

PROJETO COMERCÍARIOS

MEMORIAL DESCRITIVO PROJETO BÁSICO DE ARQUITETURA

CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01

Objeto

Sobrado e edificação térrea em lotes vizinhos.

Localização

Rua das Trincheiras, 597-619 – João Pessoa – Paraíba – Brasil

Introdução

A proposta de intervenção aqui apresentada trata de dois imóveis vizinhos, sendo um deles um sobrado de inspiração neogótica construído entre as décadas de 1920 e 1930 para o qual propõe-se a requalificação, e uma casa térrea de linhas modernistas, sem grande interesse histórico, para a qual propõe-se a demolição e nova edificação no mesmo lote.

Ambos os imóveis se encontram em avançado estado de deterioração, tendo boa parte de suas estruturas já comprometidas – incluindo a laje de piso do sobrado, que já não existe mais – esquadrias e elementos da cobertura saqueadas e crescimento de vegetação entre as partes existentes da alvenaria.

O sobrado é um imóvel de inegável interesse histórico, principalmente por ser um dos poucos exemplares da região cuja implantação é do tipo solta no lote, com recuos laterais e frontal. A edificação possui um porão alto habitável e junto à fachada principal encontra-se a escada de acesso ao seu hall externo. Apenas através dos alpendres laterais faz-se o acesso ao interior do imóvel, visto que as esquadrias da fachada frontal são guarnecidas por balaústres. A balaustrada também é presente em grande parte do perímetro externo do imóvel e guarda corpo da escada mencionada.

O imóvel apresenta aspectos que o destacam e o valorizam no entorno, tanto pela rica composição volumétrica enfatizada pelo complexo jogo de águas de sua cobertura, quanto pela presença de delicados elementos estéticos, como os gradis externos e das esquadrias, os pilares e balaústres.

CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01

As aberturas nas fachadas, assim como algumas aberturas internas, tem formato alongado finalizado com arcos ogivais e recebem esquadrias em madeira almofadadas no mesmo formato, acrescidas de gradil ricamente trabalhado nas bandeiras superiores. Pode-se ver ainda uma aplicação de azulejos em tons de azul e terracota no guarda corpo da escada e como um detalhe na empena frontal.

Quanto à disposição dos cômodos em planta, destaca-se que o acesso aos mesmos é dado prioritariamente pelos alpendres laterais, não existindo uma circulação central ou lateral em formato de corredor dentro do imóvel. É também através dessas aberturas laterais que é feita a ventilação e iluminação dos ambientes no piso térreo e no subsolo.

Devido às alterações feitas pelos últimos usos da edificação para fins institucionais, é possível ver o emparedamento de algumas esquadrias, assim como a construção de alvenarias de vedação, lajes de piso e trechos de cobertura em alumínio, implicando negativamente na caracterização arquitetônica do sobrado.

Dessa forma, a proposta apresentada é a requalificação da edificação de interesse histórico, respeitando sua volumetria e disposição interna, com o mínimo de intervenções possíveis, e revertendo a maior parte das descaracterizações pelas quais a edificação passou quando ainda em uso. Importante destacar que o abandono do imóvel já alcançou a marca de vinte anos e que o impacto da imensa deterioração sofrida ao longo do tempo precisa ser melhor investigado por meio de estudos assertivos sobre a estabilidade das estruturas existentes.

Para o sobrado, propõe-se o uso misto entre comercial, serviços e institucional, abrigando as atividades realizadas pela associação dos trabalhadores ambulantes, como capacitação dos associados, treinamentos e reuniões da entidade.

CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01

Quanto à edificação vizinha, também em estado de abandono que compromete a sua integridade física, esta não apresenta volumetria expressiva ou uso de elementos estéticos que justifiquem a sua preservação ainda mais considerando-se a sua situação atual. Para esta edificação é proposta a demolição total, de modo que o terreno onde hoje está instalada dê espaço para a construção de uma nova edificação destinada ao uso habitacional, uso esse que será integrado àquele proposto para o sobrado, visto que será voltado também aos trabalhadores ambulantes associados responsáveis pelo gerenciamento e manutenção preventiva da edificação de interesse histórico.

O uso institucional comercial e de serviços do casarão, e mais ainda o uso habitacional do prédio anexo, contribuirá para uma maior movimentação de usuários e moradores da região e tem grande potencial fomentador da preservação e valorização do patrimônio edificado no entorno.

A proposta reforça o compromisso com a preservação do patrimônio individual com sua estreita relação com o contexto urbano, sendo uma intervenção integrada que colabora com as atividades sócio econômicas desenvolvidas com a comunidade local e estabelecendo relação favorável ao desenvolvimento sustentável das ações implementadas no contexto do centro histórico.

CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



Mapa de Localização

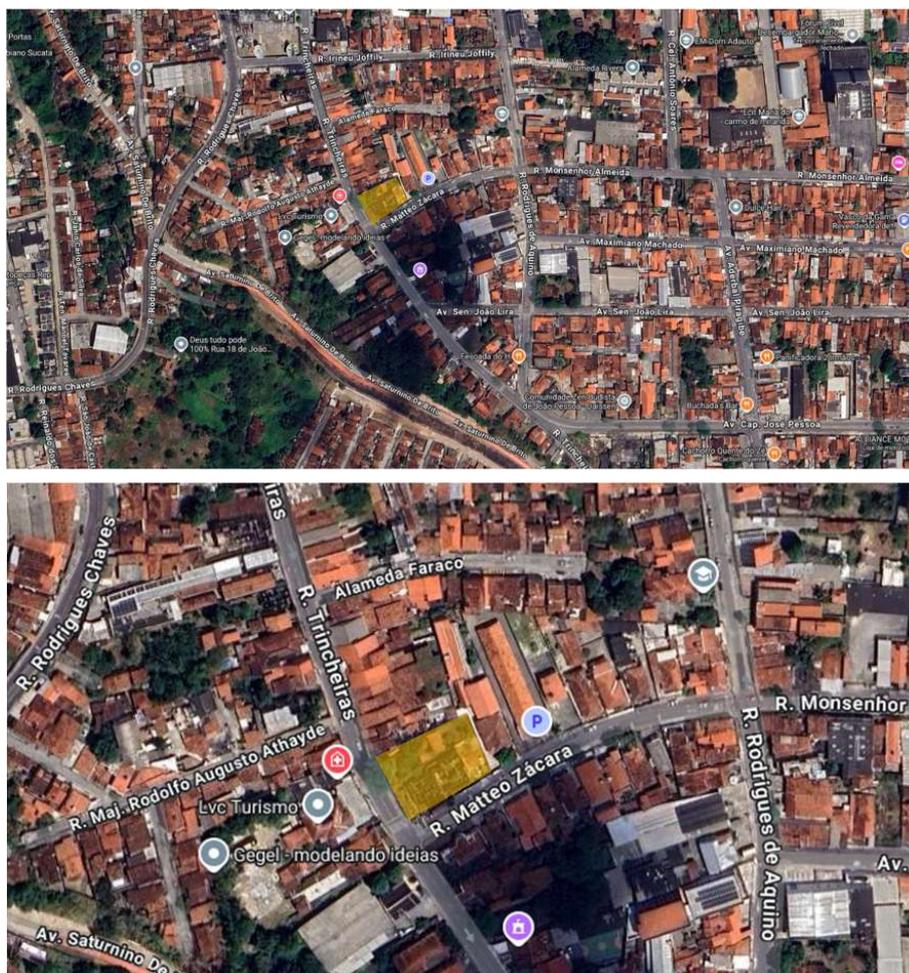


Fig. 01 e 02. Localização das edificações no entorno

Trata-se da edificação em um lote de esquina localizado no Setor 25, quadra 002 e Lote 0020, segundo cadastro da prefeitura, e da edificação vizinha, cadastrada no Setor 25, quadra 002 e Lote 0037. Ambos os lotes estão dentro da área de preservação do Iphaep, caracterizada como centro histórico.

CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/signaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01

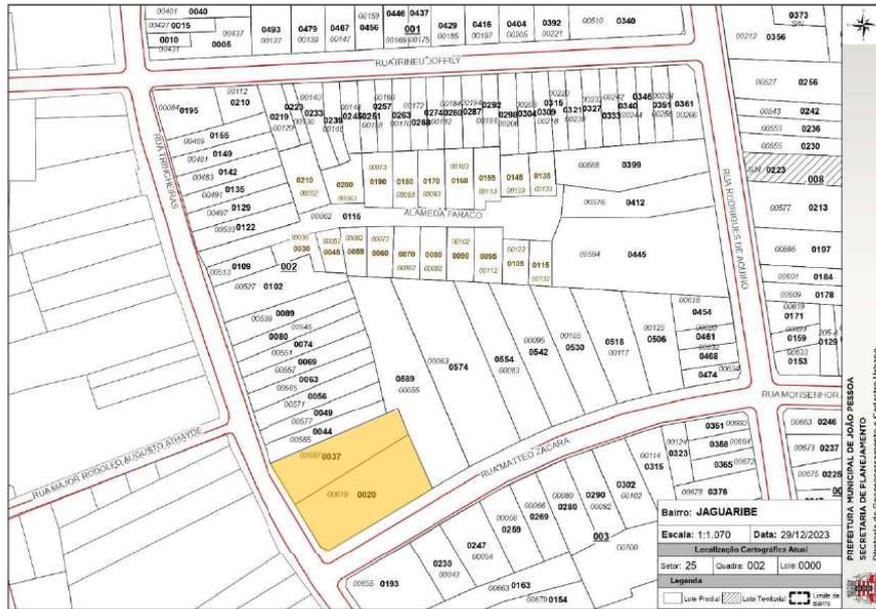


Fig. 03 Localização cartográfica cadastrada na PMJP



Fig. 04 Vista frontal das edificações. À esquerda a casa térrea e à direita o sobrado. Imagem de Junho de 2025.

CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01

Situação Atual

Como mencionado anteriormente, o sobrado, edificação de grande interesse histórico e arquitetônico, está abandonado há mais de vinte anos, o que certamente compromete sua integridade física ainda mais pelo fato de já não existir estrutura de cobertura que proteja a edificação das intempéries. O efeito do descuido também ocasionou a queda da laje de piso de praticamente toda a edificação. Nos trechos em que as lajes foram refeitas, em intervenções posteriores à construção original, a estrutura também já não pode mais ser aproveitada pois é visível a deterioração da estrutura. As fotografias abaixo foram realizadas em visitas técnicas da equipe de projeto no início do ano de 2025 e nelas podemos ver a situação descrita:



Fig. 05 e 06 Vista de acesso aos alpendres laterais: ferragens expostas e corroídas, laje de piso destruída, estrutura de cobertura inexistente, invasão de vegetação na estrutura, alvenarias de vedação comprometidas.





Fig. 07, 08 e 09 Lajes de piso inexistentes, alvenaria original deteriorada, emparedamento de aberturas, cobertura metálica improvisada, escada de acesso do porão para o piso superior.



Fig. 10, 11 e 12 Reboco original da fachada descolado, moldura da abertura danificada, esquadrias quebradas ou inexistentes, fachada lateral deteriorada, presença de bastante entulho no terreno.

CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
[83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br](http://83.3216.8015-paraiba.pb.gov.br)



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01

Na edificação vizinha, onde já funcionou uma delegacia, a situação também é bastante precária, com comprometimento da estrutura, inexistência de estrutura de cobertura e esquadrias, assim como forte presença de vegetação infiltrada nas alvenarias, conforme mostram as imagens abaixo datadas de setembro de 2024.



Fig. 13 e 14 Deterioração da alvenaria e cobertura não existente.



Fig. 15 e 16 Ambiente sem proteção de cobertura e vegetação infiltrada na alvenaria

CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01

Como apresentado nas fotos, que tratam de um recorte da preocupante situação atual dos dois imóveis, é necessário um estudo da viabilidade de qualquer intervenção a ser realizada, principalmente no sobrado pela possibilidade de deterioração ainda maior do patrimônio que merece ser resguardado. Em anexo a este documento apresentamos um relatório inicial das patologias encontradas, mas reforçamos a extrema necessidade de um estudo estrutural mais detalhado, que ratifique a possibilidade de seguir com a reforma tal como proposto. Esse estudo deverá ser realizado por técnicos especializados, preferencialmente com a colaboração da equipe do IPHAEP.

Conceituação

Proposta arquitetônica

O projeto foi pensado para abrigar as atividades da associação de vendedores ambulantes assim como unidades habitacionais para os associados. Vê-se na área em questão um grande potencial de visitantes e uma localização estratégica na distribuição de mercadorias, além da urgente necessidade de investimento em habitação no centro histórico da cidade, como parte das políticas habitacionais e de preservação do patrimônio.

Partindo do entendimento de que a melhor solução para a inserção de unidades habitacionais nos terrenos em questão seria a demolição da casa térrea da antiga delegacia, e a construção de um edifício residencial, foi feito o estudo inicial de viabilidade. Esse estudo levou em consideração as normativas dos órgãos de preservação assim como da Prefeitura Municipal, observando ainda a inserção da nova edificação no contexto urbano e sua relação direta e em simbiose com a edificação do sobrado.

Desta forma, definiu-se uma edificação de três pavimentos, respeitando o gabarito do casarão, com dez unidades habitacionais e áreas de convívio para os



moradores, tais como salão de festas, academia e brinquedoteca. O residencial tem seus espaços comuns acessíveis, vagas de estacionamento para três veículos e quatro motos e ainda um bicicletário vertical protegido. A edificação residencial tem acesso direto às dependências do casarão, acesso esse protegido por portão e exclusivo para os moradores. A área construída total é de 921,78m².

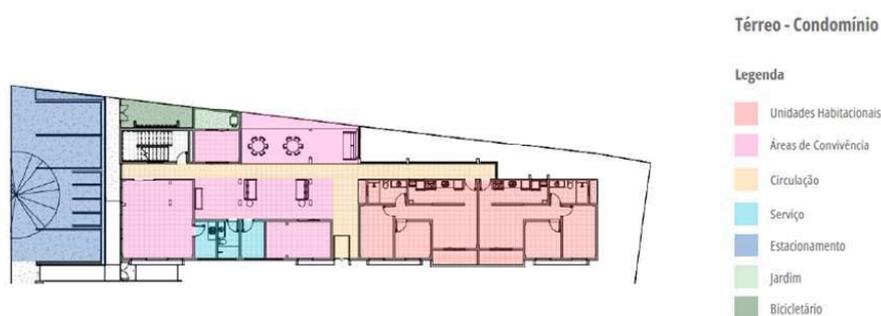


Fig. 17 Planta Baixa Térreo Condomínio com setorização

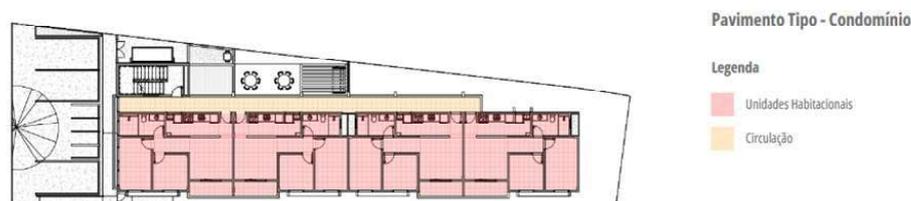


Fig. 18 Planta Baixa Pavimento Tipo Condomínio com setorização

A volumetria da edificação tem como partido não se sobressair à volumetria do sobrado. Diz-se o mesmo das soluções estéticas e de plasticidade das fachadas. Na fachada lateral direita foram inseridos elementos de proteção solar para melhor conforto térmico dos moradores, já na fachada frontal, foi adotado um ritmo de aberturas que estivesse em consonância com as edificações vizinhas. Vale destacar que a edificação não busca apresentar um “falso-histórico”, nem tampouco criar um contraste de estilos arquitetônicos, ou entre o antigo e o atual.





Fig. 19 Fachada Frontal Condomínio e Casarão

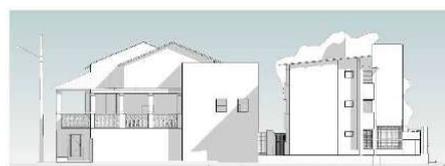


Fig. 20 Fachada Fundos Condomínio e Casarão



Fig. 21 Fachada Noroeste Condomínio



Fig. 22 Fachada Sudeste Condomínio

Para a solução de cobertura, optou-se por uma só água em todo o comprimento da edificação, e um pequeno complemento para a proteção dos corredores de acesso às unidades habitacionais. A telha utilizada será a do tipo termoacústica, que possibilita uma inclinação mais discreta e favorece a unidade da visão da “quinta fachada”.

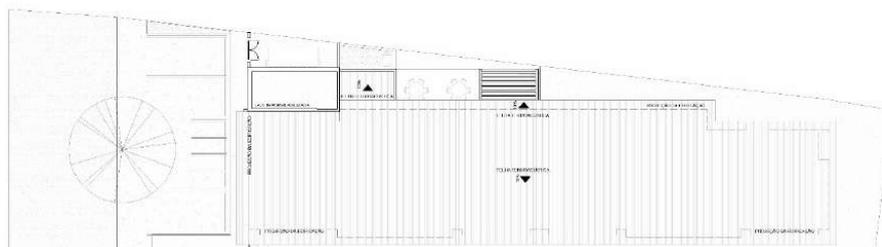


Fig. 23 Planta de cobertura Condomínio

CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01

Quanto à edificação de interesse histórico-arquitetônico, a intenção principal foi propor o mínimo de demolições possíveis, intervindo apenas nas modificações já existentes na planta original. Dessa forma, mantivemos a divisão dos cômodos respeitando as paredes estruturais existentes e propondo a construção das lajes de piso e escada interna que foram deterioradas. Foi necessária a reabertura de alguns acessos atualmente emparedados para a melhor circulação entre os ambientes e para maior fidelidade ao projeto original.

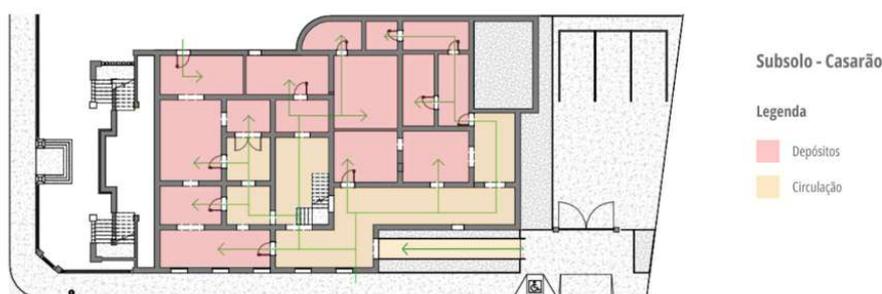


Fig. 24 Planta Baixa Subsolo Casarão com setorização

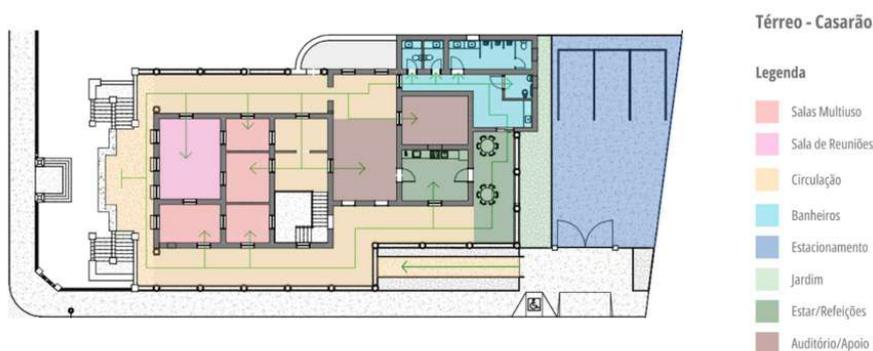


Fig. 25 Planta Baixa Térreo Casarão com setorização

Pelo uso comercial proposto, havia uma demanda de depósito de mercadorias, o que foi contemplado no subsolo da edificação. O acesso lateral pela rua Matteo Zácara ganhou uma rampa que viabiliza a entrada das mercadorias diretamente



para o setor de depósitos. Esse acesso pode ser utilizado também por pessoas com dificuldade de locomoção, já que o acesso principal do edifício se faz originalmente por escadas.

No piso térreo do casarão temos as salas multiuso, a serem configuradas conforme a necessidade da associação, uma grande sala de reuniões, auditório, apoio e copa. Propõe-se que a copa tenha abertura para uma varanda com área de mesas, que pode ser utilizada como uma pequena praça de alimentação aberta ao público em geral. Essa varanda oferece vista para a área de jardins e estacionamento do casarão.

Apenas no setor de banheiros houve uma modificação mais sensível, pela necessidade de instalação dos equipamentos hidrossanitários e garantia da acessibilidade dos usuários. Nesse setor havia uma escada de acesso do subsolo ao térreo que foi removida na proposta de reforma para aumentar a área de piso útil nos dois pavimentos. Atualmente a escada já se encontra completamente destruída, conforme mostrado na figura 09.

Também para fins de acessibilidade dos usuários, propomos a instalação de uma plataforma elevatória numa área central da circulação que garantirá o acesso de um pavimento a outro.



Fig. 26 Planta Baixa de Reforma Subsolo Casarão

CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01

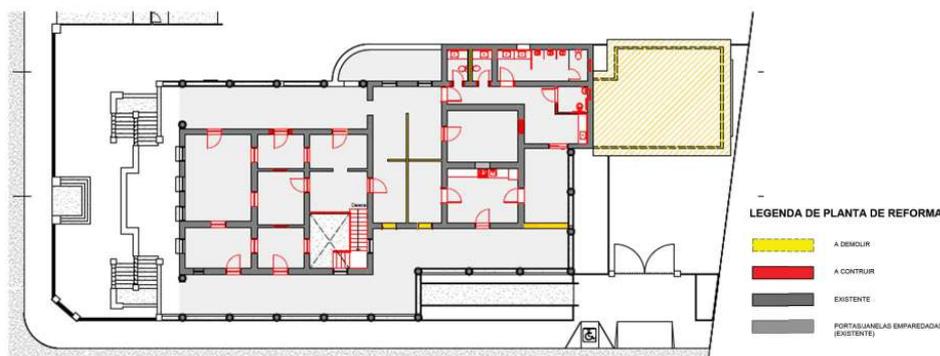


Fig. 27 Planta Baixa de Reforma Térreo Casarão

Como pode-se ver na figura anterior, propõe-se também a demolição de uma edificação anexa ao casarão, construída ao fundo do terreno, que hoje funciona como moradia do vigilante. A área servirá como estacionamento compartilhado de visitantes e moradores e sob ela será construído o reservatório inferior de água.

A composição volumétrica da cobertura do edifício será mantida em sua maior parte, sendo reconstituída a estrutura de madeira que receberá a telha colonial tradicional. Algerozes (rufos) e calhas serão refeitos obedecendo a estrutura original das alvenarias que suportam a cobertura. Para receber a estrutura da cobertura, fez-se necessário o uso de tesouras metálicas apoiadas nas paredes existentes. Todos os ambientes do piso térreo receberão forro de gesso que ocultará a estrutura metálica e servirá também como isolante termoacústico.

Na parte dos banheiros, propõe-se a adoção de um trecho de laje impermeabilizada, como forma de simplificar a execução e manutenção nesse setor e considerando que não será visto pelo observador.

Apenas na área de circulação e praça de alimentação, propomos uma intervenção mais marcada, utilizando uma estrutura de metal e vidro como cobertura. Tal decisão deve-se ao fato de que nesse setor a cobertura anteriormente utilizada – pelos vestígios visíveis in loco e pela pouca informação contida nas plantas originais a



que tivemos acesso – não nos pareceu ter uma execução viável e eficiente. Também usamos dessas condicionantes para lançar mão de uma maior visibilidade ao projeto de requalificação da edificação, sendo um indício da “novidade”, que por sua vez chama atenção também para a área de alimentação.

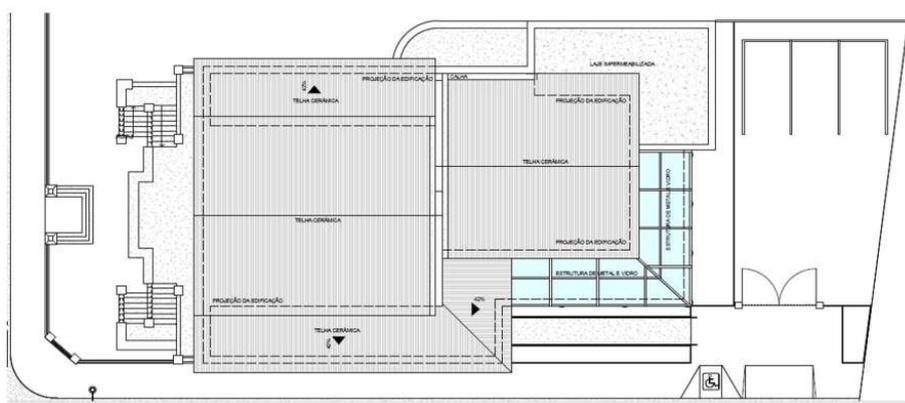


Fig. 28 Planta de Coberta Casarão

A seguir, algumas perspectivas da proposta aqui apresentada:



CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em <https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01



CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
[83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br](http://83.3216.8015-paraiba.pb.gov.br)



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01



CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
[83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br](http://83.3216.8015-paraiba.pb.gov.br)



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01



CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01



CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01

Materiais e acabamentos

Paredes externas e internas

Sugere-se a recuperação estrutural dos elementos arquitetônicos do sobrado, tais como os balaústres e azulejos. Para o reboco das paredes externas, sugere-se a retirada e a recomposição em reboco simples, visto que embora apresentem um delicado trabalho estético, a situação atual é de descolamento em sua quase totalidade. A pintura externa, tanto do casarão quanto do condomínio, deverá utilizar material e cores condizentes com as diretrizes estabelecidas pelo Iphaep, afim de atender as boas práticas de preservação do patrimônio. De toda forma, nas imagens apresentadas nesse documento, assim como no projeto arquitetônico que o acompanha, propõe-se um estudo de cor, sem caráter imperativo.

Para o elemento da caixa d'água do edifício habitacional, sugerimos o uso de tijolo aparente sem esmaltação, como mais uma estratégia de interação visual entre essa edificação e o sobrado, cujas paredes internas do piso térreo terão seus elementos estruturais expostos, protegidos por impermeabilizantes e/ou resinas acrílicas. As paredes internas do subsolo do casarão, assim como de todo o edifício adjacente, receberão emassamento e pintura acrílica. Apenas nas áreas molhadas das duas edificações deverá ser utilizado porcelanato retificado na cor branca ou cor clara, com medidas das peças e alturas de aplicação a ser definida no projeto executivo após aprovação da proposta.

Pisos

Para todo o piso térreo do casarão, sugere-se o uso de régua de porcelanato com textura amadeirada, enquanto para o piso do subsolo sugere-se o uso de granilite em cores claras, visto ser essa uma opção mais adequada ao tráfego de produtos e equipamentos. Para o edifício habitacional, o piso a ser adotado também deverá ser de porcelanato retificado antiderrapante na cor branca ou outra cor clara, com



medidas da peças e paginação a ser definida no projeto executivo. O mesmo tipo de piso será aplicado também nas áreas molhadas de ambas as edificações.

No que diz respeito à laje de piso que deverá ser reconstruída no casarão, sugere-se que as decisões sobre materiais e estruturas sejam feitas de posse do projeto estrutural detalhado, que como mencionado anteriormente, deverá ser realizado após a aprovação da proposta aqui apresentada. Esse estudo da condição atual da edificação balizará a melhor forma de intervir na estrutura existente de modo a lhe causar o menor impacto possível.

Forros

A edificação histórica contará com forro em gesso acartonado para os seus ambientes do piso térreo, de modo a esconder as treliças metálicas necessárias para o suporte da estrutura de coberta. Para o subsolo, poderá ser adotado o forro em gesso simples, ou mesmo o acabamento em gesso sob a estrutura da laje de piso, visto que estamos tratando de espaços apenas para depósito de materiais.

No edifício habitacional, todos os ambientes serão guarnecidos por forro de gesso convencional, exceto no corredor de acesso dos apartamentos do terceiro piso, onde o madeiramento da coberta ficará exposto.

Esquadrias

Devido a precária condição das esquadrias da fachada frontal, tanto das folhas e forras de madeira, quanto das bandeiras em ferro, é prevista a recuperação e revitalização desses elementos, ou, se necessário, a fabricação de novas peças repetindo o desenho das peças originais. Diz-se o mesmo para as demais esquadrias a serem instaladas nas fachadas e nos ambientes internos do piso térreo: considerando que já não existem mais, devem ser fabricadas segundo o padrão das esquadrias frontais, ajustando-se quando for o caso, as medidas de altura e largura do vão. Algumas dessas esquadrias serão fixas, apenas para manter o vão original existente. Para esses casos, sugere-se que as folhas fixas de



madeira recebam maior área de abertura em vidro em vez de venezianas de madeira, de modo a melhorar a iluminação interna do ambiente

Para as esquadrias do piso inferior, assim como aquelas instaladas internamente nas áreas de banheiro, pode-se adotar padrão mais simples, do tipo semi-oca em madeira. As esquadrias externas do subsolo que dão para a rua Matteo Zácara serão do tipo basculante com ferro e vidro, fazendo menção às peças anteriormente existentes nesse trecho e possibilitando uma melhor ventilação e iluminação no trecho.

Para a edificação habitacional, todas as portas internas deverão ser do tipo semi-oca em madeira. As janelas deverão ter perfil em madeira com bandeira em vidro e venezianas também em madeira, relembrando o padrão das esquadrias originais do casarão, contudo adotando uma maior simplicidade em seu desenho. Nas esquadrias frontais, sugere-se a adoção do mesmo tipo de desenho com venezianas em madeira e bandeiras em vidro. Internamente no piso térreo, pode-se adotar mais uma folha em madeira e vidro, que possibilite maior interação com o ambiente externo nos momentos de uso do salão de festas.

Instalações elétricas

Considerando que toda a instalação elétrica do casarão precisará ser refeita, sugere-se que seja adotado o padrão de tubulação aparente, do tipo industrial em aço galvanizado, com eletrodutos e caixas de tomadas e interruptores aparentes. Dessa forma, a instalação e a manutenção posterior são simplificadas e a intervenção na estrutura original é minimamente invasiva.

Vale destacar que os demais projetos complementares, de água e esgoto, de pré-disposição para ar condicionado, redes de internet etc, serão apresentados em momento posterior, junto com o projeto arquitetônico executivo, após a aprovação inicial da proposta aqui defendida.



Considerações finais

A apresentação dessa proposta em nível de Projeto Básico demonstra o interesse em viabilizar a intervenção no casarão histórico conjunta à construção do edifício habitacional. Nos estudos e projetos realizados, mostraram-se exequíveis as soluções adotadas, contemplando o programa de necessidades inicial e respeitando o valor histórico arquitetônico dos imóveis em seu contexto urbano.

Toda a proposta de intervenção tem como norte preservar a memória e a identidade cultural do centro histórico de João Pessoa, em especial do bairro de Jaguaribe e da Rua das Trincheiras, celeiro de grandes exemplares arquitetônicos da formação da cidade. Ao mesmo tempo, considerando-se as exigências da vida contemporânea e urgente necessidade de investimento em habitação nas áreas centrais, o projeto extrapola o caráter apenas de revitalização do bem edificado e passa a ser uma proposta para um novo ciclo de existência de ambos os edifícios. Assim, o novo convive harmoniosamente com o antigo, enriquecendo o tecido urbano e as experiências de uso daquele local.

A proposição, associada a outras intervenções e incentivos para o centro, contribui, portanto, no retorno às atividades na região ajudando a mitigar seu esvaziamento e insegurança. É notório que os centros urbanos e principalmente históricos necessitam de uso tanto diurno quanto noturno para garantir sua qualidade enquanto espaço público. Essa proposta arquitetônica promove uma intervenção isolada, entretanto com alta contribuição ao seu entorno. Ao atrair novos moradores e usuários, impulsiona-se o comércio local, os serviços e a vida cotidiana do bairro, contribuindo para segurança e ocupação dos espaços públicos.

CNPJ: 09.111.618/0001-01
Av. Hilton Souto Maior, 3059 - Mangabeira I
João Pessoa - PB - CEP 58.055-000
83 3213.9191 - cehap.pb.gov.br
presidencia@cehap.pb.gov.br

Palácio da Redenção
Praça João Pessoa, s/n
Centro - João Pessoa - PB
CEP: 58013-901
83 3216.8015 - paraiba.pb.gov.br



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 21/07/2025 - 14:59hs.
Documento Nº: 8277661.67848559-1747 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8277661.67848559-1747>



CHPPRC202501623V01