

## . PROJETO DE UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL DA UNIÃO

### 1. DADOS INICIAIS

Nome do órgão/entidade requerente:	Companhia Estadual de Habitação Popular da Paraíba - Cehap
CNPJ órgão/entidade requerente:	09.111.618/0001-01
Nome do responsável legal:	Claudio Batista dos Santos
Nº Consulta Prévia SISREI:	
Denominação do projeto de utilização	Projeto Habita Arte

### 2. CONTEXTUALIZAÇÃO/JUSTIFICATIVA

Casarão localizado em conjunto arquitetônico histórico no centro de João Pessoa – PB com estilo arquitetônico “art-déco”, atualmente desocupado e em estado inicial de deterioração. Frente as políticas públicas de revitalização dos centros históricos, preservação do patrimônio e habitação se pretende a renovação desse bem para fins predominantemente habitacional com uso misto e atividades artísticas para o público geral.

Visando atender a demanda de artistas em situação de vulnerabilidade, essa proposta tem como foco prover de abrigo e instalações de suporte esse grupo e fomentar a movimentação e atividades cotidianas tanto diurnas quanto noturnas na região de sua inserção. A proposta compreende as artes e a habitação como potencializador das práticas voltadas ao bem-estar das populações do centro histórico e fomentador da cultura de preservação e valorização do patrimônio histórico.

A edificação abrigou em sua última utilização a sede nacional do Centro de Proteção de Primatas Brasileiros (CPB) e segundos registros cartoriais foi

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 11/08/2025 - 09:16hs.  
Documento Nº: 8444318.69307469-875 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/signaex/public/app/autenticar?n=8444318.69307469-875>



CHPPRC202501834V01

construído por Oswaldo Pessoa Cavalcanti de Albuquerque em lote urbano adquirido junto ao Governo do Estado em março de 1930. Após isso foi vendido na década de 1960 à Companhia Lloyd Brasileiro que instalou a sua representação no Estado da Paraíba. Em 1970 cedido a Comissária Almeida Ltda. Em 1977 com a extinção do Lloyd Brasileiro passou para o domínio da União e abrigando de 2000 a 2003 o Memorial do Tribunal da Justiça do Trabalho – TRT. Em 2003 o Ibama recebeu da Secretária do Patrimônio da União – SPU a guarda do prédio para a sede nacional do CPB. Sua devolução a União ocorreu em 2021 e encontra-se desocupado e sem uso até o presente momento. Ao longo do tempo foram realizadas mudanças e adaptações ao seu uso internamente, com adições de novos ambientes e uso de divisórias de madeira, gesso e vidro, sem alteração significativa dos elementos de fachada, a exceção dos elementos de pintura.

O imóvel localiza-se em uma praça no centro histórico da cidade, onde se localizam diversos casarões históricos de estimado e reconhecido valor patrimonial e cultural. Dessa forma a intervenção, atribuindo uso e resgatando a suas condições de utilização, com foco no uso habitacional certamente contribuirá para uma maior movimentação cotidiana assim como o fomento as atividades turísticas e culturais de valorização do patrimônio histórico.

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.

Intitulada “*HabitaArte*”, uma alusão linguística ao conceito da intervenção, onde a arte e o artista encontram o seu abrigo seguro, salutar, confortável, no centro dos olhares locais e turísticos.

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](http://cehap.pb.gov.br)  
[presidencia@cehap.pb.gov.br](mailto: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://paraiba.pb.gov.br)



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 11/08/2025 - 09:16hs.  
Documento Nº: 8444318.69307469-875 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8444318.69307469-875>



### 3. OBJETIVOS

O objetivo é implementar a habitação no centro como fomento a revitalização do centro histórico, associado as atividades mistas de serviços e comércio, e dessa maneira incentivar também as atividades turísticas, artísticas e de preservação do patrimônio histórico em todo o contexto local, favorecendo as atividades ali desenvolvidas e ampliando o desenvolvimento sustentável do centro. Para isso utilizar a edificação existente, reformando ao novo uso destinado a artistas e atividades afins.

### 4. ESPECIFICAÇÃO DO USO/OCUPAÇÃO

Utilização do imóvel para implantação de projeto misto contemplando habitação e atividades culturais. O projeto será destinado a atender artistas da cidade, de forma que residam e desenvolvam atividades culturais afins. Contemplará dormitórios, espaços de convivência e de uso coletivo como salas para atividades e oficinas culturais, biblioteca, sala de vídeo, cozinha e refeitório.

O projeto foi pensado para valorizar a conexão entre o artista e a população geral, promovendo a proximidade entre ambos. Para o desenvolvimento do programa de necessidades foi necessária reunião com alguns artistas envolvidos com a proposta além da sua compreensão no contexto.

A partir desta fala com os artistas, que contribuíram para o programa necessidades, estabeleceu-se a demanda por elementos relacionados a dormitórios, biblioteca, refeitório, área de convivência, área de atividades artísticas e culturais, salas para oficinas e atividades artísticas. Ainda contando com áreas de apoio como banheiros acessíveis, elevadores e depósitos.

De acordo com a situação encontrada na edificação foi possível determinar o conceito e o partido da proposta tendo em conta as restrições físicas e funcionais da construção. Ainda foi necessário pensar a proposta de modo a interferir minimamente na construção existente, por se tratar de uma edificação localizada numa área de tombamento histórico e de preservação do patrimônio.



A prerrogativa principal foi a manutenção da fachada existente sem alteração estética da mesma. Além disso, foi pensado o mínimo de demolições possíveis, porém foi necessário a atualização da edificação para fins de acessibilidade com a introdução de um elevador para aos pavimentos e reorganização dos espaços.

O edifício conta com 3 níveis de pavimentos sendo eles o térreo, o mezanino e o 1º andar com cobertura em estrutura de madeira e telha colonial tradicional. Essa composição foi mantida em sua maior parte, com exceção do telhado que sofreu pequena intervenção para facilitar a iluminação e ventilação dos cômodos ali projetados.

Devido a precária condição da fachada e alguns elementos de composição do edifício, foram previstos a recuperação e revitalização desses elementos, tais como as esquadrias de madeira e ferro, renovação do piso de madeira em taco do pavimento térreo e pintura geral externa condizentes com as características arquitetônicas do entorno da praça Antenor Navarro.

No pavimento térreo foi prevista a área de maior conexão entre o público e os usuários cotidianos do edifício. Nesse nível é onde acontece as maiores trocas entre o público e os moradores, é oferecido então o espaço multiuso para atividades culturais, apresentações e exposições artísticas.

Conta também com a possibilidade de oficinas a serem elaboradas neste nível, bem como a presença de uma biblioteca e o suporte de baterias de banheiros acessíveis. Ainda é possível a projeção de vídeos quando necessário para incentivar atividades artísticas locais.

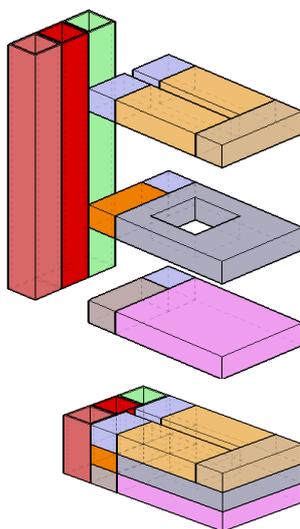
Já no nível do mezanino foi pensado a área de refeitório e cozinha além de área para apreciação das atividades culturais que acontece no térreo, tendo em vista que há um pé direito duplo interligado ao mezanino. Nesse local é possível fazer as refeições dos moradores do edifício e atividades com o público externo como por exemplo, um almoço ou um café com os artistas residentes desse local, trazendo a proximidade entre o público e o artista.

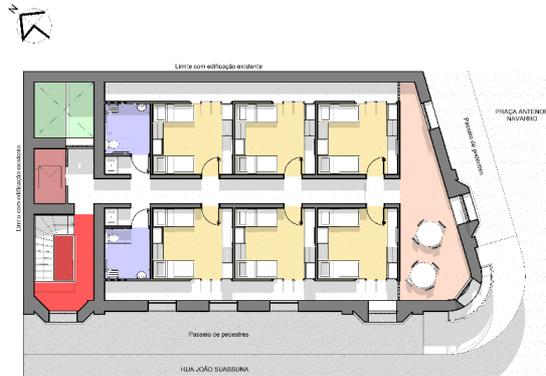


O último pavimento, o 1º andar, foi destinado a área mais privativa e íntima, ou seja, onde os moradores ou hóspedes se alojarão. Nessa área haverá dormitórios e banheiros coletivos. Contará também com terraço e vista privilegiada para a praça Antenor Navarro e a rua João Suassuna. Será possível também ver o pôr do sol ao longo do rio Sanhauá, o centro da cidade de João Pessoa. Nesse pavimento serão previstas as maiores intervenções da proposta.

Para evitar modificações na fachada, foi previsto o recuo da nova construção dos dormitórios em relação ao nível das mesmas, para garantir ventilação e iluminação desses ambientes. Com essa estratégia foi possível manter e preservar a fachada existente e ao mesmo tempo prover de qualidade de conforto ambiental os ambientes propostos.

Serão 6 cômodos coletivos, cada um com capacidade mínima de dois usuários cada, podendo, se necessário, aumentar em mais dois leitos em cada módulo. A previsão é atender ao menos 12 artistas, podendo exceder esse limite até 24 artistas em caso de necessidade. A seguir demonstra a proposição dos espaços ao longo dos pavimentos.

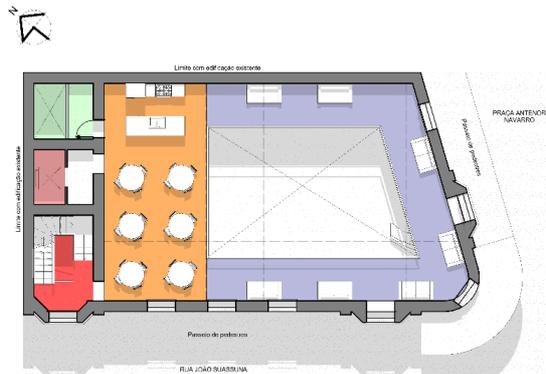




**LEGENDA**

- BANHEIROS
- CIRCULAÇÃO VERTICAL-ELEVADOR
- CIRCULAÇÃO VERTICAL-ESCADAS
- DORMITÓRIOS
- VAZIO-JARDIM VERTICAL
- ÁREA DE DESCANSO

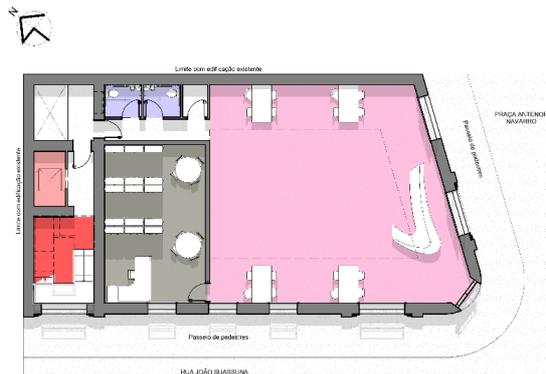
PLANTA 1º ANDAR - SITUAÇÃO PROPOSTA



**LEGENDA**

- CIRCULAÇÃO VERTICAL-ELEVADOR
- CIRCULAÇÃO VERTICAL-ESCADAS
- REFETÓRIO
- VAZIO-JARDIM VERTICAL
- ÁREA DE CONVIVÊNCIA

PLANTA MEZANINO - SITUAÇÃO PROPOSTA



**LEGENDA**

- BANHEIROS
- BIBLIOTECA
- CIRCULAÇÃO VERTICAL-ELEVADOR
- CIRCULAÇÃO VERTICAL-ESCADAS
- ESPAÇO ATIVIDADES CULTURAIS

PLANTA TERREO - SITUAÇÃO PROPOSTA

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 11/08/2025 - 09:16hs.  
Documento Nº: 8444318.69307469-875 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8444318.69307469-875>



CHPPRC202501834V01

## 5. ETAPAS E AÇÕES

Para viabilização da proposta deverão ser executados os serviços contemplados no projeto, visando a demolição e construção dos fechamentos previstos, em sua maioria utilizando o sistema de DryWall. Sistema de construção a seco, com maior facilidade de execução, rapidez e leveza. Da mesma maneira a execução das instalações hidrossanitárias e adequações das instalações elétricas e complementares. Implementação de elevador para viabilizar melhor acessibilidade aos pavimentos. Renovação e revitalização dos pisos existentes de madeira no pavimento térreo e adequação dos pisos superiores com novos materiais. Deverão ser realizados os serviços de ajustes de cobertura para adequação a proposta e correção dos problemas existentes. Por se tratar de uma obra de reforma não destinada a sede administrava especificamente, a sua ocupação só deverá ocorrer após a finalização da obra em sua totalidade para disponibilizar o espaço a ocupação pelos artistas contemplados e sem necessidade de transferência de materiais, equipamentos ou servidores. Portanto para atingir o objetivo da proposta, deverão ser realizadas as etapas convencionais de uma obra de reforma até sua limpeza, mobiliário e entrega final.

## 6. IMPACTO

Fomentará a vitalidade das atividades no centro, mais movimentação, segurança e atrativos turísticos e de lazer, promovendo a inserção de artistas em situação de vulnerabilidade ao contexto local, não distanciando suas atividades do público geral, além de prover o artista com abrigo seguro e salutar ao seu cotidiano. O espaço representa o retorno das atividades artísticas ao local onde se espera uma efervescência de trocas e experiências, maior visibilidade e valorização do patrimônio 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](http://cehap.pb.gov.br)  
[presidencia@cehap.pb.gov.br](mailto: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://paraiba.pb.gov.br)



Assinado com senha por [CHP39313] [SENHA] JULIO GONÇALVES DA SILVEIRA em 11/08/2025 - 09:16hs.  
Documento Nº: 8444318.69307469-875 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/signaex/public/app/autenticar?n=8444318.69307469-875>



CHPPRC202501834V01

## 7. RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS E AMBIENTAIS

O projeto segue as premissas estabelecidas no código de urbanismo e de obras do município de João Pessoa baseados na sua localização cartográfica, zoneamento e macrozoneamento que determinam os devidos parâmetros construtivos e urbanísticos. Complementados pelas legislações e normas inerentes ao projeto nas esferas federais, estaduais e municipais. Por se localizar num perímetro de cautela do Iphan o mesmo necessita passar por aprovação e liberação da proposta arquitetônica. Não há no projeto acréscimo de área construída total, apenas ajustes internos de compartimentação. Assim como não há alteração de afastamentos, limites, alinhamentos de fachadas, ou mesma mudança em sua estética primária, atuando externamente para fins de recuperação e manutenção dos aspectos originais da edificação, remontando a preservação do patrimônio histórico e artístico.

## 8. RECURSOS

Os recursos para implementação do projeto de reforma do imóvel deverão ser provenientes do PAC 2, caso haja sua aprovação e liberação financeira. A manutenção, caso seja aceita, será gerida pelo Governo do Estado da Paraíba.

## 9. PRAZOS

O prazo previsto para execução do projeto de readequação e reforma será de 365 dias e 90 dias para efetiva ocupação para a destinação dos usuários e público geral a depender do processo de gestão e seleção estabelecido.

## 10. RISCOS E MEDIDAS PREVENTIVAS

Caso não haja obtenção de recursos financeiros previstos, haverá procura de entes parceiros e/ou outros recursos oriundos de outros programas afins para subsidiar a sua implementação. Afim de evitar a não aprovação o projeto atenderá as exigências legais cabíveis nos órgãos fiscalizadores. Para que não haja invasão do imóvel, um sistema de segurança predial será implementado



para garantir a integridade física do mesmo e também evitando sua deterioração através de reparos em caráter de manutenção. Para evitar imprevistos durante a execução da reforma será necessário um apurado levantamento das condições existentes no local afim de atenuar inesperados sinistros. Toda a obra deverá seguir as premissas de segurança do trabalho e execução de obras com objetivo de garantir a segurança dos recursos humanos e matérias relativos a obra e sua interface com seu entorno.

## 11. PARCERIAS E INTERFACES

Há um interesse comum entre o Governo do Estado, através da Secretaria de Cultura, e a Companhia Estadual de Habitação Popular – Cehap para viabilizar suas estruturas técnicas, humanas, administrativas, financeiras e de materiais.

### RESPONSÁVEL PELA DEMANDA

João Pessoa, 21 de novembro de 2023



Cláudio Batista dos Santos

Diretor Técnico

### RESPONSÁVEL PELA APROVAÇÃO DA DEMANDA

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 11/08/2025 - 09:16hs.  
Documento Nº: 8444318.69307469-875 - consulta à autenticidade em  
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=8444318.69307469-875>



CHPPRC202501834V01