



Eixo Temático: GT5 – Propostas de instrumentos para diagnóstico, metodologias e ferramentas de gestão pública

RETROFIT DE EDIFÍCIOS NO CENTRO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES (RJ): UMA APLICAÇÃO USANDO FERRAMENTAS DE GEOMARKETING

Building Retrofit in the Center of Campos dos Goytacazes (RJ): An Application Using Geomarketing Tools

Marcos Chagas Couto¹

Gustavo Henrique Naves Givisiez²

RESUMO

O estudo analisa a possibilidade de revitalização de edifícios abandonados no centro de Campos dos Goytacazes (RJ) para uso residencial. Utilizando ferramentas de geomarketing, a pesquisa identifica a oferta de comércios e serviços nas proximidades dos imóveis selecionados, com o objetivo de avaliar a atratividade para potenciais moradores. O estudo destaca a relevância do retrofit como estratégia de preservação do patrimônio arquitetônico e de incentivo à reocupação das áreas centrais da cidade. A aplicação prática incluiu o uso da plataforma Mapfry para levantamento de dados e visitas em campo, visando a análise das condições estruturais dos imóveis. Os resultados indicam que a significativa oferta de serviços próximos aos edifícios potencialmente revitalizáveis contribui para viabilizar a ocupação residencial na área central.

PALAVRAS-CHAVE: Planejamento Urbano; Sustentabilidade Urbana; Mapeamento de Oportunidades

ABSTRACT

The study analyzes the potential for revitalizing abandoned buildings in the center of Campos dos Goytacazes (RJ) for residential use. Using geomarketing tools, the research identifies the availability of businesses and services near selected properties to assess their appeal to potential residents. The study highlights the relevance of retrofit as a strategy for preserving architectural heritage and encouraging reoccupation of the city's central areas. Practical application included the use of the Mapfry platform for data collection and field visits to analyze the structural conditions of the buildings. Results indicate that the significant availability of nearby services supports the feasibility of residential occupation in the central area.

KEYWORDS: Urban Planning; Urban Sustainability; Opportunity Mapping

¹ Graduando em Geografia, Universidade Federal Fluminense. E-mail: marcoschagascouto@id.uff.br.

²Arquiteto, doutor em Demografia pelo Cedeplar/UFMG, professor adjunto, Departamento de Geografia de Campos, Universidade Federal Fluminense. E-mail: ghnaves@id.uff.br

1 INTRODUÇÃO

O município de Campos dos Goytacazes abriga edificações arquitetônicas de valor histórico, as quais compõem um importante patrimônio cultural para a cidade. A urgência da preservação desse acervo é reconhecida pela população local, que demonstra compreensão sobre a importância de conservar tais construções, fundamentais para a manutenção da memória histórica da cidade. Em que pese esse reconhecimento popular, nota-se, nessa cidade, uma ausência de ações e aplicações práticas de mapeamento e sugestão de usos para esses edifícios. A omissão governamental quanto à proteção e conservação desse patrimônio pode ser atribuída a ausência de políticas públicas específicas, mas também um reflexo do desconhecimento técnico sobre as potencialidades de algumas ferramentas aplicáveis ao planejamento urbano.

Uma abordagem contemporânea de gestão e planejamento urbano focada na renovação de edifícios antigos é o *retrofit* que combina técnicas de preservação histórica com inovações tecnológicas e funcionais. *Retrofit* é uma expressão em inglês que significa *modernização* ou *atualização*, e se aplica especificamente de algo que já existe. Literalmente, a palavra combina *retro* (referente ao passado) e *fit* (ajustar ou adaptar) e indica uma adaptação que traz elementos antigos para padrões ou funcionalidades mais modernos. O *retrofit* vai além de uma reforma e pode ser considerado uma estratégia para revitalizar e adaptar edificações de valor histórico, preservando sua estrutura e aparência enquanto atualiza seu uso e eficiência, assim como para renovação de espaços urbanos degradados. Pode ser também visto como uma maneira de valorizar o patrimônio cultural e arquitetônico, incentivando o uso sustentável dos recursos existentes, como materiais e terrenos já ocupados. Isso contribui para a preservação histórica e cultural, e para a melhoria da infraestrutura urbana, muitas vezes incluindo atualizações de eficiência energética, acessibilidade e segurança, que tornam os edifícios mais adequados às demandas contemporâneas. Portanto, funciona como uma ponte entre a conservação do passado e as necessidades do presente, sendo uma alternativa para dar nova vida a áreas urbanas degradadas, gerar impactos positivos na economia local, e responder aos desafios de planejamento urbano sem necessidade de expansão urbana.

Este artigo se organiza em quatro seções além desta introdução. A segunda seção apresenta uma revisão bibliográfica sobre o tema *retrofit*, com o objetivo de apresentar um arcabouço teórico sobre o tema para fundamentar a análise dos espaços urbanos. Em seguida, é apresentado os métodos e técnicas aplicados e a descrição da área de estudo, com um levantamento preliminar de possíveis edifícios em condições de abandono na área central. A

quarta e quinta seção apresentam os resultados da pesquisa e as considerações finais deste trabalho, respectivamente.

2 OBJETIVO

O objetivo deste estudo é identificar edifícios em estado de abandono no centro de Campos dos Goytacazes e realizar uma análise da oferta de comércio e serviços situados próximos a esses edifícios. Com base nesta identificação, busca-se avaliar se esses edifícios abandonados seriam apropriados ao uso residencial por meio de projetos de revitalização, fomentando o interesse de novos moradores em adquirir propriedades para uso residencial. De forma específica, este artigo faz uso de aplicações de geomarketing e faz uso de soluções que podem ser inovadoras para a gestão pública.

3 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Em diversas cidades do Brasil, especialmente em cidades de médio e grande porte, observa-se um fenômeno de abandono de edifícios nas regiões centrais. Este fenômeno é um processo multifacetado, resultante de diversos fatores socioeconômicos e urbanos. Um dos principais fatores é o esvaziamento populacional dessas regiões ao longo das últimas décadas, decorrente da migração para áreas mais novas, em busca de melhores condições de vida e maior segurança. Esse deslocamento populacional leva ao aumento do número de edifícios desocupados e, eventualmente, abandonados nos centros das cidades, uma vez que muitas empresas e estabelecimentos comerciais também se deslocam para essas novas áreas. Adicionalmente, muitos desses edifícios enfrentam um processo de obsolescência, caracterizado pelo desgaste da estrutura física e pela desatualização das soluções arquitetônicas, que se tornam inadequadas para as demandas contemporâneas de habitação e comércio. A inadequação desses edifícios para usos modernos, combinada com a falta de manutenção e de investimentos em adaptação, contribui para o abandono central da cidade (Buonfiglio, 2007, p. 3–4).

Os edifícios abandonados podem ser recuperados pelo poder municipal, para um potencial reuso e reabilitação, visando uma nova utilização desses espaços. O Código Civil Brasileiro estabelece que o imóvel urbano que o proprietário abandonar com a intenção de não mais conservá-lo em seu patrimônio poderá ser considerado bem vago e, após um período de três anos, ser arrecadado pelo Município (Brasil, 2002).

O termo *retrofit*, que pode ser traduzido como *refazer o antigo* ou *colocar o antigo em boa forma*, passou a ser usado no final da década de 1990 nos Estados Unidos e na Europa e se

refere ao processo de modernização tecnológica e funcional de edificações existentes, abrangendo atualizações em sistemas hidráulicos, elétricos e acabamentos, enquanto preserva características estéticas como as fachadas. O objetivo do *retrofit* é adaptar os edifícios aos padrões contemporâneos de desempenho, estética e sustentabilidade, através da integração de inovações tecnológicas e materiais avançados. Dessa forma, o *retrofit* valoriza as estruturas antigas, estende sua vida útil e aprimora seu conforto e funcionalidades (Buonfiglio, 2007).

Dentre as diversas aplicações um estudo conduzido pela Universidade de Melbourne destaca que *retrofit* reduz emissões de carbono em edifícios, utilizando estruturas existentes e integrando novos padrões de sustentabilidade. Exemplos como o *Quay Quarter Tower* em Sydney (Dexus Wholesale Property Fund (DWPF), 2024) sugerem uma redução significativa das emissões por meio do aproveitamento da estrutura original, com melhorias no consumo de energia e redução da pegada de carbono. Esse estudo destaca que a reutilização dos edifícios é essencial para a transição de cidades para uma economia de baixo carbono, proporcionando, ao mesmo tempo, empregos e benefícios econômicos e ambientais (The University of Melbourne, 2023). Em outra análise, o MIT também aponta *retrofits* como uma forma eficaz de reduzir as emissões urbanas de carbono e em um workshop sobre essas iniciativas em cidades como Singapura e Dublin, o estudo examinou cenários de remodelagem superficiais e profundos, analisando o impacto de cada um indicando que *retrofits* profundos combinados com eletrificação e uso de energia renovável podem ajudar cidades a atingir metas de emissões de longo prazo. No entanto, mesmo as melhorias menores, como iluminação eficiente, demonstraram reduzir emissões e tornar edifícios mais resilientes frente à mudança climática (MIT, 2023). O projeto *Retrofit 2050* da Universidade de Cardiff propõe cenários como o Smart-Networked City e o Compact City, que integram densidade urbana e tecnologias de energia inteligente para otimizar o uso de recursos e infraestrutura. Esses cenários visam adaptar a infraestrutura existente para novos padrões sociais e tecnológicos, com foco em governança local e resiliência ambiental (Eames *et al.*, 2013).

No Brasil, podem ser citados alguns exemplos marcantes como a Pinacoteca do Estado de São Paulo e o Edifício Martinelli em São Paulo. O programa Requalifica Centro, de São Paulo, oferece incentivos no centro da cidade, com isenções fiscais para impulsionar a revitalização de imóveis antigos, e um exemplo recentes inclui o edifício Renata Sampaio Ferreira, reformado para moradia e aluguel, mesmo gerando debates sobre a necessidade de incluir moradias acessíveis nesses projetos para evitar a elitização do centro (Ghisleni, 2023). No Rio de Janeiro, o Edifício Guilhermina no Leblon foi convertido de um antigo colégio para

um centro comercial, preservando elementos arquitetônicos históricos e obtendo reconhecimento internacional (Cedroni, 2023).

Considerando que a degradação progressiva das edificações, na ausência de manutenção adequada, pode comprometer a qualidade de um bairro, torna-se essencial a revitalização dessas estruturas para melhorar o entorno e a qualidade de vida urbana (Barrientos; Qualharini, 2004, p. 2). Tendo em vista que a região central de Campos dos Goytacazes apresenta edifícios em estado de abandono, se justifica o desenvolvimento de estratégias para a revitalização e requalificação dessas edificações, com foco no uso residencial.

5 PROCEDIMENTOS TÉCNICOS

A proposta deste artigo é demonstrar como aplicações simples e de fácil uso tem grande potencial para a gestão pública de Campos dos Goytacazes utilizando o Google Street View da plataforma Google Maps. Para isso foram utilizadas técnicas do Geomarketing para identificar pontos com potencial para serem reformados. O Geomarketing é uma abordagem que utiliza dados geográficos e informações de localização para orientar estratégias de marketing e tomada de decisões. O conceito se baseia na análise de padrões de comportamento de consumidores em relação à localização, combinando informações geográficas com dados demográficos e transacionais para segmentar o mercado, selecionar pontos de venda, e otimizar campanhas publicitárias. Ferramentas de geomarketing ajudam empresas a entender onde seus clientes estão localizados, como eles se movimentam e quais são suas preferências, o que permite personalizar ofertas e maximizar o impacto de ações de marketing (Casado; Paz; Luque, 2012; Ghosh; McLafferty, 1987; Hillier; Hanson, 1984).

Posteriormente, foi realizado um trabalho de campo, durante o qual os locais previamente identificados foram visitados para verificar a condição real dos imóveis e registrar imagens fotográficas, essa etapa permitiu compreender quais imóveis se adequariam aos critérios estabelecidos para inclusão neste estudo. Por fim, a plataforma Mapfry foi utilizada para analisar as redondezas dos edifícios selecionados neste estudo, com o objetivo de compreender as ofertas de comércio e serviços disponíveis. A Mapfry é uma plataforma desenvolvida para facilitar o acesso e as análises territoriais por meio de ferramentas intuitivas que permitem que profissionais e pequenas empresas identifiquem oportunidades de mercado por meio de mapas interativos e dados geográficos atualizados. Com ela, é possível criar apresentações dinâmicas, compartilhar estudos e acessar uma biblioteca de dados para embasar decisões estratégicas (Mapfry, 2023).

Embora o centro de Campos dos Goytacazes tenha uma população de 10.430 habitantes distribuída em 4.528 moradias, o município não foge ao fenômeno comum de abandono de edifícios nas áreas centrais, apresentando uma ocorrência significativa desse processo. No Plano Diretor de 2020, a Prefeitura de Campos dos Goytacazes estabeleceu o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, que inclui, entre suas diretrizes, a utilização de imóveis em estado de abandono quando apropriado (Campos dos Goytacazes, 2020). Dessa forma, possibilita-se que os edifícios abandonados selecionados para este estudo possam ser reutilizados pela Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes para processos de revitalização visando o uso residencial.

Um dos primeiros aspectos avaliados pelas pessoas ao buscar uma nova residência é a disponibilidade de comércios e serviços nas proximidades, que atendem às suas necessidades diárias e proporcionem comodidade. A presença desses elementos próximos proporciona maior praticidade e conforto, estabelecendo uma base sólida para uma rotina diária mais tranquila e reduzindo a necessidade de deslocamentos extensivos. Arraes e Sousa Filho (2008) categorizam os equipamentos urbanos em quatro áreas distintas: (1) **Acessibilidade**, referindo-se aos locais de uso essencial acessados pela população diariamente ou semanalmente; (2) **Educação**, englobando os estabelecimentos destinados à busca de instrução e aprendizado; (3) **Saúde**, compreendendo os locais voltados ao atendimento e assistência médica; e (4) **Lazer**, que inclui os espaços destinados ao entretenimento e atividades realizadas no tempo livre.

A análise das atividades comerciais e dos serviços nas proximidades dos edifícios selecionados para este estudo é fundamental para determinar a presença de equipamentos urbanos essenciais que possam satisfazer as necessidades dos futuros residentes, no caso de ser realizado *retrofit* em cada edifício. Para realizar esta análise, utilizou-se a plataforma Mapfry a qual fornece diversos *pontos de interesse* distintos. A partir dessa ferramenta, foi conduzida uma análise para identificar e selecionar os pontos relevantes para o estudo: (1) Bancos, Centros Comerciais, Farmácias, Padarias, Pet Shops, Postos de Combustível, Rodoviárias, Supermercados; (2) Escolas, Escolas de Idiomas, Universidades; (3) Academias, Centros de Saúde e Beleza, Clínicas Médicas, Consultórios Médicos, Dentistas, Hospitais, Médicos, Saúde; e (4) Bares, Cafeterias, Casas Noturnas, Cinemas, Cultura, Lanchonetes, Parques, Restaurantes.

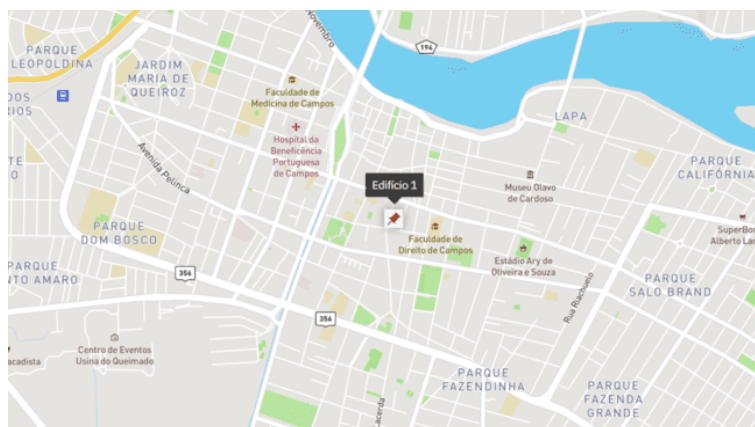
6 RESULTADOS

Foram selecionados oito edificações abandonadas situadas na área central da cidade para este estudo. A seguir, cada uma dessas edificações será detalhada, com informações de sua

localização, acompanhadas de uma imagem representativa e de um mapa gerado pela plataforma Mapfry, que indica sua localização geográfica. O projeto completo pode ser consultado no projeto público disponível no link <https://app.mapfry.com/historia/Localizacao-dos-Edificios> (Couto, 2024).

Edifício 1 é composto por 10 pavimentos, dos quais 7 são destinados a apartamentos, localizado na Rua Treze de Maio, 148, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ, CEP 28010-260.

Figura 1 – Edifício selecionado 1



Fonte: Marcos Chagas Couto (2024) e MapFry (2023)

O Edifício 2 possui 4 pavimentos, sendo 3 de uso residencial, situado na Rua Tenente Coronel Cardoso, 413, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ, CEP 28010-801.

Figura 2 – Edifício selecionado 2



Fonte: Marcos Chagas Couto (2024) e MapFry (2023)

O Edifício 3 possui 3 pavimentos, dos quais 2 são de apartamentos. Localizado na Rua dos Andradas, 128, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ, CEP 28010-300.

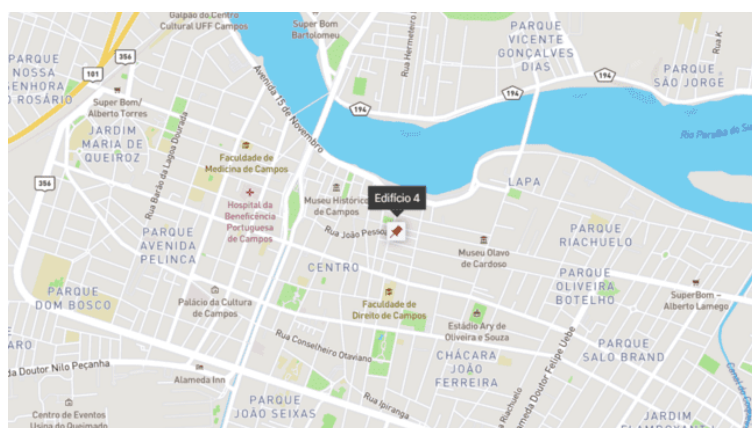
Figura 3 – Edifício selecionado 3



Fonte: Marcos Chagas Couto (2024) e MapFry (2023)

Edifício 4 é composto por 3 pavimentos, sendo 2 para apartamentos, localizado na Rua dos Andradas, 84, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ, CEP 28010-300.

Figura 4 – Edifício selecionado 4



Fonte: Marcos Chagas Couto (2024) e MapFry (2023)

O Edifício 5 possui uma estrutura de 3 pavimentos, com 2 destinados a apartamentos, situado na Avenida Sete de Setembro, 431, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ, CEP 28010-561.

Figura 5 – Edifício selecionado 5



Fonte: Marcos Chagas Couto (2024) e MapFry (2023)

Edifício 6 é composto por 4 pavimentos, sendo 3 de apartamentos, localizado na Rua Governador Teotônio Ferreira de Araújo, 38, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ, CEP 28010-190.

Figura 6 – Edifício selecionado 6



Fonte: Marcos Chagas Couto (2024) e MapFry (2023)

Edifício 7 possui uma estrutura de 3 pavimentos, com 2 pavimentos residenciais, situado na Rua Carlos Lacerda, 17, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ, CEP 28010-241.

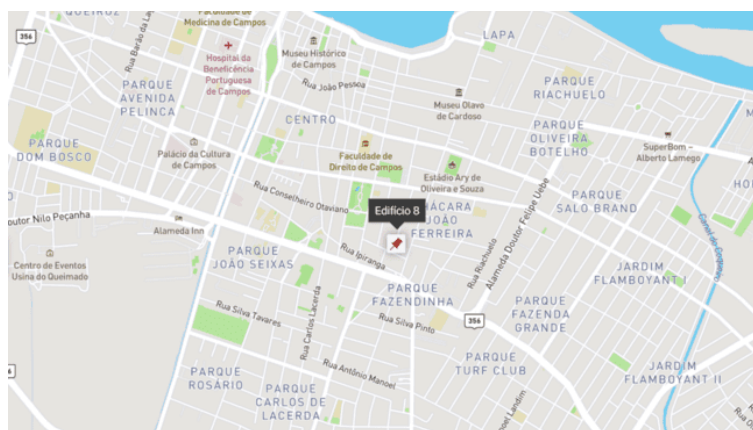
Figura 7 – Edifício selecionado 7



Fonte: Marcos Chagas Couto (2024) e MapFry (2023)

Edifício 8 possui 16 pavimentos, dos quais 12 são apartamentos, localizado na Rua Coronel Francisco Manhães, 43, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ, CEP 28010-430.

Figura 8 – Edifício selecionado 8



Fonte: Marcos Chagas Couto (2024) e MapFry (2023)

As tabelas a seguir apresentam a oferta de comércios e serviços em cada uma das quatro categorias selecionadas. Por meio dessas tabelas é possível observar um índice de oferta de comércios e serviços em todos os tipos de estabelecimentos das quatro categorias nas proximidades de cada um dos oito edifícios abandonados selecionados. Isso se deve, principalmente, ao fato de que o bairro centro é a principal centralidade de Campos dos Goytacazes, atraindo grandes marcas e uma ampla variedade de comércios e serviços para essa área.

Dessa forma, pode-se afirmar que a elevada oferta de comércios e serviços nas proximidades dos edifícios selecionados têm o potencial de atrair novos residentes, caso seja

realizado um processo de *retrofit* residencial nesses imóveis. Entre os edifícios analisados, destaca-se o Edifício 1, que apresenta a maior oferta de comércios e serviços nas quatro categorias avaliadas, conforme demonstrado na Tabela 5.

Tabela 1 - Oferta de Comércios e Serviços na categoria (1) Acessibilidade

Tipo de comércios e serviços	Edifício 1	Edifício 2	Edifício 3	Edifício 4	Edifício 5	Edifício 6	Edifício 7	Edifício 8
Farmácia	19	58	60	60	55	54	53	37
Pet shop	20	5	15	8	13	13	9	25
Supermercado	10	15	11	12	11	11	10	13
Rodoviária	19	19	19	20	20	19	19	16
Bancos	19	18	34	36	19	33	36	16
Centros comerciais	33	10	1	4	1	21	23	17
Padaria	4	4	12	18	15	14	15	13
Postos de Combustível	33	28	15	22	22	20	20	23
Total	157	157	167	180	156	185	185	160

Fonte: Dados trabalhados pelos autores baseado em Mapfry, 2024.

Tabela 2 - Oferta de Comércios e Serviços na categoria (2) Educação

Tipo de comércios e serviços	Edifício 1	Edifício 2	Edifício 3	Edifício 4	Edifício 5	Edifício 6	Edifício 7	Edifício 8
Escola de idiomas	19	17	15	13	15	16	17	11
Escola	34	35	31	18	27	30	7	36
Universidade	32	30	30	12	19	16	17	9
Total	85	82	76	43	61	62	41	56

Fonte: Dados trabalhados pelos autores baseado em Mapfry, 2024.

Tabela 3 - Oferta de Comércios e Serviços na categoria (3) Saúde

Tipo de comércios e serviços	Edifício 1	Edifício 2	Edifício 3	Edifício 4	Edifício 5	Edifício 6	Edifício 7	Edifício 8
Academia	28	20	19	17	1	7	17	20
Clínica médica	59	39	27	33	14	39	20	32
Consultório médico	60	28	58	60	60	33	34	58
Hospital	32	31	28	28	30	33	31	26
Dentista	60	60	60	26	60	60	60	40
Médicos	60	60	60	60	60	60	60	60
Saúde	58	27	49	46	51	57	56	35
Centro de Saúde e Beleza	60	59	60	60	55	60	20	60
Total	417	324	361	330	331	349	298	331

Fonte: Dados trabalhados pelos autores baseado em Mapfry, 2024.

Tabela 4 - Oferta de Comércios e Serviços na categoria (4) Lazer

Tipo de comércios e serviços	Edifício 1	Edifício 2	Edifício 3	Edifício 4	Edifício 5	Edifício 6	Edifício 7	Edifício 8
Lanchonete	30	29	26	24	20	25	22	17
Parques	7	16	15	16	18	17	10	10
Bares	13	17	19	4	13	8	13	25
Cafeteria	33	13	11	13	11	14	13	6
Casa noturna	12	11	11	5	11	5	6	13
Cinema	15	8	7	6	5	5	5	9
Cultura	16	19	34	20	12	15	15	11
Restaurantes	60	60	60	60	60	60	15	57
Total	186	173	183	148	150	149	99	148

Fonte: Dados trabalhados pelos autores baseado em Mapfry, 2024.

Tabela 5 - Total da oferta de Comércio e Serviços nas quatro categorias

Tipo de comércio e serviços	Edifício 1	Edifício 2	Edifício 3	Edifício 4	Edifício 5	Edifício 6	Edifício 7	Edifício 8
Acessibilidade	157	157	167	180	156	185	185	160
Educação	85	82	76	43	61	62	41	56
Saúde	417	324	361	330	331	349	298	331
Lazer	186	173	183	148	150	149	99	148
Total	845	736	787	701	698	745	623	695

Fonte: Dados trabalhados pelos autores baseado em Mapfry, 2024.

7 CONCLUSÃO

É fundamental destacar a relevância da reutilização de edificações existentes e abandonadas como uma estratégia eficaz para enfrentar os desafios residenciais urbanos existentes. A expansão descontrolada das áreas urbanas e o abandono do centro da cidade demandam uma abordagem integrada e sustentável. O processo de *retrofit* surge como uma solução promissora para tais questões. Ao reutilizar edificações, preserva-se não apenas o patrimônio histórico e arquitetônico, mas também se promove uma ocupação mais equilibrada do território urbano. Essa prática pode desempenhar um papel crucial na revitalização da área central de Campos dos Goytacazes, que tem sido negligenciada ao longo dos anos.

No entanto, a implementação eficaz de projetos de *retrofit* demanda um comprometimento consistente e contínuo por parte das autoridades públicas. A avaliação das condições estruturais dos edifícios existentes é crucial para garantir que os processos de *retrofit* atendam aos padrões contemporâneos de desempenho, estética e sustentabilidade. Adicionalmente, é necessário que o poder público aborde o problema da segurança que afeta os centros das grandes cidades, frequentemente em decorrência do seu abandono. Embora este processo possa ser demorado é essencial para proporcionar segurança aos possíveis novos residentes e, assim, revitalizar verdadeiramente a área central da cidade.

Espera-se que a análise apresentada ressalte a relevância da reutilização de edificações como uma solução eficaz para os desafios residenciais urbanos. A intenção é que essa análise influencie a Prefeitura de Campos dos Goytacazes a considerar uma possível revitalização do centro da cidade por meio do *retrofit*. Essa abordagem tem o potencial de promover uma ocupação mais equilibrada e sustentável do espaço urbano, além de contribuir para a preservação da identidade histórica e cultural da cidade. Em estudos futuros, podem ser incluídas análises acerca da documentação e da posse dos edifícios selecionados.

8 REFERÊNCIAS

- ARRAES, R. A.; SOUSA FILHO, E. D. Externalidades e formação de preços no mercado imobiliário urbano brasileiro: um estudo de caso. **Economia Aplicada**, [S. l.], v. 12, n. 2, 2008. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1413-80502008000200006&lng=pt&nrm=iso&tlng=pt. Acesso em: 28 out. 2024.
- BARRIENTOS, M. I. G. G.; QUALHARINI, E. L. Retrofit de construções: metodologia de avaliação. *In*: 10º ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 1 jan. 2004., São Paulo, SP. **Anais...** [...]. São Paulo, SP: ANTAC, 1 jan. 2004.
- BRASIL. Presidência da República. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 23 out. 2024.
- BUNFIGLIO, L. V. Os Centros das Cidades em Abandono: o “déficit da urbanidade”. **Anais Enanpur**, Belém, PA, v. 12, n. 1, p. 20, 2007.
- CAMPOS DOS GOYTACAZES. Câmara Municipal. Lei Complementar nº 15, de 7 de janeiro de 2020. Institui o novo plano diretor do município de Campos dos Goytacazes e dá outras providências. Campos dos Goytacazes, RJ, 7 jan. 2020. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-campos-dos-goytacazes-rj>. Acesso em: 28 out. 2024.
- CASADO, J. C. A.; PAZ, R. C. de la; LUQUE, R. H. **Geomarketing: Marketing territorial para vender y fidelizar más**. 1st edition. Madri: ESIC Editorial, 2012.
- CEDRONI, G. O que é retrofit e como ele está transformando a paisagem das grandes cidades brasileiras. 18 jul. 2023. **expresso.arq**. Disponível em: <https://expresso.arq.br/18/07/2023/o-que-e-retrofit-e-como-ele-esta-transformando-a-paisagem-das-grandes-cidades-brasileiras/>. Acesso em: 28 out. 2024.
- COUTO, M. C. Localização dos Edifícios Abandonados. 2024. **Mapfry**. [Mapfry]. Disponível em: <https://app.mapfry.com/historia/Localizacao-dos-Edificios>. Acesso em: 28 out. 2024.
- DEXUS WHOLESALE PROPERTY FUND (DWPFF). Quay Quarter Tower. 2024. Disponível em: <http://www.quayquartersydney.com.au/quay-quarter-tower/>. Acesso em: 28 out. 2024.
- EAMES, M. *et al.* **Retrofit City Futures: Visions for Urban Sustainability**. Cardiff: Low Carbon Research Institute, 2013. Disponível em: <https://orca.cardiff.ac.uk/id/eprint/56912/1/retrofit2050%20visions%20report.pdf>.
- GHISLENI, C. Acertos e contradições no retrofit dos centros urbanos: o caso de São Paulo | ArchDaily Brasil. 11 dez. 2023. **ArchDaily Brasil**. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/1010760/acertos-e-contradicoes-no-retrofit-dos-centros-urbanos-o-caso-de-sao-paulo>. Acesso em: 28 out. 2024.
- GHOSH, A.; MCLAFFERTY, S. L. **Location Strategies for Retail and Service Firms**. Illustrated edition. Lexington, Mass.: Lexington Books, 1987.
- HILLIER, B.; HANSON, J. **The Social Logic of Space**. 1. ed. [S. l.]: Cambridge University Press, 1984. Disponível em: <https://www.cambridge.org/core/product/identifier/9780511597237/type/book>. Acesso em: 28 out. 2024.
- MAPFRY. Mapfry | Plataforma de Geomarketing. 2023. Disponível em: <https://www.mapfry.com/>. Acesso em: 28 out. 2024.
- MIT. Cutting urban carbon emissions by retrofitting buildings. 26 jun. 2023. **MIT Energy Initiative**. Disponível em: <https://energy.mit.edu/news/cutting-urban-carbon-emissions-by-retrofitting-buildings/>. Acesso em: 28 out. 2024.

THE UNIVERSITY OF MELBOURNE. Five ways retrofitting cities can help decarbonise our future. 22 nov. 2023. **Pursuit**. Disponível em: <https://pursuit.unimelb.edu.au/articles/five-ways-retrofitting-cities-can-help-decarbonise-our-future>. Acesso em: 28 out. 2024.