

Estudo de requalificação Quintino Bocaiúva

APRESENTAÇÃO:

Estudo relativo ao projeto arquitetônico de requalificação do edifício do Instituto Nacional de Assistência Médica da Previdência Social - INAMPS, localizado na esquina da Rua Guilherme de Moraes e Rua Quintino Bocaiúva, Município de Manaus, Estado do Amazonas. O projeto pretende requalificar o edifício, projetado para uso institucional, transformando-o em uso misto, com habitação de interesse social e uso comercial.

A residência é função primordial nas cidades. Por ser uma atividade constante, ela mantém, preserva o espaço arquitetônico e urbano. Assim, o uso residencial é essencial para o habitat humano, e na escala urbana torna-se instrumento de salvaguarda dos centros.

O uso misto em um mesmo edifício tem sido incentivado de maneira crescente em diversos países. Explica-se: tal proposta fomenta a fachada térrea aberta para a rua, estimulando fruição pública, ao mesmo tempo em que potencializa a vida urbana em distintos momentos, não somente no horário comercial. Além disso, o sentimento de pertencimento é mais forte em relação ao bairro onde se mora do que em relação ao bairro onde se trabalha ou faz compras. Portanto, a sensação de comprometimento, engajamento com o espaço público também tende a ser maior para os moradores do bairro do que outros usuários.

Indo ao encontro de tal entendimento, o Plano Diretor de Manaus (lei municipal nº 3.332, de 16 de janeiro de 2014) prevê o incentivo à ocupação residencial na área central da cidade, a saber:

DO ACESSO À MORADIA

Art. 29. A estratégia de acesso à moradia tem como objetivo geral a implementação de uma política habitacional que vise:

V - estimular o uso e ocupação residencial na área central de Manaus, aproveitando a infraestrutura existente;

VI - reassentar moradores em locais dotados de infraestrutura urbanística e equipamentos comunitários.

Isto posto, entende-se que a adoção de uso residencial indubitavelmente traz benefícios para o entorno do edifício. Exemplo de propostas similares no Brasil são do programa de São Paulo “Morar no Centro”, realizado em convênio entre prefeitura da cidade e Caixa Econômica Federal, reciclando e requalificando edificações desocupadas como Maria Paula, Riskallah Jorge e Brigadeiro Tobias, para moradia de população com renda entre três e seis salários mínimos.

Sob o ponto de vista da viabilidade econômica, o partido adotado pelos arquitetos, utilizou como diretriz o baixo custo da intervenção e segundo laudo preliminar de viabilidade econômica, encaminhado pela Caixa Econômica Federal à SPU, o valor do imóvel, utilizando-se o padrão normal e baixo (R\$ 1.394,95) da tabela do custo do metro quadrado do Sinduscon, possibilitaria unidades com custo entre R\$ 65.000,00 e R\$ 93.500,00, dentro da possibilidade de financiamento do programa Minha Casa, Minha Vida em Manaus que é de até R\$ 120.000,00.

Memorial Descritivo

Projeto de Requalificação de imóvel de propriedade da União, sítio à esquina da Rua Guilherme de
Morais e Rua Quintino Bocaiúva, município de Manaus, Estado do Amazonas.

Secretaria de Patrimônio da União

Arquit. Rodrigo Figueiredo

Arquit^a. Leticia Teofilo

MEMORIAL DESCRITIVO

O EDIFÍCIO

O edifício do INAMPS, até então de uso institucional, localiza-se na esquina das ruas Guilherme Moreira com Quintino Bocaiúva, no centro de Manaus, região de forte caráter comercial que apresenta lojas de portes variados e também comércio ambulante. No total são 16 pavimentos, sendo 12 pavimentos tipo (2º a 13º), dois com pequenas mudanças em planta (14º e 15º), térreo e garagem. O pavimento tipo tem 436m², e o edifício totaliza 6.690m² de área construída. A circulação vertical, com quatro elevadores e caixa de escada, localiza-se na esquina leste do terreno. A circulação horizontal se dá por meio de um corredor que, em formato de “S” em planta, cruza o edifício desde os elevadores até a fachada sudoeste. A estrutura se dá em pilares independentes das fachadas, à exceção do térreo, ou seja, os pavimentos superiores apresentam um pequeno balanço, avançando em relação à projeção do lote. A maior parte das fachadas, por sua vez, apresenta esquadrias de laje a laje, com modulação de 1,75m de eixo a eixo, marcada por montantes que descem desde o 14º até o 2º pavimento.

O PROJETO

O projeto arquitetônico de reforma do edifício do INAMPS pretende requalificar o edifício para moradia de interesse social. Atualmente está ocupado por cerca de 55 famílias, número que está aquém do total de unidades oferecidas pelo projeto, como veremos adiante.

Além do uso residencial predominante, a proposta é de utilização comercial para o térreo e subsolo, com vistas à redução de custos de manutenção predial – redução de taxa condominial a ser paga por cada unidade habitacional.

DIRETRIZ – O baixo custo de intervenção foi uma diretriz importante de projeto, que norteou as decisões arquitetônicas fundamentais desde o princípio.

- Preservação de esquadrias, aproveitamento das que estiverem em boas condições;
- Não abertura de novos poços de ventilação e iluminação;
- Aproveitamento das vedações existentes;
- Criação racional de novas colunas hidráulicas.

CONCEITO;

Térreo

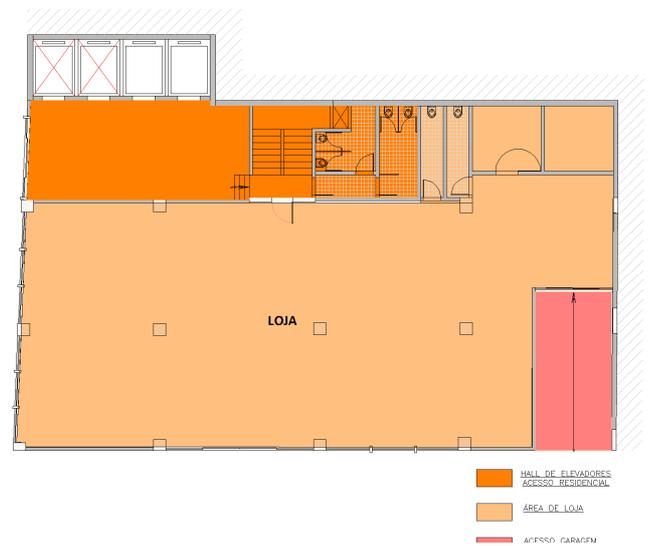
O pavimento térreo é dividido na planta original em três setores, sendo o primeiro o hall de elevadores que dá acesso ao edifício, exclusivamente pela Rua Quintino Bocaiúva. O segundo é a rampa de acesso, pela Rua Guilherme Moreira, à garagem no subsolo, e o terceiro, que ocupa em sua maioria a área deste pavimento, o espaço que abrigava o antigo posto de atendimento ao público do INAMPS, com área aproximada de 270m² de loja e que contempla acesso tanto pela rua Quintino Bocaiúva quanto pela Rua Guilherme Moreira.

Houve o entendimento da desnecessidade de qualquer alteração no hall dos elevadores, em razão de atender, em toda sua completude, o uso para um edifício residencial. Tampouco o acesso da garagem merece qualquer intervenção. Contudo, a área de loja mereceu especial atenção.

Por força da potencialidade de arrecadação de fundos para amortizar os custos condominiais aos futuros moradores, a área do antigo posto de atendimento, nesse projeto, se transformaria em estabelecimentos comerciais. A flexibilidade da planta gera diversas opções para diversos portes de negócios, e todas levaram em consideração aproveitamento ao máximo as instalações e dos vãos existentes. São três as sugestões;

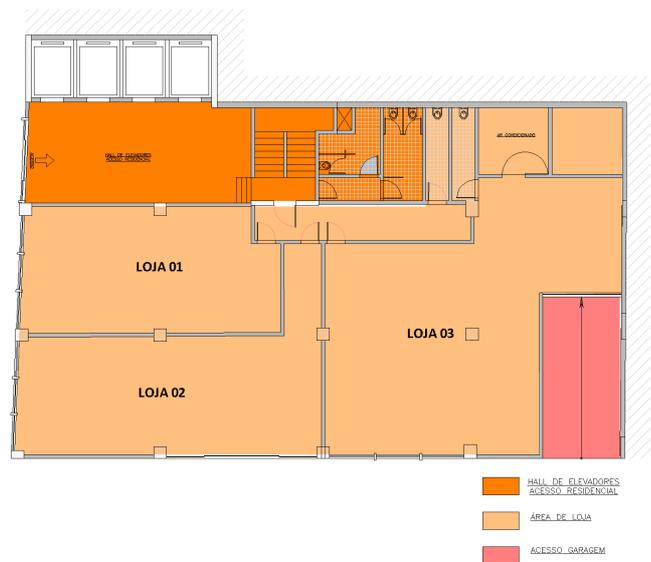
Opção 01

A primeira teria um aproveitamento total da área da loja, para negócios de grande porte ou que precisem de dimensões generosas para suas atividades.



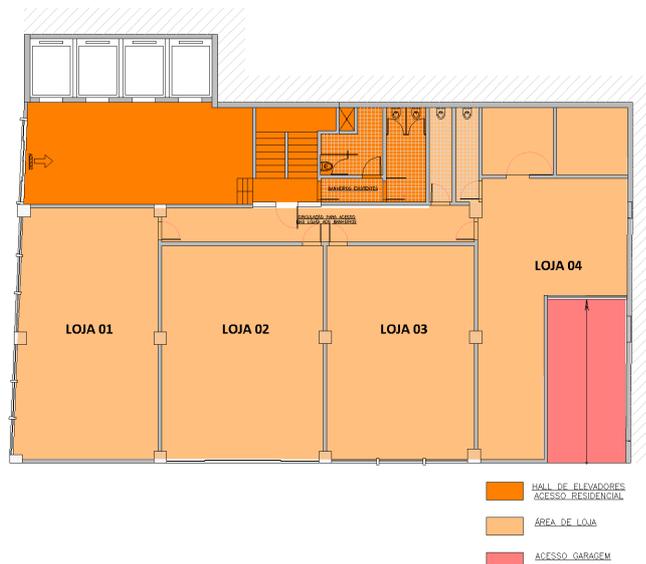
Opção 02

A opção dois é a de aproveitamento moderado dos espaços, dividindo em três lojas, para atendimento de diversas necessidades de negócios. Dos maiores aos mais comedidos. As três unidades dispõem de banheiros existentes, por acesso comum, dispensando a necessidade de construção de instalações sanitárias novas.



Opção 03

A maximização da quantidade das unidades comerciais foi o balizador desta opção. Tendo como resultado quatro áreas para lojas de dimensões mais conservadoras, mas sem prejuízo para a facilidade de acesso e área de operação. Como a opção dois, as instalações sanitárias existentes foram aproveitadas e são conectadas pelas quatro lojas através de circulação única.



Pavimento Tipo – 2º ao 13º Pavimento.

Opção 01

O desenvolvimento do pavimento tipo teve como meta a criação de unidades habitacionais com área úteis aproximadas e características padronizadas, comportas por dois dormitórios, sala/cozinha, um banheiro e área de serviço. Para tanto, fez-se necessária a demolição completa das vedações existentes no pavimento, para dar lugar a uma nova divisão da lâmina, de modo a setorizar, ventilar e iluminar mais apropriadamente as unidades geradas.

O redirecionamento da circulação favorece a ventilação nas áreas comuns do pavimento, atendendo a necessidade de algumas unidades, que dependem dessa ventilação interna para alguns de seus compartimentos.



A circulação comum origina-se no Hall de elevadores e acesso da escada e bifurca-se em dois corredores atendendo a todas as unidades. Para além da função de circulação, melhoram o conforto ambiental do pavimento e unidades, conectando as aberturas de três fachadas.

A área das unidades varia de 47,00m² a 67,00m². Uma das unidades do pavimento foi ampliada a fim de comportar em um dos seus dormitórios três camas, em virtude da impossibilidade de iluminação natural adequada de três dormitórios no apartamento. A unidade habitacional também conta com planta vazada, ocupando porção da lâmina de fachada a fachada.

Opção 02

Com vistas à redução do custo de manutenção predial, propõe-se o isolamento de dois dos quatro elevadores atualmente em funcionamento. A opção 02 surge como solução para o aproveitamento da área criada com o fechamento dos elevadores e a concretagem de laje no lugar do fosso. Assim, difere da primeira opção pela criação, no espaço dos elevadores, de mais uma unidade habitacional para o pavimento: uma quitinete.



14º Pavimento

Opção 01

Tem sua configuração semelhante à planta tipo. No entanto, destoa somente pelo planejamento de uma área comum aos moradores, voltada para eventos sociais, reuniões condominiais e usos correlatos.



Opção 02

Assim como o pavimento tipo, a opção alternativa para o 14º pavimento considera a utilização da área criada com a retirada de 2 elevadores e concretagem de laje no local.

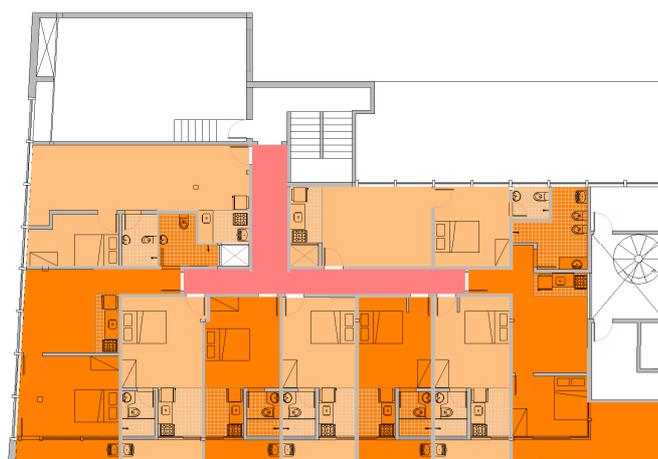


15º Pavimento.

O 15º pavimento, originalmente um apartamento funcional de grandes dimensões, é o andar que apresenta maior número de paredes existentes. Buscou-se o aproveitamento dessa compartimentação e a redução de intervenções, como demolição, levantamento de novas alvenarias e mudança de pontos hidráulicos – as áreas molhadas existentes foram todas mantidas.

Decidiu-se então oferecer uma tipologia diferente de unidade habitacional, que atenderia outro tipo de configuração familiar. São no total nove unidades para pequenas famílias, sendo 4 delas com 01 quarto e 5 unidades tipo quitinete, ou seja, sem separação entre quarto, sala e cozinha. Os apartamentos de 01 quarto apresentam área entre 32 e 43m², e as quitinetes, entre 21 e 23m².

Foi adotada cozinha americana em todas as unidades, de forma que sala e cozinha são integradas, e compartilham as fontes de iluminação e ventilação, representando seu melhor aproveitamento. Nesse pavimento foi também aproveitada em parte a varanda existente: todos os apartamentos voltados para a rua Guilherme Moreira apresentam uma varanda de 90cm de largura, área que serve também



como serviço, onde será instalado tanque de lavar roupas, e iluminação e ventilação para o banheiro, para onde está voltada sua janela alta.

Nas quitinetes a cozinha foi instalada junto ao banheiro, de forma a criar um bloco de áreas molhadas, e a aproveitar da melhor forma o espaço que é criado pelo posicionamento do banheiro próximo à varanda. Assim, a cozinha mantém-se arejada e iluminada, e a maior parte do cômodo principal fica desimpedido para os outros usos.

QUANTITATIVO DE UNIDADES HABITACIONAIS

Quantidade de Unidades Habitacionais – Opção 01		
Pavimento	UH	Total
Pavimento tipo (2º a 13º)	05	60
14º Pavimento	04	04
15º Pavimento	09	09
Total		73

Quantidade de Unidades Habitacionais – Opção 02		
Pavimento	UH	Total
Pavimento tipo (2º a 13º)	06	72
14º Pavimento	04	04
15º Pavimento	09	09
Total		85