabelece que o retrofit é uma adequação de imóveis compreendida como um “tipo específico de reforma” que objetiva “sua adequação, recuperação, modernização, requalificação e a revitalização por meio da atualização de seus sistemas prediais e operacionais, com ou sem aumento de área construída, estando possibilitada a mudança de uso.” (Art. 1º., parágrafo único).

2. Edifício Oslo (Rua Adolfo Melo, 41)

Incorporado pela Reviva Retrofit, é um “reuso adaptativo” do edifício Escritórios Usati, construído em 1975. Antes do retrofit, o edifício possuía 4 pavimentos e 20 salas de diferentes metragens; com o retrofit (realizado por iniciativa da Reviva, em 2025), ganhou mais dois pavimentos e passou a ter 36 unidades habitacionais. Sem a adição de pavimentos, a edificação só teria capacidade de suportar 30 unidades habitacionais. Além destas mudanças, o edifício teve sua fachada completamente alterada: recebeu elementos de proteção solar (*brise*) e a ampla fachada de vidro perdeu sua moldura original.

3. Edifício Fuji (Rua Trajano, 199)

O Edifício Fuji é fruto do retrofit do antigo Edifício Modelar Modas e Confeções (projetado em 1985 pelo escritório Cassol Arquitetos). O retrofit foi realizado no primeiro semestre de 2025. Diferentemente dos casos dos edifícios SoHo e Oslo, a iniciativa do retrofit foi da família Scheer (proprietária original), que procurou a incorporadora Reviva; isso resultou na criação de uma sociedade, com 50% para cada parte. Como nos casos dos edifícios Soho e Fuji, foi adotada a estratégia de uso misto, neste caso havendo proporcionalidade de uso comercial e residencial. O edifício multiuso possui loja no pavimento térreo e um pavimento (em dois níveis) de *coworking* (operado pela empresa Impact Hub). Em seus pavimentos superiores (entre o 3º e o 11º) possui apartamentos para locação; apesar do uso misto, prevalece o aluguel de curta duração.

Com o retrofit, as principais mudanças se referiram à conversão do terraço em área de apartamentos e à reorganização interna dos espaços: atualmente, o edifício possui 42 unidades de locação em 7 pavimentos e 4 unidades de maiores dimensões no 11º pavimento e ático.

4. Prédio dos Correios (Praça XV de Novembro, 242)

O prédio dos Correios foi construído em 1937, em estilo Art Déco, característico de numerosos edifícios públicos erguidos no país entre as décadas de 1930 e 1950 (notadamente, agências dos Correios e Telégrafos). A agência dos Correios que nele funcionava foi desativada em maio de 2022 e o prédio ficou desocupado. O imóvel tem proteção municipal, pois integra um dos conjuntos tombados na área central da capital pelo decreto municipal n. 270, de 30 de dezembro de 1986.

Termo de cessão gratuita do imóvel foi firmado entre os Correios e a Prefeitura de Florianópolis em 2025, estando previsto que o imóvel, atualmente sem uso, passará a sediar a Secretaria Municipal de Educação, mas terá no local uma agência dos Correios. A iniciativa integra o Programa Retrofit Floripa, da Prefeitura de Florianópolis, voltado à recuperação e requalificação de imóveis na região central. No âmbito do programa, estariam em estudo intervenções no Edifício IPASE, localizado na Praça Pereira Oliveira, e no antigo prédio do Ministério da Saúde (anteriormente, sede do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Comerciantes - IAPC), situado em frente ao Teatro Álvaro de Carvalho. Esses espaços poderão receber setores administrativos da Prefeitura ou outros equipamentos públicos.

5. Antiga Casa de Câmara e Cadeia/ Museu de Florianópolis (Praça XV de Novembro, 214)

Atualmente sede do Museu de Florianópolis, o prédio foi construído entre 1771 e 1780 com a função de abrigar, no pavimento superior, as reuniões da Câmara de Vereadores e, no térreo, a cadeia pública da cidade. Entre 1902 e 1906, o prédio passou por ampla reforma, que alterou significativamente suas características originais, incluindo a remoção da antiga cadeia. Reconhecido por seu valor histórico e cultural, o imóvel foi tombado pelo município em 1984. Até 2005, o espaço foi utilizado pela Câmara Municipal de Florianópolis. Entre 2005 e 2008, passou a sediar eventos temporários, tornando-se “Casa do Papai Noel” e “Casa do Carnaval”.

As obras de restauro foram iniciadas na década de 2010, por meio de convênio entre a Prefeitura e o Ministério da Cultura (via Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - Iphan), tendo este último repassado pouco mais da metade dos recursos. As obras ficaram a cargo da Concrejato Serviços Técnicos de Engenharia S/A. Foram restauradas as pinturas do século XIX presentes em uma coluna e em parte da abóbada do corredor principal, além de conservado o arco em tijolos maciços localizado no térreo desse mesmo corredor. Dado o intuito de implementação do museu (com gestão do SESC Santa Catarina), também foram feitas modificações como implantação de sistema de prevenção a incêndios, troca de fiações elétricas e de todo o telhado, além da instalação de elevador para garantir acessibilidade. O Museu de Florianópolis foi inaugurado em 23 de novembro de 2021.

6. Museu Victor Meirelles (Rua Victor Meirelles, 59)

O museu ocupa o imóvel do século XVIII onde o artista plástico Victor Meirelles de Lima (1832-1903) passou sua infância; o térreo era utilizado como armazém e a parte superior do sobrado servia como residência da família. Victor Meirelles foi aluno da Academia Imperial de Belas Artes, no Rio de Janeiro, da qual mais tarde se tornou professor; ainda jovem ganhou bolsa de estudos na Europa e, de volta ao Brasil, destacou-se na pintura de obras de temática histórica. No acervo do museu, a “Coleção Victor Meirelles” reúne 147 obras de arte, entre pinturas a óleo, aquarelas e desenhos do pintor. O museu também conta com a Biblioteca Alcídio Mafra de Souza, situada no segundo pavimento do prédio anexo ao museu, espaço que atualmente também abriga o Setor Educativo da instituição.

O imóvel foi adquirido pela União em 1946 e tombado em nível federal em 1950. Após obras de adequação e restauro, passou a funcionar como instituição museológica a partir de 1956, abrigando o acervo do pintor. Atualmente é vinculado ao Instituto Brasileiro de Museus (Ibram). É também tombado em nível municipal, conforme o Decreto n. 270, de 30 de dezembro de 1986, por constituir um dos poucos exemplares remanescentes da arquitetura oitocentista em Florianópolis.

Em 1991, o Museu Victor Meirelles passou por revitalização e reestruturação, que envolveu ampliação do seu espaço e também do acervo. Fechado temporariamente, o museu foi reaberto em 1994. Em 1997, com a cessão do segundo andar do prédio anexo, pelo Governo do Estado de Santa Catarina, foram ali instalados sala multiuso, sala de conservação, reserva técnica e parte do setor técnico e do administrativo, além da sala da direção e do arquivo do museu; ainda não havia comunicação entre os edifícios.

Em 2002, o Museu Victor Meirelles recebeu do arquiteto suíço Peter Widmer um projeto de revitalização e ampliação. Após a elaboração dos projetos complementares, a proposta foi enviada em 2005 para que fosse aprovada a captação de recursos pela Lei Rouanet; aprovada apenas em 2016, a proposta não foi executada (não foram captados recursos e não houve, à época, a liberação do prédio anexo, pertencente ao Governo de Santa Catarina). Em paralelo, projeto de acessibilidade e de ampliação foi apresentado em 2011 ao Fundo Nacional de Cultura e ao Congresso Nacional (neste último caso, como proposta de emenda parlamentar). Esse projeto foi aprovado em 2014, no âmbito do PAC Cidades Históricas. As obras começaram em abril de 2016, sob gestão do Iphan/SC. Durante a restauração, o museu funcionou temporariamente em outro espaço, no centro de Florianópolis, mantendo suas atividades culturais e administrativas até retornar à sede original, em junho de 2019.

7. Antiga Escola Estadual Antonieta de Barros (Rua Victor Meirelles, esquina com a Rua Saldanha Marinho)

Construído em 1940, o prédio inicialmente abrigou o Colégio Dias Velho e teve como professora e posteriormente diretora da instituição a educadora e ex-deputada Antonieta de Barros. Após a morte da professora, ocorrida em 1952, a escola recebeu seu nome.

Protegido por tombamento municipal desde 1986, o imóvel foi interditado em 2008, ficando sem uso. Em 2017, foi cedido pelo governo estadual para a Assembleia Legislativa do Estado (ALESC), que pretendia instalar ali a sua Escola do Legislativo. No entanto, em 2019 a Universidade do Estado de Santa Catarina (UDESC) assumiu a responsabilidade pelo prédio; a

intenção era integrar o prédio às atividades do Museu da Escola Catarinense (vizinho ao imóvel), ampliando-as. Apesar disso, a UDESC não realizou a recuperação do prédio e ele se manteve desativado.

Esse processo foi acompanhado ativamente pelo movimento negro, que se articulou para que o espaço se tornasse um centro de memória e da cultura negra de Santa Catarina. Em 2023, a Lei estadual n. 18.589, de 11 de janeiro, determinou a doação do prédio à Fundação Cultural de Florianópolis Franklin Cascaes; a doação ficou condicionada às finalidades de estabelecer, ali, a sede da fundação, implantar um “Centro de Cultura, Memória e Arte Negra Catarinense” e o “Museu Antonieta de Barros”, bem como instalar “um museu dedicado à vida e obra de Franklin Cascaes” e desenvolver “projetos culturais”. Em princípio, o Museu Antonieta de Barros e o Centro de Memória, Cultura e Arte Negra Catarinense serão instalados no piso superior. A ocupação do edifício com as atividades culturais (tais como oficinas, debates e exibição de filmes) será, em princípio, resultado de planejamento conjunto entre a prefeitura e coletivos sociais.

Segundo informações que constam no sítio eletrônico da Prefeitura de Florianópolis, em maio de 2026 foi concluída a etapa mais importante do processo de “revitalização” do imóvel, a saber, a recuperação estrutural em concreto do prédio, com reforços das vigas e melhoria nas lajes, o que representaria cerca de 20% da conclusão de toda a obra; a previsão é de que os trabalhos terminem até dezembro de 2026. Essa revitalização inclui a restauração de portas, janelas e do forro de madeira, além da troca do piso de assoalho. Antes disso, para a recuperação estrutural em concreto foram tomadas medidas em relação às fundações e à estrutura metálica, tendo sido retirada uma escada construída posteriormente à inauguração do prédio, realizado o revestimento das paredes internas e externas, além de “demolições necessárias” não especificadas pela Prefeitura. Em maio de 2026 estavam sendo feitos serviços de pintura da fachada, restauração dos pisos e melhorias nas instalações elétricas e hidráulicas. Está previsto novo sistema de climatização, cabeamento estruturado e reservatório de água para combate a incêndios. Internamente, o prédio receberá sistemas de prevenção contra incêndio e um elevador para garantir acessibilidade. Já na área externa, serão instalados guarda-corpo de vidro nas escadas e gradil sobre o muro de pedra.

Executadas pela empreiteira Litoral Engenharia e Construções Ltda, as obras objetivam manter os elementos arquitetônicos da fachada, recuperar seus revestimentos, seu piso de madeira e as cores originais, bem como recompor áreas modificadas ou danificadas por alterações construtivas; ao mesmo tempo, visa à adaptação do imóvel às atuais normas de acessibilidade (reforma dos sanitários com equipamentos de acessibilidade, implantação de rampas no pavimento térreo, instalação de plataforma elevatória).

8. Clube XII de Agosto

O Clube XII de Agosto (ou apenas “Clube Doze”) foi fundado em 1872 e, como outros clubes do período, teve entre suas principais dificuldades a de manter um espaço próprio para receber seus associados e, assim, sua sede teve diferentes locais até a segunda metade do século XX. Em 1940, adquiriu terreno na Avenida Hercílio Luz e recebeu doação de Aderbal Ramos da Silva de uma área ao lado. A construção da nova sede começou em 1957 e foi concluída em 1964, com a participação e o esforço dos associados.

O clube realizava um processo rigoroso de seleção de associados, que envolvia a autorização de novos ingressantes em uma assembleia geral e a avaliação dos candidatos, por uma comissão. Ao longo de sua história, o Clube Doze tornou-se importante espaço de convivência e celebração social das elites, em Florianópolis, especialmente pela realização de grandes eventos, com destaque para o Carnaval: foram marcantes seus blocos carnavalescos (como o Trem Azul e o Bloco dos Acanhados) e o concorrido Baile Municipal, que durante o século XX chegou a inaugurar oficialmente o Carnaval florianopolitano, com seus desfiles de fantasias. Os bailes de debutantes também fizeram parte dessa trajetória, com destaque para o tradicional Baile Branco, criado pelo colunista Zury Machado, nos quais as jovens da sociedade local celebravam seus 15 anos e eram “apresentadas à sociedade”.

Em 2013, a sede do Clube foi interditada, mantendo para uso apenas o andar térreo e a sala da presidência. A Prefeitura Municipal de Florianópolis alugou o imóvel e, após investimento de aproximadamente R\$ 5 milhões, reinaugurou o espaço como Centro Multiuso da Pessoa Idosa (CEMUPI), com atividades gratuitas para pessoas com mais de 60 anos (Programa Floripa 60+). As obras realizadas foram consideradas retrofit.

Referências

DE OLHO NA ILHA. **Prefeitura de Florianópolis entrega reforma da antiga Casa de Câmara e Cadeia**. Florianópolis, 14 set. 2018. Disponível em: <https://www.deolhonailha.com.br/florianopolis/noticias/prefeitura-de-florianopolis-entrega-reforma-da-antiga-casa-de-camara-e-cadeia/>. Acesso em: 3 jul. 2026.

FLORIANÓPOLIS (SC). **Lei complementar n. 763, de 25 de junho de 2024**. Dispõe sobre a adequação de imóveis (Retrofit); altera as leis complementares n. 060, de 2000, n. 374, de 2010, n. 707, de 2021, e dá outras providências. Disponível em: www.leis.org. Acesso em: 03 jul. 2026.

FLORIANÓPOLIS (SC). Prefeitura Municipal de Florianópolis. **Banco de Projetos**. Rede de Planejamento, Florianópolis, [2026]. Disponível em: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/pt-BR/programas/banco-de-projetos>. Acesso em: 1 jul. 2026.

FRANZ, Teresinha Sueli. No último ateliê de Victor Meirelles: um acervo privado para estudo de sua biografia. In: VALLE, Arthur; DAZZI, Camila; PORTELLA, Isabel Sanson; SILVA, Rosângela de Jesus. **O ateliê do artista**. Rio de Janeiro: CEFET/RJ, 2017. p. 309-328.

G1 SC. **Após obras de restauração, Casa de Câmara e Cadeia de Florianópolis é entregue nesta sexta-feira**. Florianópolis, 14 set. 2018. Disponível em: <https://g1.globo.com/sc/santa-catarina/noticia/2018/09/14/apos-obras-de-restauracao-casa-de-camara-e-cadeia-de-florianopolis-e-entregue-nesta-sexta-feira.ghml>. Acesso em: 26 maio 2026.

GONÇALVES, Arthur Fracaro. **Modelo de negócio retrofit**: análise da atuação e dos empreendimentos da incorporadora Reviva (2023 a 2025) na região central de Florianópolis/SC. 2025. 149 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2025.

IMPACT HUB FLORIANÓPOLIS. **Conheça o Impact Hub**. [2025]. Disponível em: <https://saopaulo.impacthub.net/conheca-o-impact-hub/> Acesso em: 8 jun. 2026.

JP CULTURAL LTDA. **Plano Museológico**: Museu de Florianópolis 2015–2025. Florianópolis: JP Cultural Ltda., 2015.

MUSEU VICTOR MEIRELLES. **Acervo digital**. Disponível em: <https://museuvictormeirelles.acervos.museus.gov.br/>. Acesso em: 25 mai. 2026.

ND MAIS. **Com estilo modernista, prédio de sede do Clube Doze de Agosto agoniza na área central**. Florianópolis, 17 ago. 2019. Disponível em: <https://ndmais.com.br/cultura/com-estilo-modernista-predio-de-sede-do-clube-doze-de-agosto-agoniza-na-area-central/>. Acesso em: 1 jul. 2026.

ND MAIS. **Clube Doze em Florianópolis deve ser reaberto com baile em dezembro**. Florianópolis, 16 out. 2024. Disponível em: <https://ndmais.com.br/cultura/clube-doze-em-florianopolis-deve-ser-reaberto-com-baile-em-dezembro/>. Acesso em: 1 jul. 2026.

ND MAIS. **Memória de Florianópolis: Clube Doze, o clube social mais antigo do Estado**. Florianópolis, 20 ago. 2016. Disponível em: <https://ndmais.com.br/noticias/memoria-de-florianopolis-doze-o-clube-social-mais-antigo-do-o-estado/>. Acesso em: 1 jul. 2026.

ND MAIS. **Prédio histórico dos Correios chama atenção por sua situação precária**. Florianópolis, 14/01/2023. Disponível em: <https://ndmais.com.br/infraestrutura/predio-historico-dos-correios-em-florianopolis-chama-atencao-por-situacao-precaria/> Acesso em: 3 jul. 2026.

ND MAIS. **Ícone do Centro de Florianópolis, prédio dos Correios terá novo uso após 88 anos**. Florianópolis. Florianópolis, 23 dez. 2025. Disponível em: <https://ndmais.com.br/infraestrutura/predio-dos-correios-e-cedido-gratuitamente-a-prefeitura-de-florianopolis/>. Acesso em: 27 mai. 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS [Sítio eletrônico]. **Clube Doze - Centro Multiuso da Pessoa Idosa**. Rede de Planejamento (REPLAN). Florianópolis, 2025. Disponível em: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/pt-BR/projetos/clube-doze>. Acesso em: 1 jul. 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS [Sítio eletrônico]. **Concluída a recuperação estrutural da antiga Escola Antonieta de Barros**. [14 mai. 2026] Disponível em: <https://www.pmf.sc.gov.br/entidades/defesa/index.php?pagina=notpagina&menu=0¬i=27577>. Acesso em: 26 maio 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS [Sítio eletrônico]. **Antonieta de Barros**. Rede de Planejamento. Florianópolis, 2026. Disponível em: <https://redeplanejamento.pmf.sc.gov.br/pt-BR/projetos/antonieta-de-barros>. Acesso em: 1 jul. 2026 .

PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS. **Projeto de restauro:** antiga Casa de Câmara e Cadeia – Museu de História da Cidade. Florianópolis: IPUF, 2015.

SANTA CATARINA. **Lei n. 18.589, de 11 de janeiro de 2023.** Autoriza a doação de imóvel no Município de Florianópolis e estabelece outras providências. Disponível em: <https://leis.alesc.sc.gov.br/ato-normativo/21878> . Acesso em: 3 jul. 2026.

SANTA CATARINA. Museu Victor Meirelles. **Plano Museológico do Museu Victor Meirelles 2019–2024.** Florianópolis: IBRAM, 2019. Disponível em: <https://www.gov.br/museus/pt-br/aceso-a-informacao/institucional/sobre-o-orgao/trabalh-e-conosco/chamadas-publicas/plano-museologico-museu-victor-meirelles-2019-a-2024>.

SANTANA, André Silva; GONÇALVES, Janice; CONSTÂNCIO, Fernando Nilson. **Caminhadas com a História - Territórios do samba em Florianópolis.** Florianópolis: Rede SPECULA, abr. 2026. Disponível em: <https://redespecula.pro.br/>. Acesso em: 1 jul. 2026.

VIEIRA, Carlos Eduardo; BENINCASA, Vladimir; BORTOLUCCI, Maria Angela P.C.S. Fachadas modernas das agências dos Correios e Telégrafos. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 12, n. 86, p. 58-70, 2024. Disponível em: https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/gerenciamento_de_cidades/pt_BR/article/view/5153/5105 . Acesso em: 03 jul. 2026.