



Estudo de Viabilidade de Reabilitação de Imóveis de Uso Habitacional na Área do Comércio

Imóveis Contemporâneos



011-313
V.1

Prefeitura Municipal do Salvador

Antônio José Imbassahy da Silva

Prefeito

Caixa Econômica Federal

Beatriz Loureiro Cerqueira Lima

Gerente de Desenvolvimento Urbano

Governo Francês

David Albrecht

Perito do Programa de Cooperação Urbana - CAIXA / FRANÇA

Fundação Mário Leal Ferreira

Manoel Raymundo Garcia Lorenzo

Presidente

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN

Adalgiza Bomfim D'Eça

Superintendente

Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia - IPAC

Maria Adriana Almeida Couto de Castro

Diretora Geral

Gerência de Planejamento

Elizabeth Bomfim Lepikson

Assessor Chefe - SEPLAM

Raymundo Torres

Sub-Gerência de Planos Especiais

Sheila Maria Moreira de Souza

Sub-Gerente

Rita de Cássia Nunes Bittencourt

Sub-Gerente em exercício

Técnicos

Pedro Almeida Dias

Desenhista

Selme Carreira Andrade de Menezes

Arquiteta

Ubirajara Dantas Lemos

Arquiteto

Estagiários

Cassandra Vasconcelos

Maurício Bochicchio

Apoio

Antonia Marcia Pereira Martins

Secretária

Silvana Martinez Machado

Agente Técnico Operacional

Fotos

Rita de Cássia Nunes Bittencourt

Selme Carreira Andrade de Menezes

Ubirajara Lemos

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

1. BREVE HISTÓRICO DA ÁREA

2. APRESENTAÇÃO DOS IMÓVEIS CONTEMPORÂNEOS

2.1. ÁREA DO COMÉRCIO

2.1.1. RELAÇÃO DOS IMÓVEIS CONTEMPORÂNEOS

2.1.2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

2.2. RUA PORTUGAL, Nº13 – ED. TRAPICHE

2.2.1. DESCRIÇÃO

2.2.2. LOCALIZAÇÃO

2.2.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

2.3. RUA DOS ALGIBEBES, Nº 06/12 – ED. OSGONÇALVES

2.3.1. DESCRIÇÃO

2.3.2. LOCALIZAÇÃO

2.3.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

2.4. RUA PEDRO ÁLVARES CABRAL, Nº 12

2.4.1. DESCRIÇÃO

2.4.2. LOCALIZAÇÃO

2.4.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

2.5. RUA MIGUEL CALMON, Nº 527 – ED. SÃO PAULO

2.5.1. DESCRIÇÃO

2.5.2. LOCALIZAÇÃO

2.5.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

3. SITUAÇÃO DE PROPRIEDADE

3.1. RUA PORTUGAL, Nº13 – ED. TRAPICHE

3.2. RUA DOS ALGIBEBES, Nº 06/12 – ED. OSGONÇALVES

3.3. RUA PEDRO ÁLVARES CABRAL, Nº 12

3.4. RUA MIGUEL CALMON, Nº 527 – ED. SÃO PAULO

4. PROGRAMA A SER CONSIDERADO

4.1. PERFIL ESPERADO DOS OCUPANTES E PROGRAMA

5. CADASTROS DOS IMÓVEIS

6. ESTUDOS

6.1. QUADRO DE ÁREAS ÚTEIS

7. RELATÓRIOS DE VISTORIA TÉCNICA

8. ESTIMATIVA ORÇAMENTÁRIA

APRESENTAÇÃO

APRESENTAÇÃO

Este trabalho tem por objetivo dar continuidade ao Programa de Reabilitação de Imóveis para Uso Habitacional no Bairro do Comércio, trabalho que ora vem sendo elaborado e desenvolvido por esta Fundação Mário Leal Ferreira - FMLF, em parceria com a Caixa Econômica Federal - CEF e o Governo Francês, tendo como consultores Jacques Pacé e Jacques Perrot.

Esta etapa se refere à escolha dos imóveis contemporâneos selecionados para os "Estudos de Viabilidade de reciclagem de imóveis para uso habitacional". Dos oito imóveis pré-selecionados foram escolhidos quatro (Ed. São Paulo à Rua Miguel Calmon, nº 527; Ed. Trapiche à Rua Portugal, nº 13; Ed. Osgonçalves à Rua dos Algibebes, nº 06/12 e o Imóvel à Rua Pedro Álvares Cabral nº 12).

Dois dos selecionados já estão sendo negociados entre os proprietários e a iniciativa privada, ou seja, para o Ed. São Paulo já está sendo desenvolvido anteprojeto para residência nesta edificação pela empresa Lucy Engenharia Ltda. Já o imóvel localizado à Rua Pedro Álvares Cabral, nº 12, está em negociação para ser alugado pela Secretaria de Serviços Públicos Municipais - SESP.

Desta forma, a FMLF está apresentando propostas de anteprojeto para os imóveis Osgonçalves e Trapiche Novo.

Consta neste documento, mapas de localização dos imóveis na área do Comércio, registros fotográficos, descrição dos imóveis selecionados, avaliação das atuais condições físicas de cada edificação e os primeiros estudos elaborados pela FMLF.

Janeiro/2003

1. BREVE HISTÓRICO DA ÁREA

1. BREVE HISTÓRICO DA ÁREA

As obras de ampliação do aterro do bairro do Comércio, onde foram edificados os imóveis contemporâneos, objeto deste trabalho, iniciaram-se em 1843, com a criação do Cais do Pedroso, atual rua Miguel Calmon e que se mantém com esta conformação até a década de 50. Em 1854 foi proposto ao Governo Imperial a continuidade do aterro até o Forte de São Marcelo, com a finalidade da construção de um porto seguro, capaz de receber navios de grande calado.

O advento da república, com o aumento da produção de cacau que passa à liderança nas exportações, aliado às exigências das novas embarcações, estimularam as ações para modernização do Porto. Assim, foi criada a Companhia Internacional de Docas e Melhoramentos do Brasil, hoje Concessionária de Docas do Estado da Bahia – CODEBA, para execução de obras de melhoramento do Porto. Estas obras somente serão concluídas em 1930, devendo-se o atraso à Primeira Guerra Mundial. A partir da década de 40, nota-se um grande crescimento da Cidade, influenciando naturalmente sobre o Centro que vai conduzir a uma transformação mais sensível na paisagem.

Na segunda metade do século XX, começa a verticalização da área do Comércio, tornando-se necessário o estabelecimento de Lei para que os prédios não interferissem no frontispício da Cidade. Esta nova imagem do Bairro do Comércio acontece de maneira mais densa a partir da rua Miguel Calmon para o mar, e desta para o lado da encosta se manteve, quase que totalmente, com as características do início do século.

Com a expansão da Cidade em direção ao Iguatemi e Centro Administrativo houve um desestímulo do Centro Financeiro, trazendo assim, grandes prejuízos para o Bairro. Hoje a área encontra-se em decadência, com inúmeros prédios desocupados, podendo assim, através deste Programa retomar e/ou transformar os seus usos de comércio e serviços para fins habitacionais, resgatando, revitalizando e requalificando uma área central de grande importância para a Cidade.

2. APRESENTAÇÃO DOS IMÓVEIS CONTEMPORÂNEOS

2.1. ÁREA DO COMÉRCIO

2.1.1. RELAÇÃO DOS IMÓVEIS CONTEMPORÂNEOS

IMÓVEL Nº 01 - RUA PORTUGAL, Nº 13 – EDIFÍCIO TRAPICHE;

IMÓVEL Nº 02 - RUA DOS ALGIBEBES, Nº 06/12 – EDIFÍCIO OSGONÇALVES;

IMÓVEL Nº 03 - RUA PEDRO ÁLVARES CABRAL, Nº 12;

IMÓVEL Nº 04 - RUA MIGUEL CALMON, Nº 527 – EDIFÍCIO SÃO PAULO.

2.1.2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

2.2. RUA PORTUGAL, Nº 13 - ED. TRAPICHE



2.2.1. DESCRIÇÃO

O imóvel da primeira metade do século XX, com arquitetura de estilo "Art Nouveau", é composto de subsolo, térreo e 04 (quatro) pavimentos superiores.

O subsolo se constitui de uma área de pequeno porte, suficiente para abrigar prateleiras e cofres que servem ao estacionamento no pavimento térreo, explorado pela iniciativa privada em horário comercial.

O edifício possui 02 (duas) fachadas, uma delas voltada para a rua Portugal e a outra, para a rua Santos Dumont. Ambas têm igualmente hall de entrada com escada e elevador de acesso aos pavimentos superiores. As escadas são revestidas com piso de alta resistência e as caixas dos elevadores são em grade de ferro com porta pantográfica.

Há ainda uma escada independente no vão do estacionamento, que liga o térreo ao 1º pavimento e este ao 2º pavimento.

Além do estacionamento, o térreo possui 02 (dois) sanitários e uma área externa onde se encontram a casa de bomba e o reservatório inferior.

Todos os pavimentos têm em comum um grande salão com piso em concreto, sem revestimento. Porém possuem algumas diferenças, quais sejam:

- o 1º pavimento é o único que possui varandas nas fachadas da rua Portugal e da rua Santos Dumont. Há também neste pavimento 03 (três) áreas de depósitos e 03 (três) WCs;
- o 2º pavimento possui 03 (três) WCs e 01 (um) sanitário;

- o 3º pavimento possui 04 (quatro) sanitários e 02 (duas) áreas, provavelmente de depósitos. A partir deste pavimento, na mediação do salão, se encontra uma área externa que dá origem a um vazio que se estende até a cobertura;
- o 4º pavimento, além do referido vazio, possui 01 (hum) sanitário, 02(dois) reservatórios superiores, recuos em ambas as fachadas, originando áreas externas e o acesso à área da máquina do sistema de ar condicionado central, ora desativado.

Os elevadores só servem do térreo ao 3º pavimento e as casas de máquina se situam no nível 4º pavimento.

O prédio encontra-se em bom estado, tendo sofrido uma reforma, a qual reformulou nova estrutura, com lajes e colunas em concreto armado e cobertura com telhas de fibrocimento.

2.2.2. LOCALIZAÇÃO

2.2.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

2.3. RUA DOS ALGIBEBES, Nº 06/12 - ED. OSGONÇALVES



2.3.1. DESCRIÇÃO

Imóvel contemporâneo, do meado do século XX, com influência arquitetônica de Le Corbusier, estrutura em concreto armado, sendo a fachada principal quase toda revestida em esquadria de alumínio com pano de vidro.

Parte da fachada principal do imóvel é também revestida em pastilha cerâmica e tijolinho aparente. Ao longo desta fachada há uma marquise de proteção dos pedestres, bem característica da época.

A fachada posterior do imóvel possui uma volumetria com geometria dinâmica, onde se situam as esquadrias em madeira com pano de vidro ainda originais à ocasião da construção.

Os pilares aparentes do térreo e da sobreloja que compõem a fachada principal do imóvel, são revestidos em mármore branco, assim como todo o piso do térreo, da recepção e do “Hall” dos elevadores e da escada sendo a última , revestida em mármore até o nível do 1º pavimento.

No pavimento térreo, há um espaço para loja, em uso, e a recepção do edifício. O acesso a todos os pavimentos é feito por 02 (dois) elevadores revestidos em aço inoxidável, em bom estado de conservação. Havia a presença de um terceiro elevador que fora desativado, cujo vão de circulação fora adaptado para depósito nos níveis de cada pavimento. Existe também uma escada de serviço que acessa todos os pavimentos, revestida em marmorite.

Os “Halls” dos elevadores e escadas dos demais pavimentos são revestidos em cerâmica. A circulação e as salas de escritório do pavimento tipo são revestidos em tacos de madeira, formando um desenho “espinha de peixe”, em bom estado de conservação.

As salas dos escritórios são divididas em painéis de madeira envernizada, com vidro na parte superior.

Em cada pavimento há um conjunto de sanitários masculino e feminino, com área considerável, que servem a todos os funcionários dos escritórios e visitantes.

É um prédio significativo, que conserva o seu estilo original próprio para ser adaptado para uso residencial.

2.3.2. LOCALIZAÇÃO

2.3.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

2.4. RUA PEDRO ÁLVARES CABRAL, Nº 12



2.4.1. DESCRIÇÃO

O imóvel, do meado do século XX, é na realidade, resultante da fusão de 2 (dois) edifícios: um deles, de arquitetura eclética, sito à rua Pedro Álvares Cabral, por onde se faz o acesso principal e o edifício incorporado ao mesmo, sito à rua Conselheiro Saraiva, de arquitetura contemporânea, cujos acessos foram vedados com alvenaria.

O imóvel possui 05 (cinco) pavimentos e encontra-se em bom estado de conservação. Possui janelas de guilhotina de madeira com pano de vidro em todas as fachadas sendo que, as janelas da fachada voltada para a rua Pedro Álvares Cabral são em arco e as da rua Conselheiro Saraiva, retangulares, ambos os tipos compostos de caixilhos de vidro. As portas de acesso ao imóvel são de ferro, de enrolar, inclusive a porta utilizada para o acesso atual que internamente, possui também porta em vidro temperado. A porta principal, que dá acesso ao hall da escada de madeira e elevador não possui proteção em ferro, conservando, desse modo, o seu estado original.

No pavimento térreo, o piso é de mármore bege Bahia e os demais pavimentos possuem piso em cerâmica. Na ala da rua Pedro Álvares Cabral, há uma escada em madeira de lei que liga todos os pavimentos, além de possuir um elevador com porta pantográfica de alumínio. Todos os pavimentos possuem 2 (dois) sanitários e um salão, diferenciando-se o pavimento térreo apenas pela existência de uma escada helicoidal, de ferro artisticamente trabalhado, que dá acesso ao primeiro pavimento.

Todos os pavimentos possuem a mesma planta baixa: uma grande sala dividida em dois setores correspondentes às áreas dos dois imóveis, delimitados por grossos pilares em cujo alinhamento havia uma parede que os separavam.

2.4.2. LOCALIZAÇÃO

2.4.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

2.5. RUA MIGUEL CALMON, Nº 527 - ED. SÃO PAULO



2.5.1. DESCRIÇÃO

Imóvel da década de 60, com influência arquitetônica de Le Corbusier, com estrutura em concreto armado, revestimento de fachada em pastilhas, janelas originais de madeira com pano de vidro e “brise soleil” na fachada do pavimento da cobertura (14º pavimento).

O prédio possui 14 (catorze) pavimentos, dentre os quais térreo, subsolo, sobreloja, 9 (nove) pavimentos tipo, e 2 (dois) pavimentos de cobertura.

As fachadas do térreo e da sobreloja possuem um recuo em relação à calçada, onde há robustas colunas aparentes revestidas em granito, formando-se, desse modo, uma galeria de proteção aos pedestres. Na recepção, as paredes e o piso são revestidos com o mesmo granito das colunas.

No térreo, além da recepção há espaços para loja, onde atualmente funciona uma instituição financeira.

A partir da recepção, o acesso para os demais pavimentos é feito por 02 (dois) elevadores revestidos em aço, e por escadas com piso revestido em madeira de lei.

O pavimento tipo, com piso em taco de madeira, possui um hall de escada e elevadores de onde parte um corredor que dá acesso às salas ao longo do seu comprimento.

Os dois últimos pavimentos têm fachadas com recuo, possibilitando a existência de um terraço com piso cerâmico no nível do 13º pavimento. Ambos são constituídos de um grande vão com colunas formando um salão, blocos de sanitários e copa-cozinha.

Verifica-se a existência de um poço de ventilação e iluminação comum a outros prédios vizinhos, onde há uma tubulação de exaustão que, provavelmente teria servido às cozinhas dos dois últimos pavimentos.

2.5.2. LOCALIZAÇÃO

2.5.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

3. SITUAÇÃO DE PROPRIEDADE

3.1. RUA PORTUGAL, Nº 13 - ED. TRAPICHE

- **Proprietário: Família Trigo**
- **Pendências Jurídicas:**
- **Procedimentos em andamento :**

3.2. RUA DOS ALGIBEBES, Nº06/12 - ED. OSGONÇALVES

- **Proprietário: João Gusmão**
- **Pendências Jurídicas:**
- **Procedimentos em andamento :**

3.3. RUA PEDRO ÁLVARES CABRAL, Nº 12

- **Proprietário: Família Gatto**
- **Pendências Jurídicas:**
- **Procedimentos em andamento :**

3.4. RUA MIGUEL CALMON, Nº527 - ED. SÃO PAULO

- **Proprietário: Emídio Gatto**
- **Pendências Jurídicas:**
- **Procedimentos em andamento :**

4. PROGRAMA A SER CONSIDERADO

4.1. PERFIL ESPERADO DOS OCUPANTES E PROGRAMA

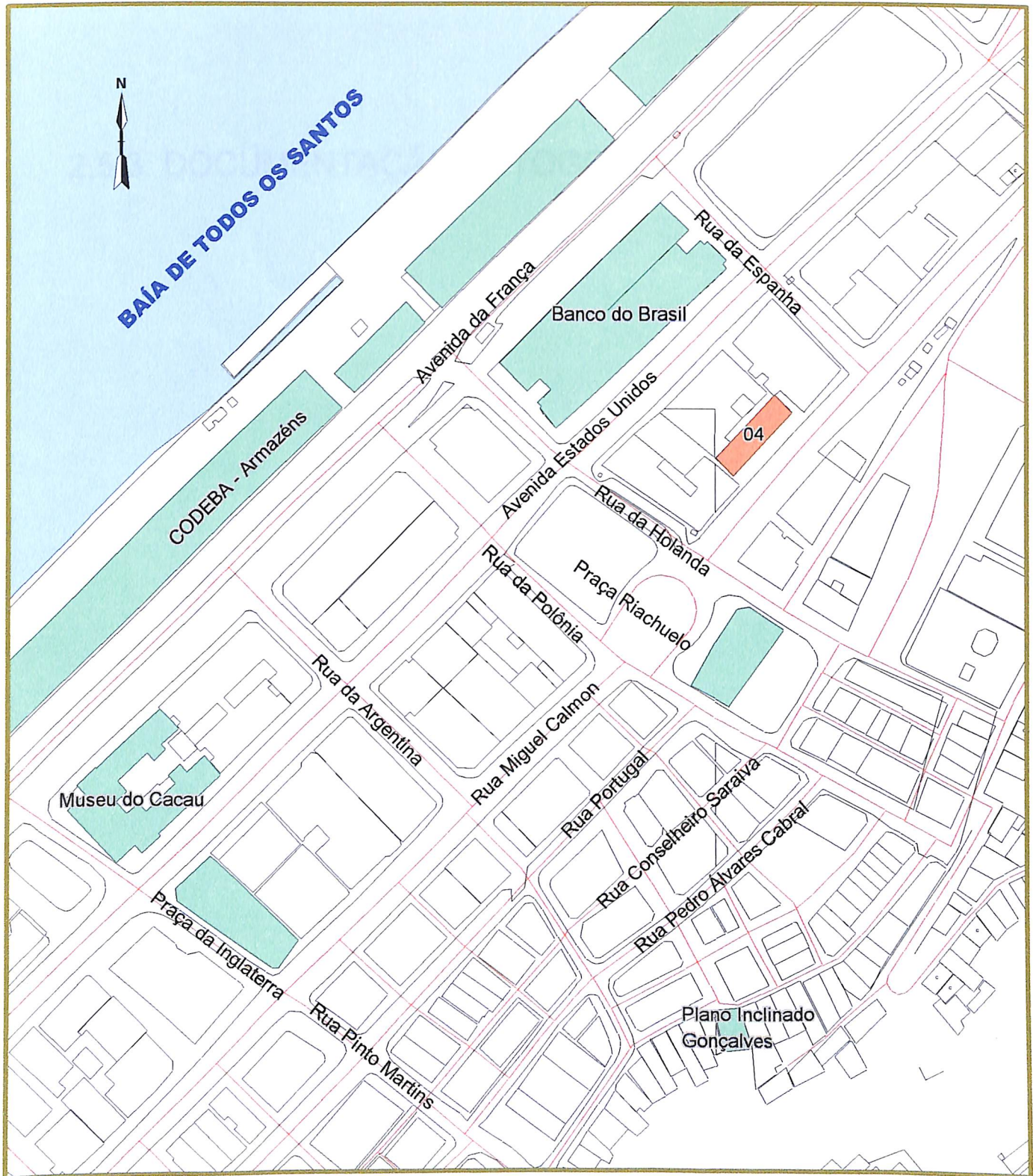
5. CADASTROS DOS IMÓVEIS

6. ESTUDOS

6.1 QUADRO DE ÁREAS ÚTEIS

7. RELATÓRIOS DE VISTORIA TÉCNICA

8. ESTIMATIVA ORÇAMENTÁRIA



IMÓVEL - 04

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS CONTEMPORÂNEOS

**EDF. SÃO PAULO:
IMÓVEL SITO À RUA MIGUEL CALMON, Nº 527**

ESCALA 1/2.500

2.5.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



01

Vista do mezanino a partir do hall de acesso.

02

02 (Dois) elevadores em aço inox que dá acesso a todos os pavimentos



03

Hall dos elevadores e escada com basculante em alumínio e piso em tacos de madeira.



04

Pavimento tipo: corredor com portas de acesso às salas (escritórios).

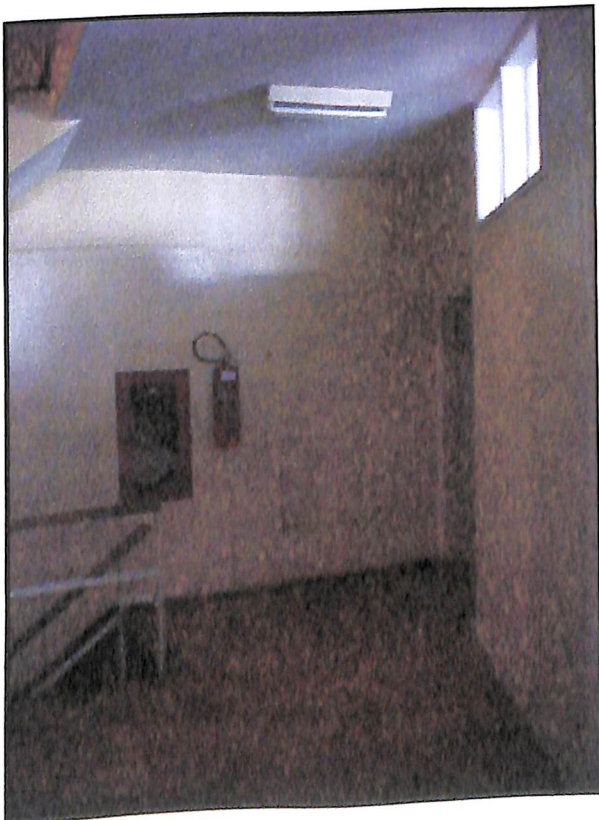
05

Vista do hall de escada e elevadores de pavimento tipo. A porta à esquerda dá acesso ao corredor e salas de escritórios.



06

Vista parcial do hall de escada e elevadores do 13º pavimento (1ª cobertura).



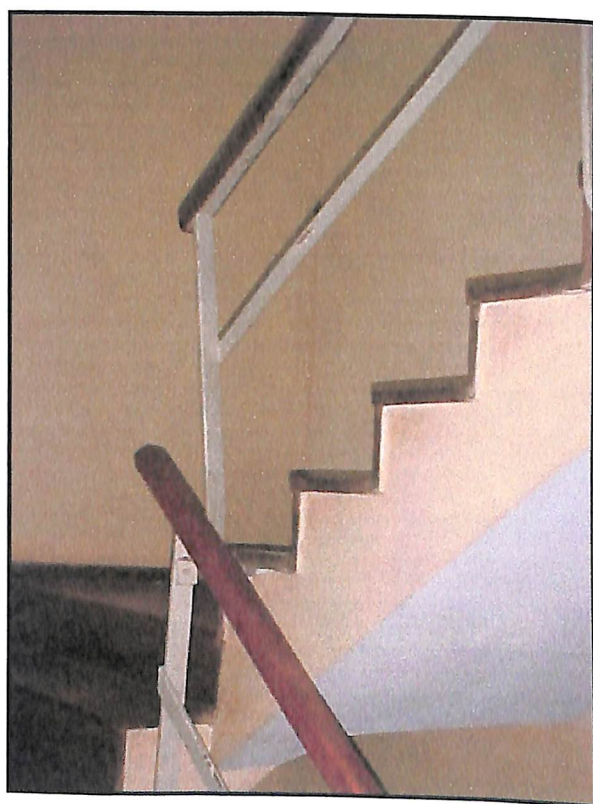


07

Porta de acesso de sanitário no hall da escada e elevadores do 13º pavimento.

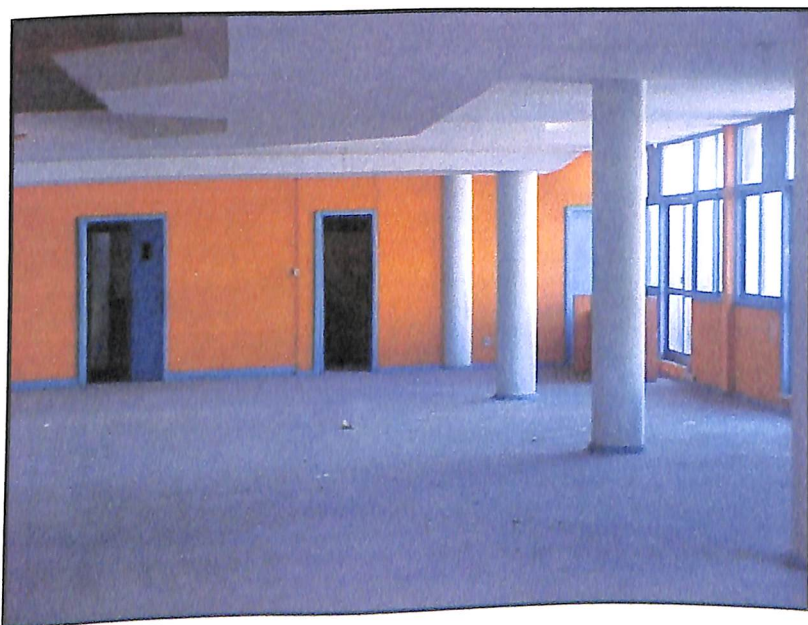
08

Vista parcial da escada de acesso ao 14º pavimento com corrimão e piso em madeira.



09

Vista parcial do 13º pavimento. Ao fundo, portas de acesso à cozinha e sanitários. Piso em tacos de madeira.



3. SITUAÇÃO DE PROPRIEDADE

3.1. RUA PORTUGAL, Nº 13 - ED. TRAPICHE

- **Proprietário: Família Trigo**
- **Pendências Jurídicas:**
- **Procedimentos em andamento :**

3.2. RUA DOS ALGIBEBES, Nº06/12 - ED. OSGONÇALVES

- **Proprietário: João Gusmão**
- **Pendências Jurídicas:**
- **Procedimentos em andamento :**

3.3. RUA PEDRO ÁLVARES CABRAL, Nº 12

- **Proprietário: Família Gatto**
- **Pendências Jurídicas:**
- **Procedimentos em andamento :**

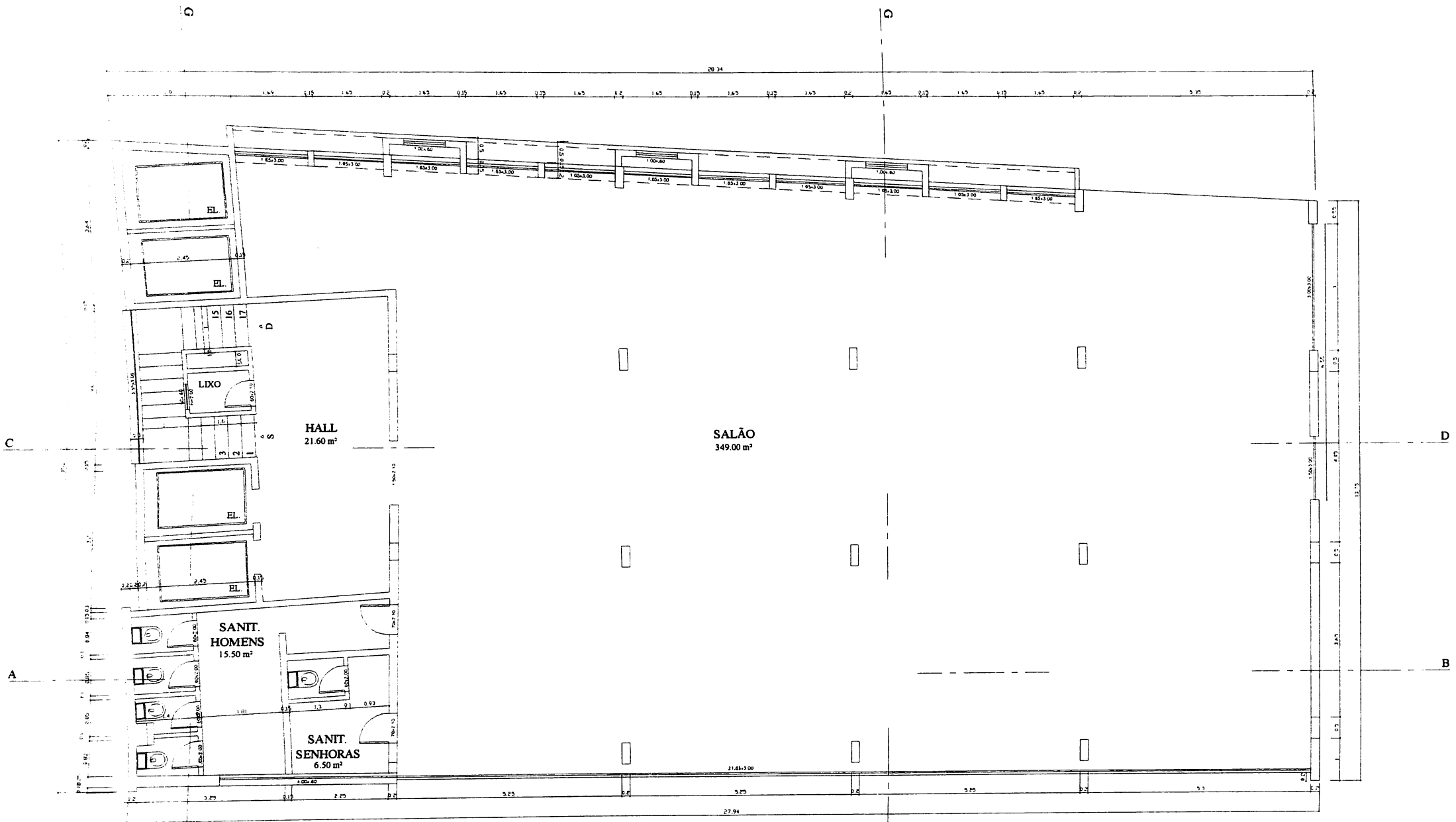
3.4. RUA MIGUEL CALMON, Nº527 - ED. SÃO PAULO

- **Proprietário: Emídio Gatto**
- **Pendências Jurídicas:**
- **Procedimentos em andamento :**

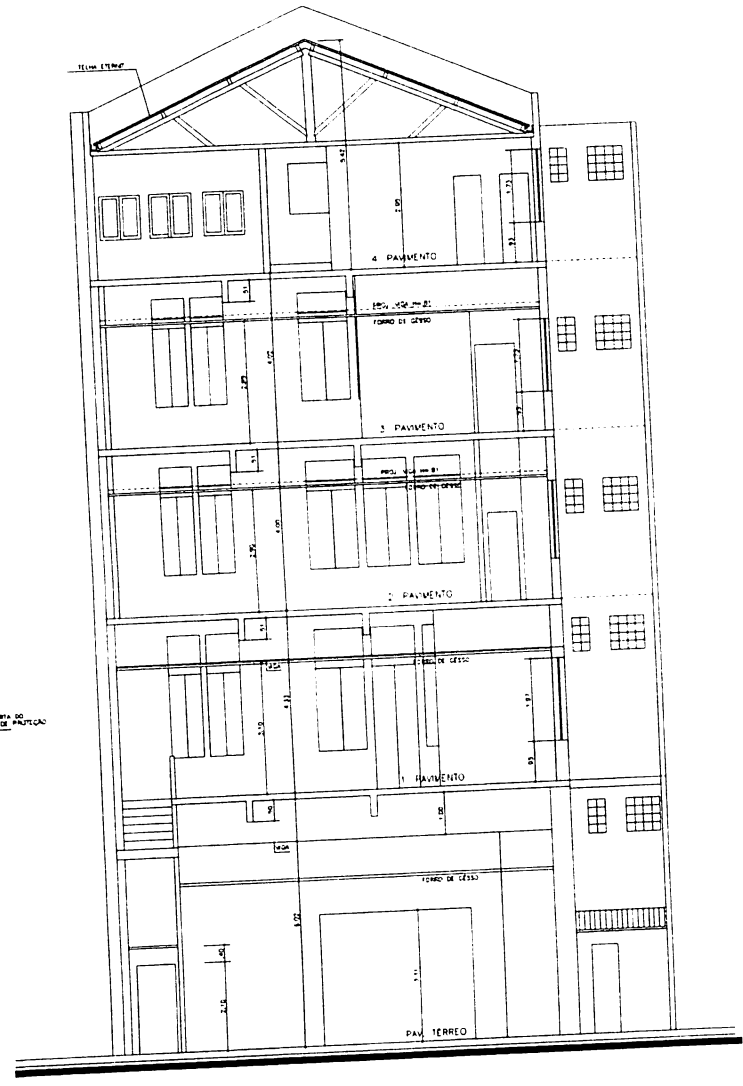
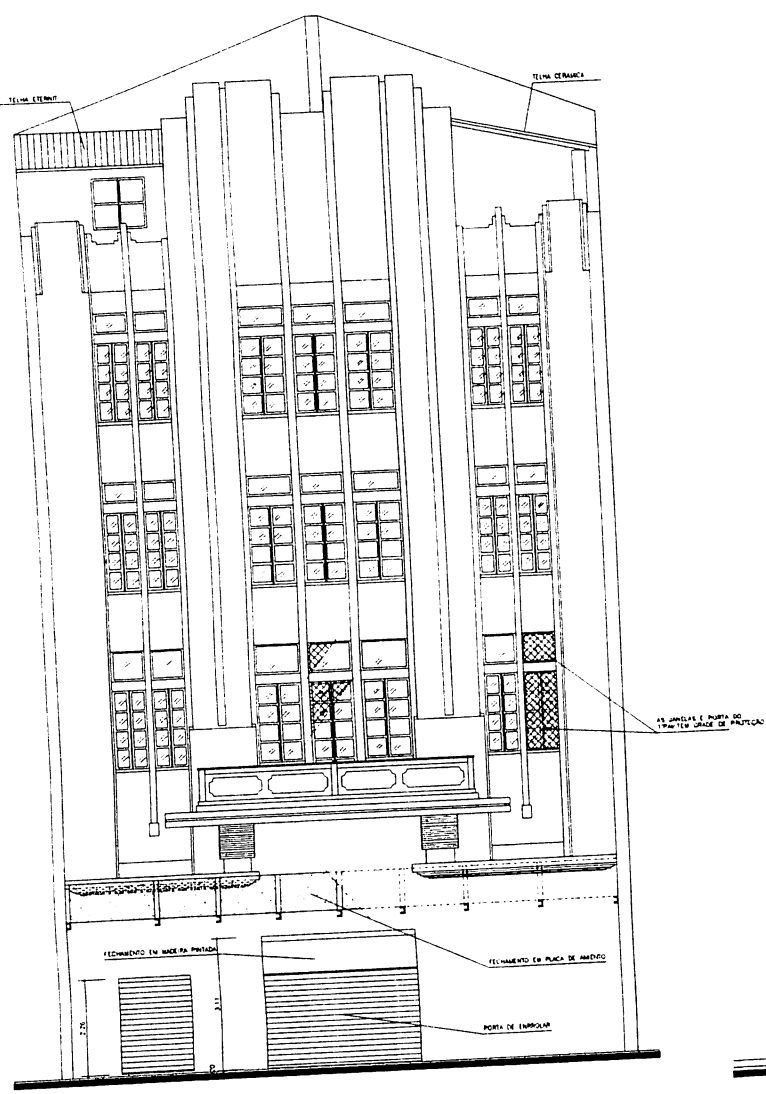
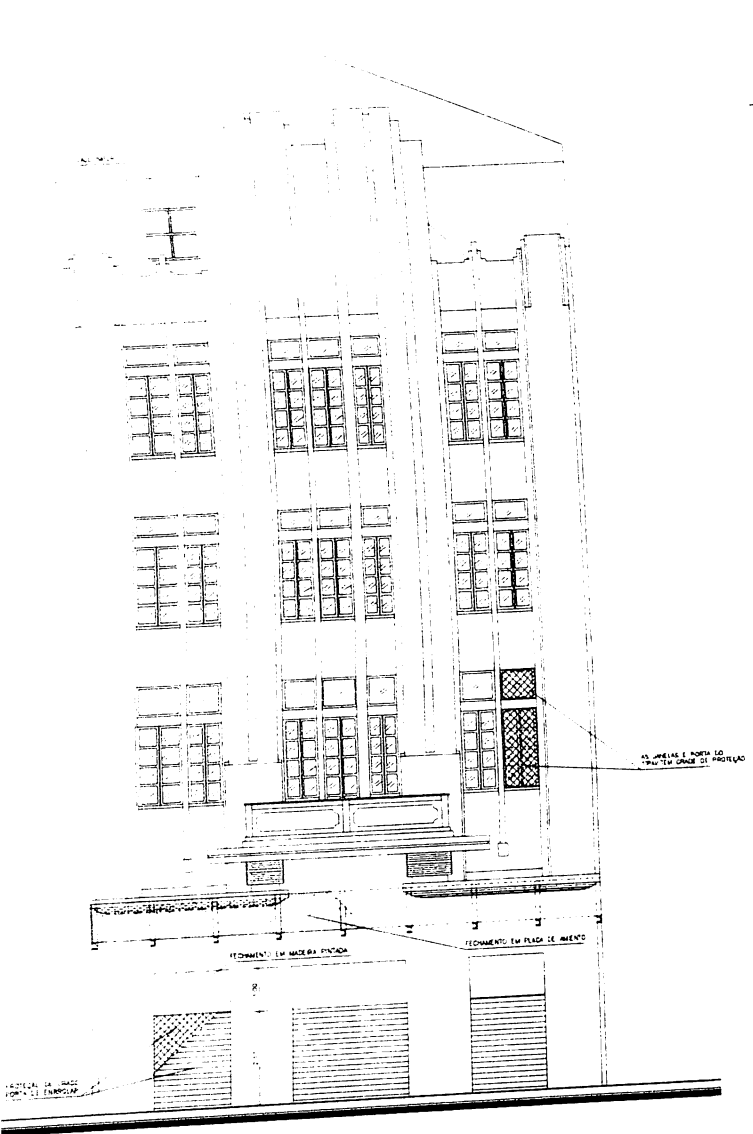
4. PROGRAMA A SER CONSIDERADO

4.1. PERFIL ESPERADO DOS OCUPANTES E PROGRAMA

5. CADASTROS DOS IMÓVEIS



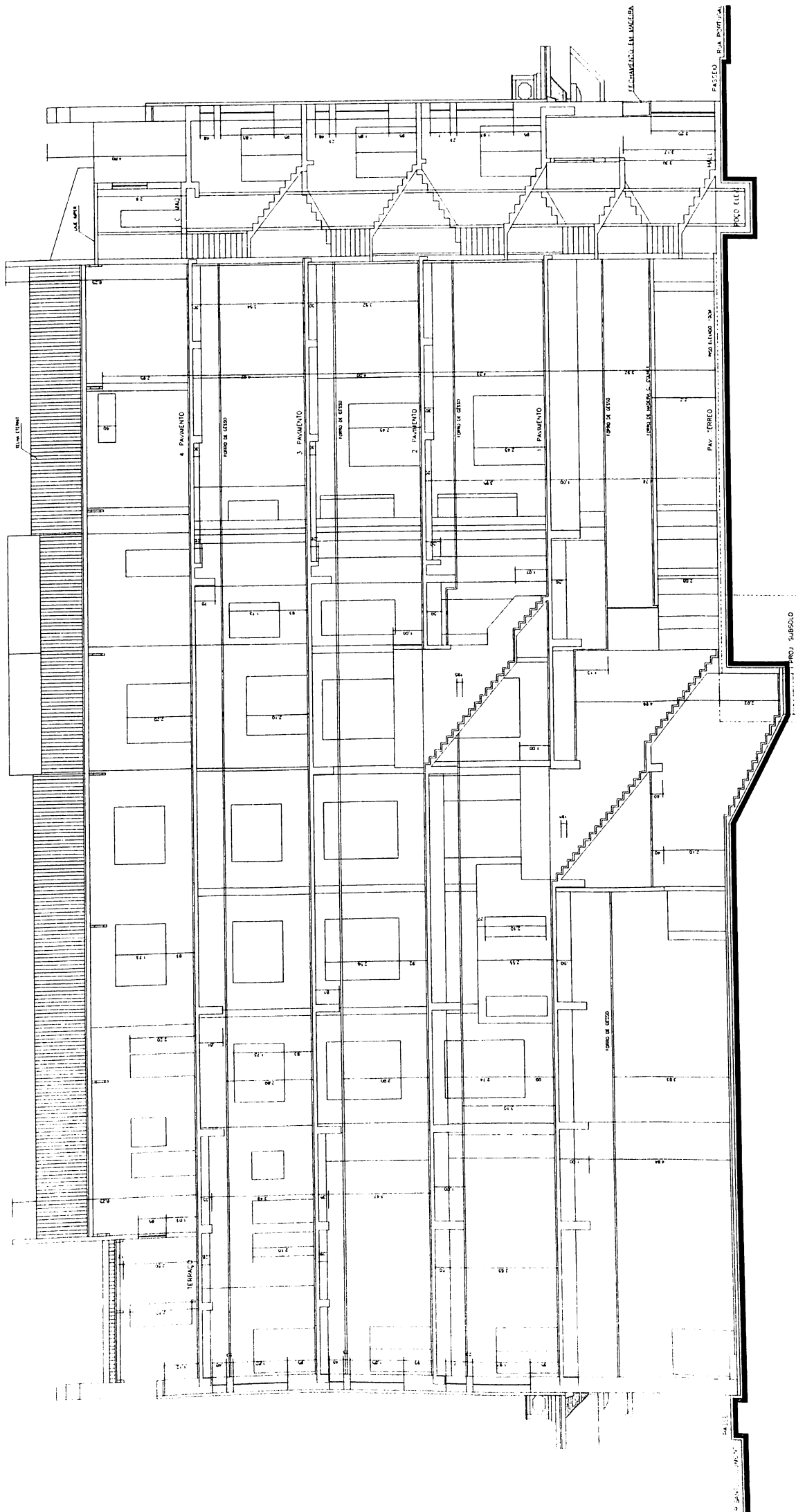
CADASTRO
ED. OSGONÇALVES - RUA DOS ALGIBEBES 06/12
Esc: 1/125



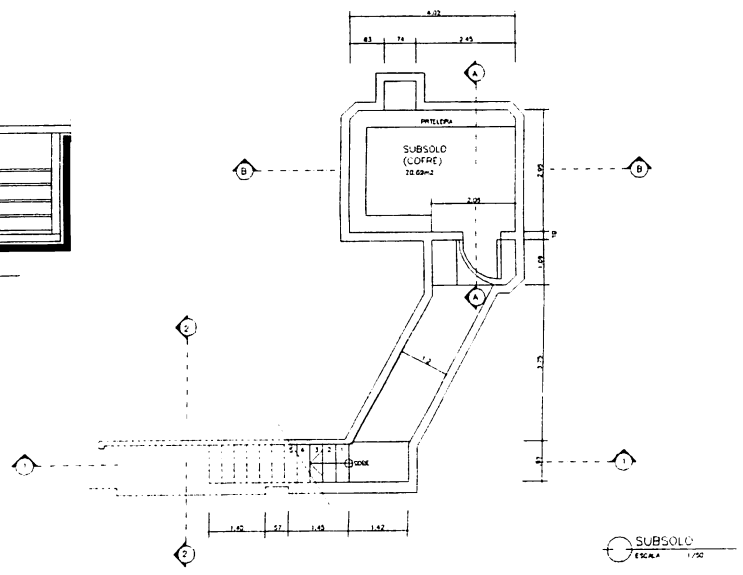
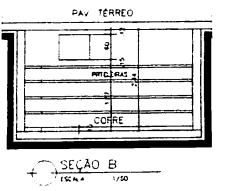
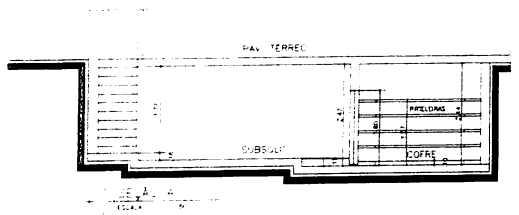
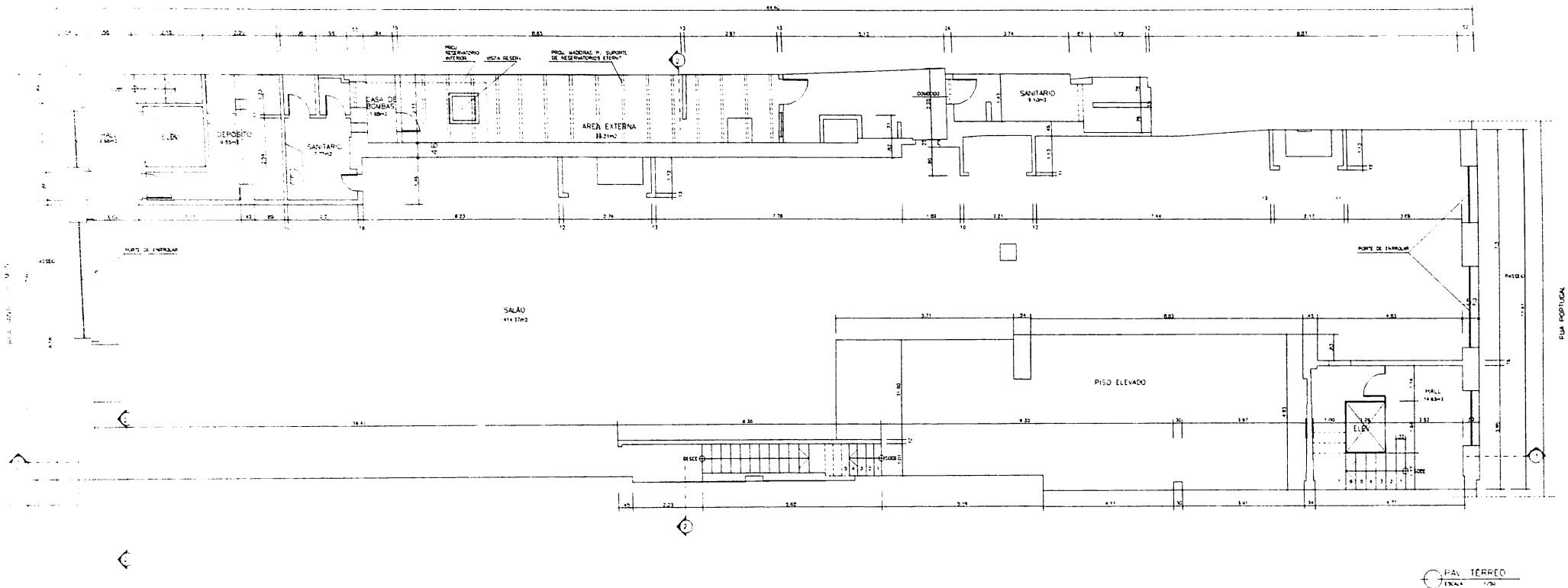
FACHADA RUA PORTUGAL
 ESCALA 1:100

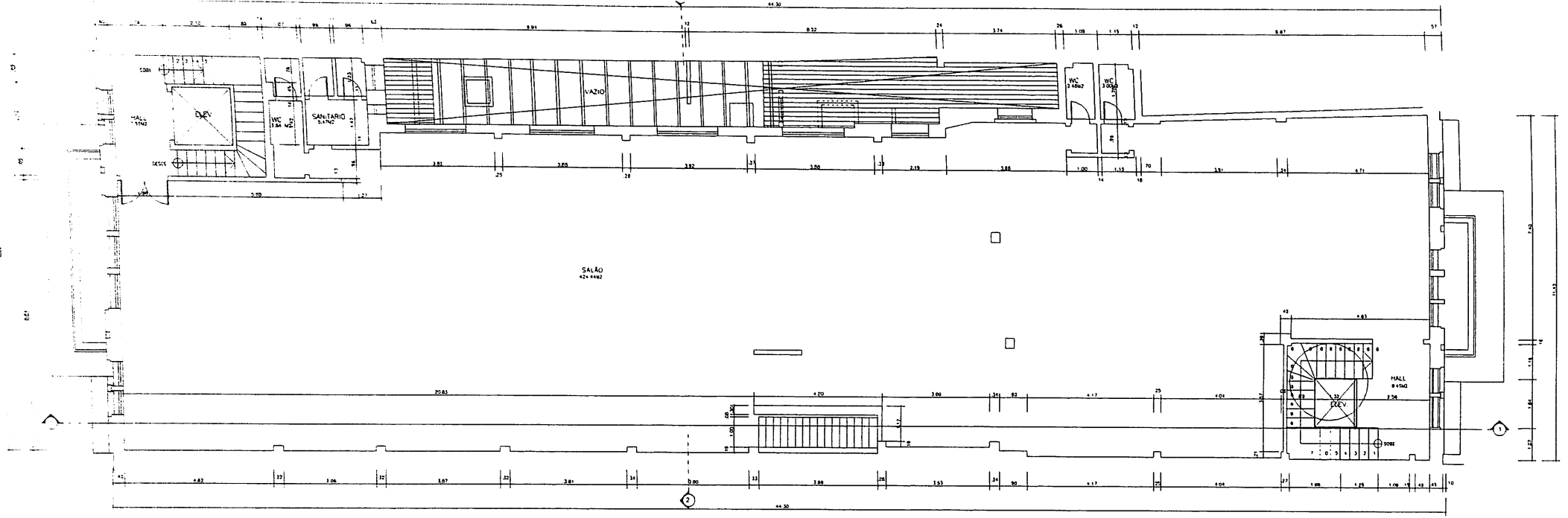
FACHADA RUA SANTOS DO MONT
 ESCALA 1:100

CORTE 2/2
 ESCALA 1:50

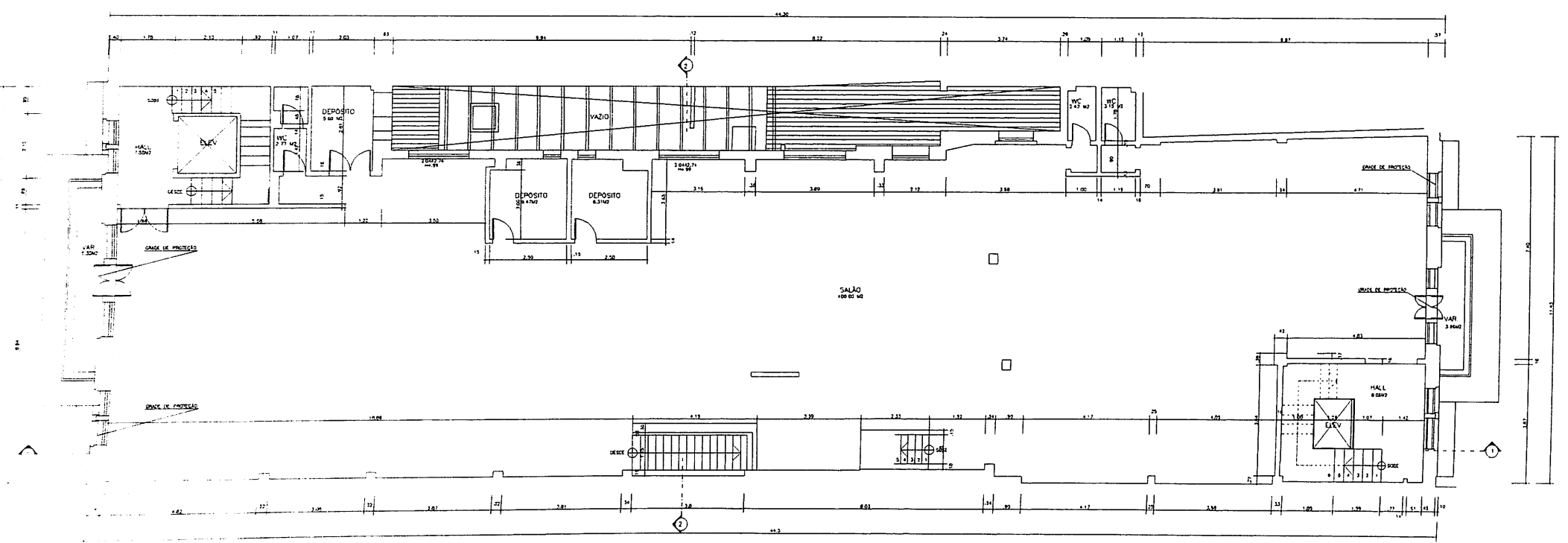


COPIE 1/1
ESCALA 1/125

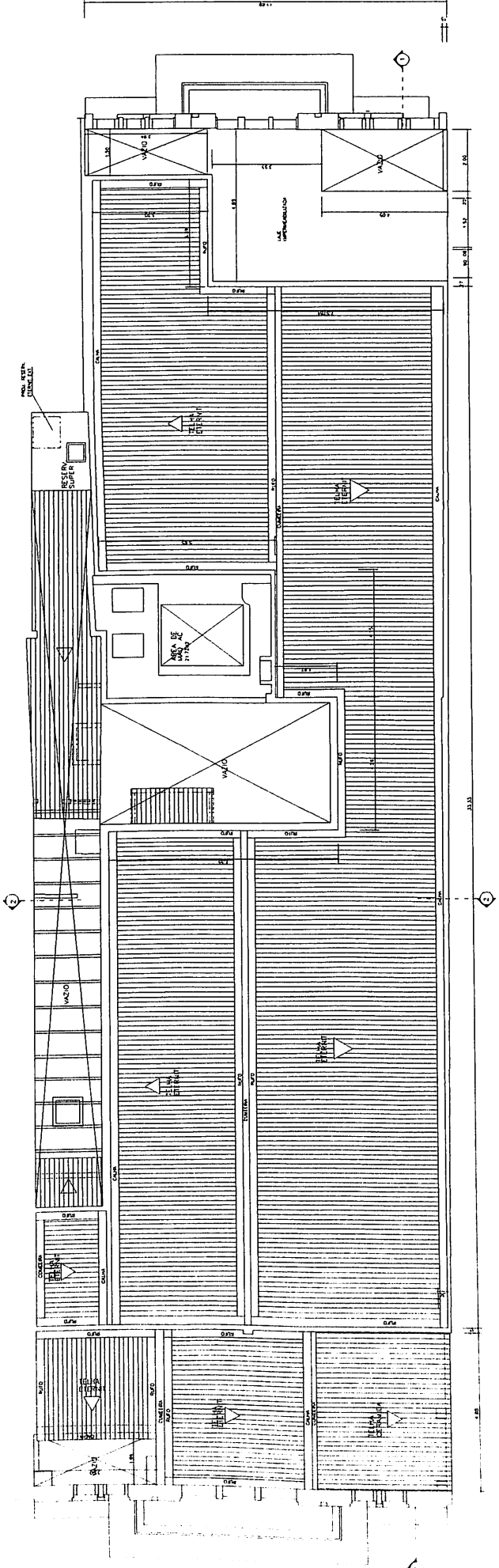




2º PAVIMENTO
ESCALA 1/50



1º PAVIMENTO
ESCALA 1/50



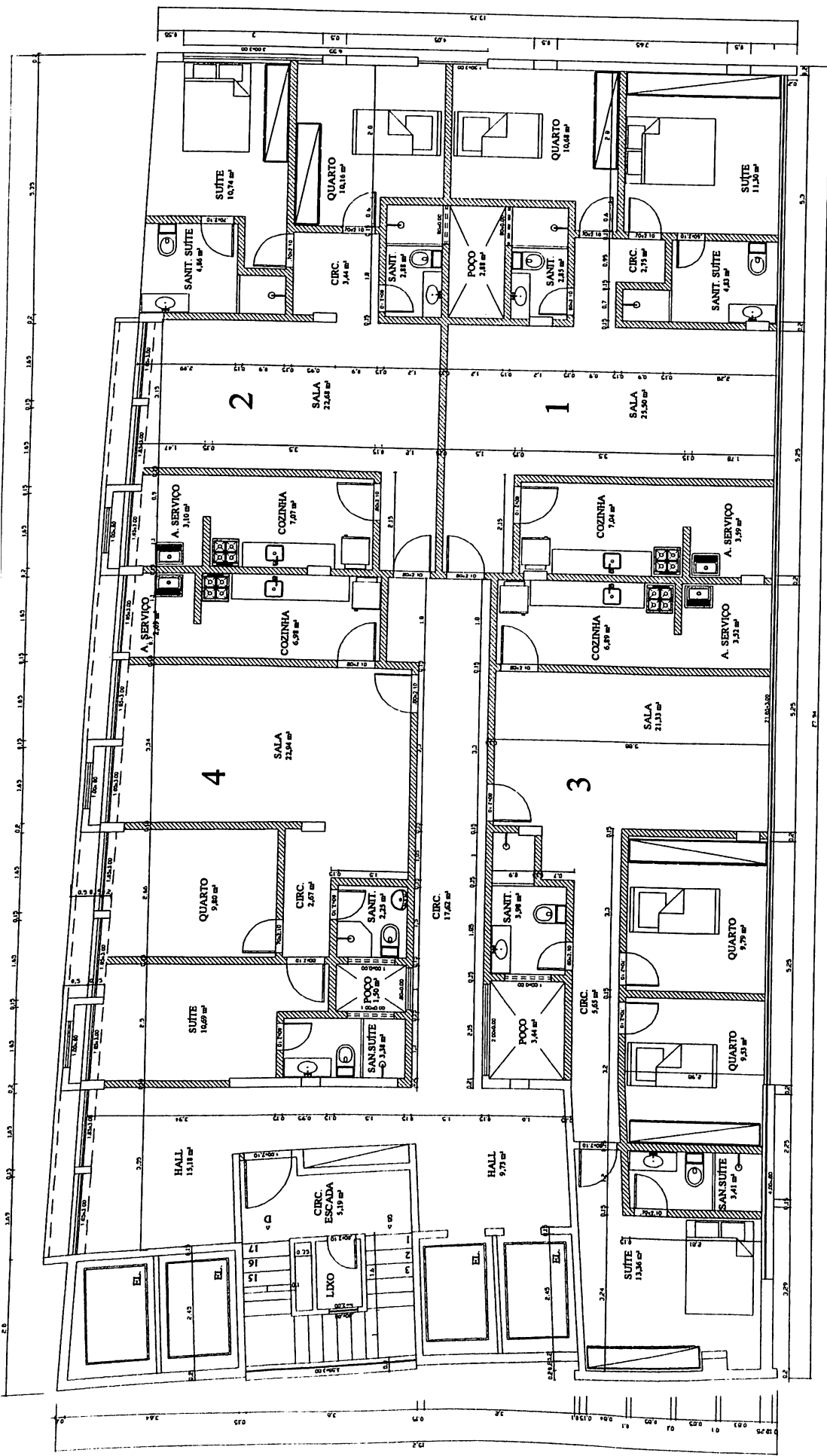
COBERTURA
REC. 100

6. ESTUDOS

QUADRO DE ÁREAS ÚTEIS

EDF. OSGONÇALVES

APTº	SALA	COZINHA	A.SERVIÇO	CIRC.	SANIT. SOCIAL	QUARTO	QUARTO	SUÍTE	SANIT. SUÍTE	TOTAL
1	25,50	7,04	3,59	2,75	2,85	10,68	-	11,30	4,83	68,54
2	22,68	7,07	3,10	3,44	2,88	10,16	-	10,74	4,86	64,93
3	21,33	6,89	3,52	5,65	3,98	9,79	9,53	13,36	3,41	77,46
4	22,94	6,98	2,69	2,67	2,25	9,80	-	10,69	3,38	61,40



EDIFÍCIO OSGONÇALVES

ESC.: 1/125

ARQUITETA: RITA BITTENCOURT

LEGENDA: ÁREA ÚTIL

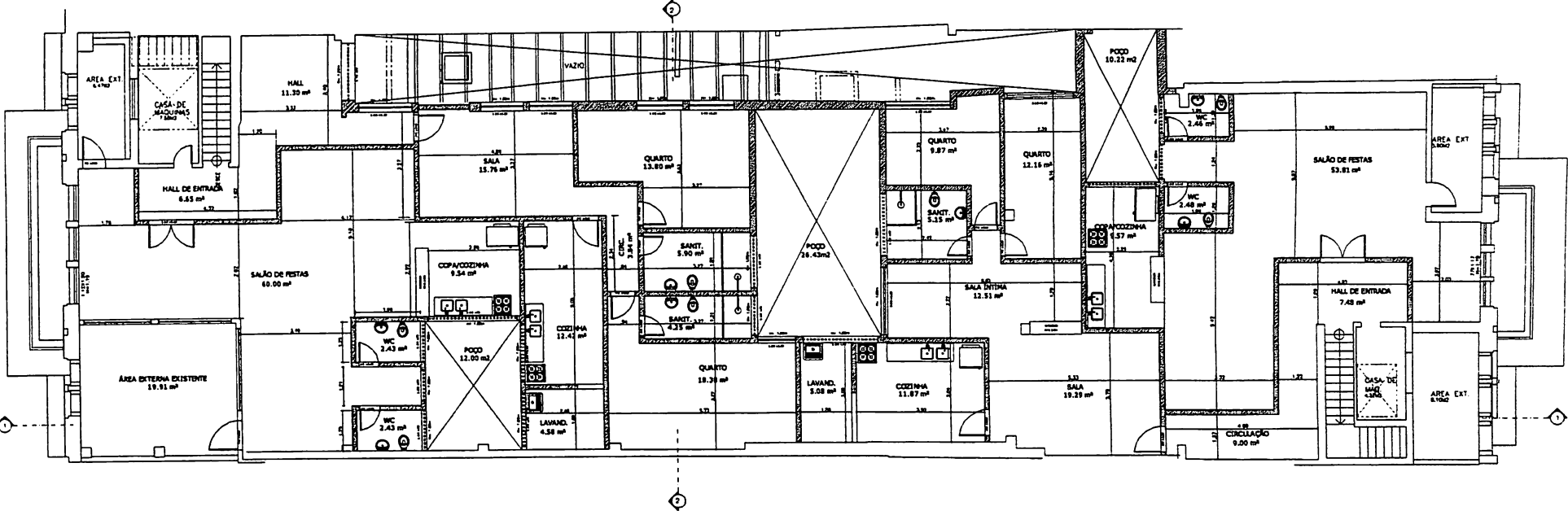
1: 68,54 m² 3: 77,46 m²

2: 64,93 m² 4: 61,40 m²

QUADRO DE ÁREAS ÚTEIS

EDF. TRAPICHE

APTº	SALA	SALA INT	COPA/COZ.	CIRC.	QUARTO	QUARTO	SANIT.	SANIT.	LAVAND.	TOTAL
1	22,46	0	9,00	6,88	15,83	14,50	3,75	2,77	4,10	79,29
2	15,76	0	12,42	3,84	13,80	18,38	4,25	5,90	4,58	78,93
3	19,29	12,51	11,87	0,00	9,87	12,16	5,15	0,00	5,08	75,93
4	19,26	0,00	12,31	2,35	9,63	15,54	4,95	0,00	2,45	66,49



4º PAVIMENTO
 1/300

7. RELATÓRIOS DE VISTORIA TÉCNICA

RELATÓRIO DE VISTORIA

IMÓVEL : Ed. Trapiche Novo

END : Rua Portugal nº 13 , Rua Santos Dumont nº 12

Construção de térreo mais 4 pavimentos, o imóvel em questão apresenta-se com ocupação apenas no andar térreo onde funciona um estacionamento para veículos, os demais pavimentos serão descritos abaixo com suas características.

1. Verificando inicialmente a parte estrutural do prédio, achamos que o mesmo encontra-se em perfeito estado, estável, e sem nenhum problema de fundação, havendo a necessidade de alguns reparos estruturais em pontos isolados onde a ferragem está exposta.



FERRAGEM EXPOSTA

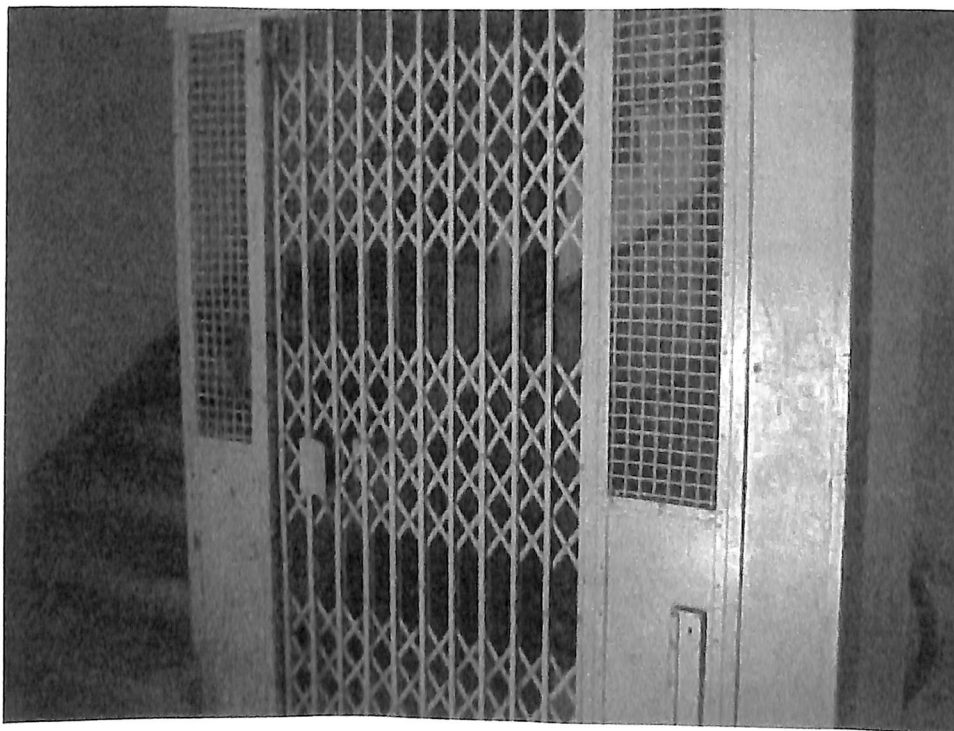


FERRAGEM EXPOSTA



FERRAGEM EXPOSTA

- Existem 2 elevadores antigos com porta pantográfica necessitando reparos e desligados devido a ausência de energia em todo o prédio (excetuando-se o térreo). As instalações elétricas e hidro- sanitárias deverão sofrer uma revisão profunda para ser avaliado se não estão totalmente comprometidas. O imóvel não possui reservatório superior sendo os seus sanitários abastecidos por 2 tanques Eternit de 1000 lt localizados no 4º pav., que recebe a água bombeada de um reservatório inferior localizado no térreo. Encontramos no 4º pav. também uma central de ar condicionado abandonada que aparentemente recebia água bombeada para o seu funcionamento de vários tanques Eternit localizados no térreo.



ELEVADOR



QUADRO DE ENTRADA DE ENERGIA



TANQUES ETERNIT NO 4º PAV.



RESERVATÓRIO INFERIOR



CENTRAL DE AR CONDICIONADO

2. Todas as esquadrias do imóvel são de madeira e estão em péssimo estado de conservação, os sanitários existentes estão totalmente depredados inclusive sem forro e os revestimentos das paredes internas estão bastante estragados devido às infiltrações. Os pisos , nos pavimentos onde existem, deverão ser retirados e trocados com exceção dos pisos das escadas de acesso aos pavimentos (Durbeton de alta resistência) que poderão ser recuperados.



ESQUADRIAS DE MADEIRA



SANITÁRIOS



REVESTIMENTOS C/ INFILTRAÇÃO

3. No 1º, 2º, e 3º pavimentos o forro é de Gesso com junta aberta e luminárias embutidas precisando de reparos em vários trechos sendo que o 3º diferencia-se dos outros por ter uma área central tipo “Jardim de Inverno” em arcos e ter o pé direito mais baixo. No 4º o forro foi totalmente retirado para a recuperação da cobertura, que não foi concluída. A estrutura do telhado é em madeira e a cobertura em telha ondulada de cimento amianto em bom estado, faltando para a conclusão, a colocação das calhas e uma revisão geral de rufos e platibandas. Neste pavimento estão localizadas as casa de máquinas dos elevadores.



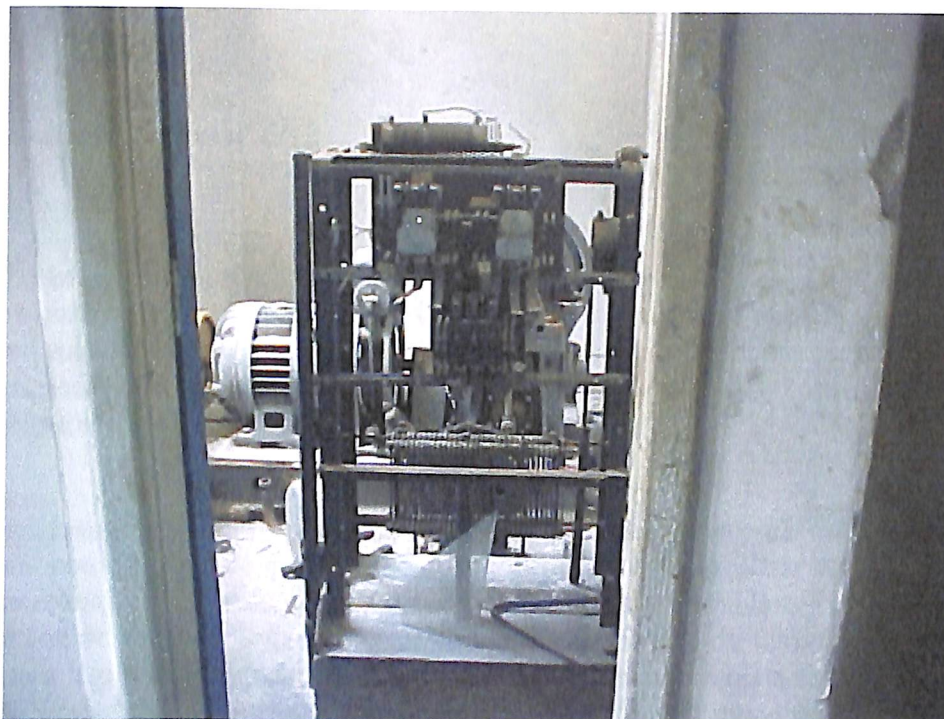
PAVIMENTO C/ FORRO DE GESSO



3º PAV. – JARDIM DE INVERNO



ESTRUTURA DE MADEIRA DO TELHADO




CASA DE MÁQUINAS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a vistoria, verificamos que as fundações e a estrutura do prédio estão aparentemente em perfeito estado, precisando de alguns reparos isolados, havendo a necessidade de um estudo mais apurado no caso da mudança para residencial devido ao acréscimo de cargas das paredes divisórias e a necessidade da colocação de um reservatório superior. Quanto a parte de instalações será também preciso um estudo com projetos para adequação ao novo uso.

Salvador, 15 de Janeiro de 2003.

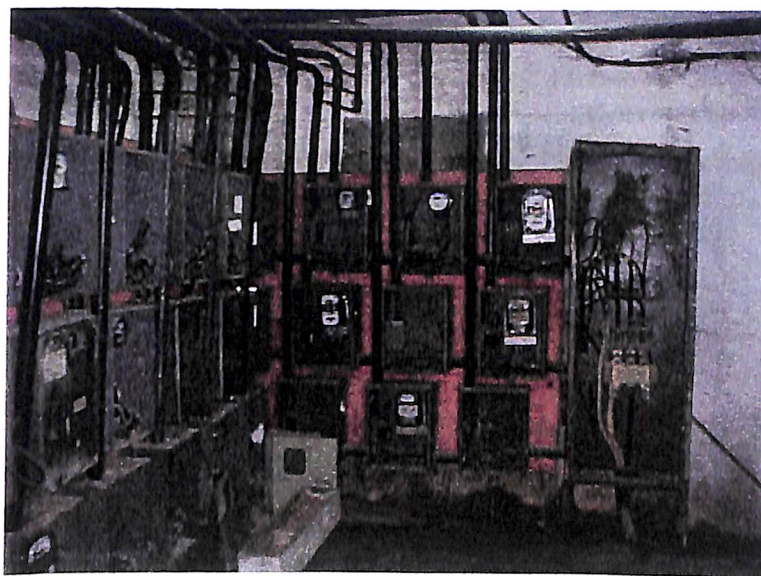

Engº José Leonel T. Oliveira

RELATÓRIO DE VISTORIA

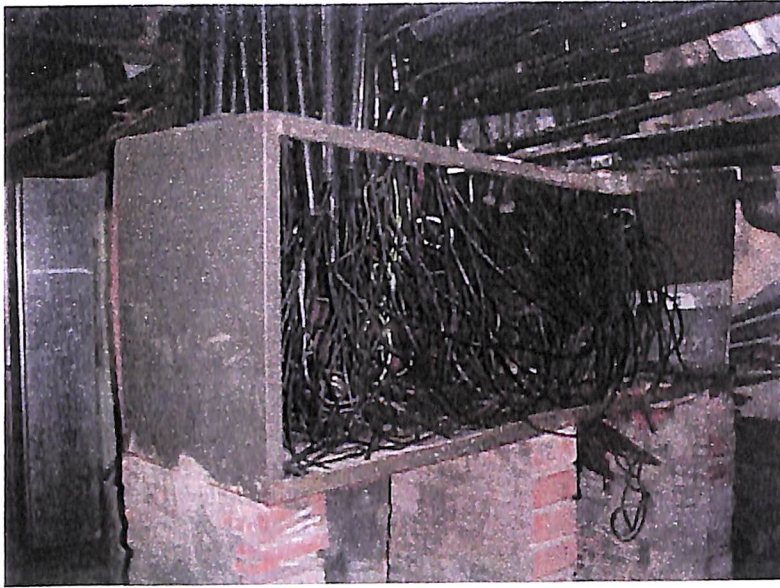
Imóvel : Ed. Os Gonçalves
End. : Rua dos Algibebes nº 6/12

O imóvel vistoriado costa de sub-solo, térreo, sobre loja, 10 pavimentos tipo, casa de máquinas e cobertura. No sub-solo estão localizados os quadros de energia e a sub-estação, o andar térreo está ocupado com um comércio, a sobre loja ocupada como depósito, e os demais pavimentos semi ocupados com escritórios, excetuando-se o 9 e o 2 que estão totalmente desocupados e o 4 e 6 que estão totalmente ocupados.

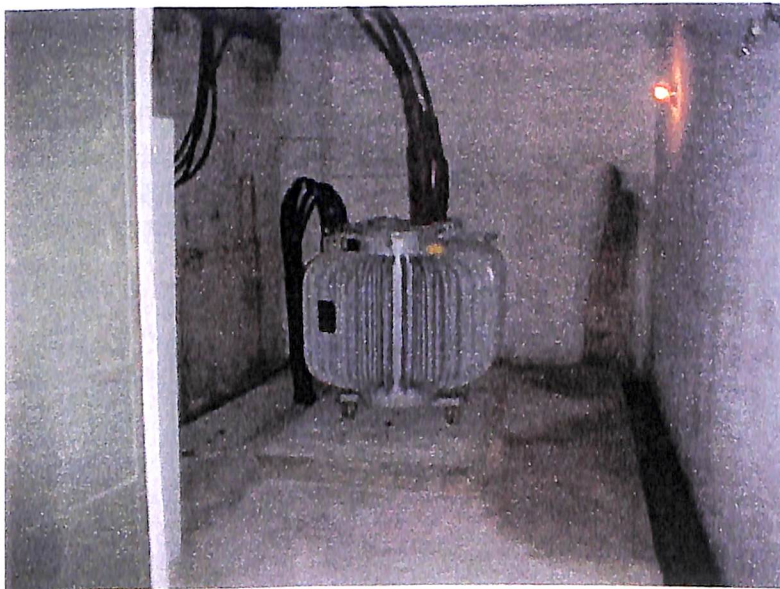
1. Inicialmente visitamos o sub-solo onde verificamos a necessidade de uma revisão geral nos quadros de energia e o conserto de vazamento numa instalação hidráulica que mantém o piso do sub solo constantemente molhado. Esta instalação hidráulica trata-se de um poço artesiano escavado pelo proprietário do imóvel de onde é retirada toda a água de abastecimento do prédio, não existindo mais o fornecimento de água pela Embasa. A sub estação, por estar localizada em um piso mais elevado, encontra-se em bom estado.



QUADROS DE MEDIDORES



CAIXA DE PASSAGEM



SUB ESTAÇÃO



POÇO ARTESIANO

2. Nos pavimentos tipo existem 2 tipos de esquadrias, na fachada principal esquadrias de alumínio e na fachada de fundo esquadrias de madeira, ambas necessitando revisão e recuperação, sendo que na fachada principal ficou verificado que em todos os andares existem infiltrações pela esquadria de alumínio, afetando o piso e alguns pilares da estrutura (principalmente nos andares mais altos) que estão com ferrugem exposta necessitando de recuperação. O revestimento interno e o piso encontram-se em bom estado, sendo que próximo à fachada principal existem trechos de piso necessitando recuperação.

ESQUADRIA DE MADEIRA



ESQUADRIA DE ALUMINIO





FERRAGEM EXPOSTA (Infiltração pela esquadria)



REVESTIMENTO E PISO

3. Os halls sociais e escadas de acesso em todos os pavimentos estão com bom acabamento, inclusive os sanitários que foram reformados a pouco tempo. Salientamos que não existe instalação contra incêndio no imóvel

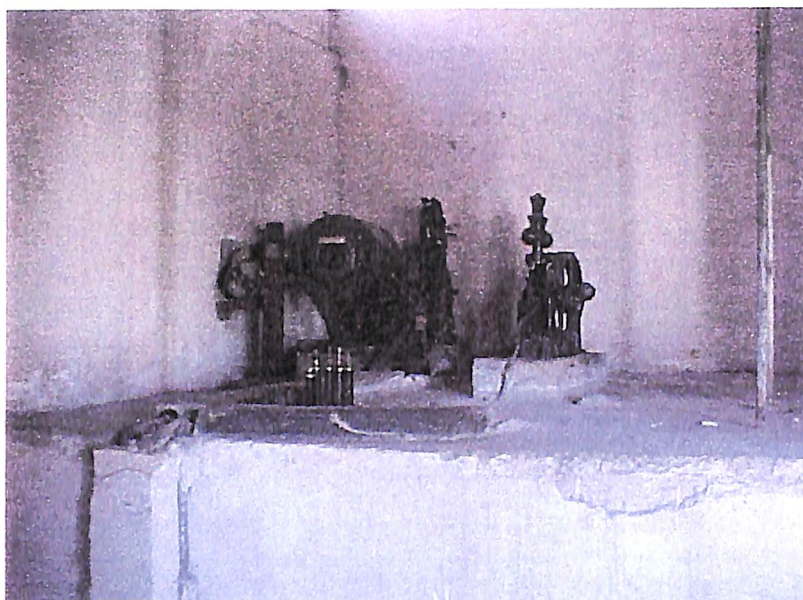


HALLS SOCIAIS

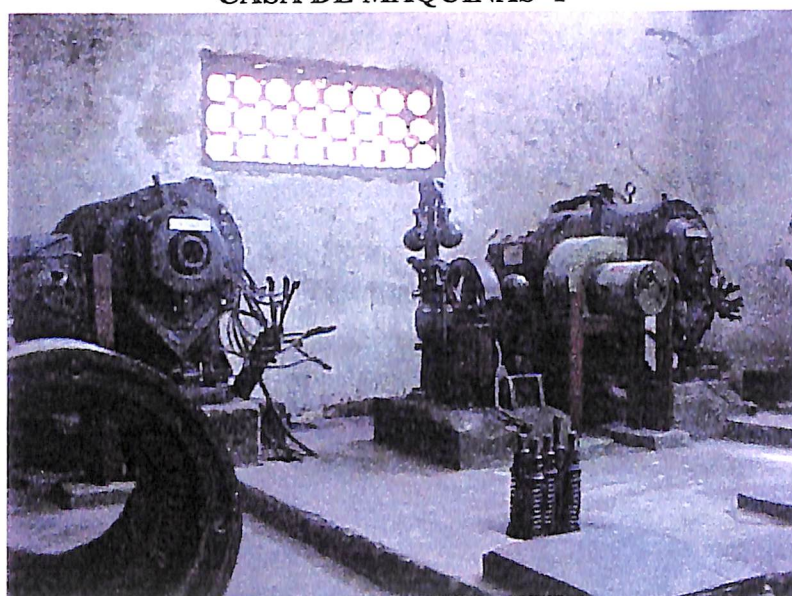


SANITÁRIOS

4. No imóvel existem 3 elevadores em bom estado sendo que, por motivo de economia 2 foram desligados temporariamente. As casas de máquinas dos mesmos estão com infiltrações pela laje de cobertura, onde deverá ser efetuada nova impermeabilização, e nas esquadrias, que deverão ser substituídas. A cobertura está em bom estado sendo necessário a troca de algumas telhas quebradas e nova impermeabilização do rufo.



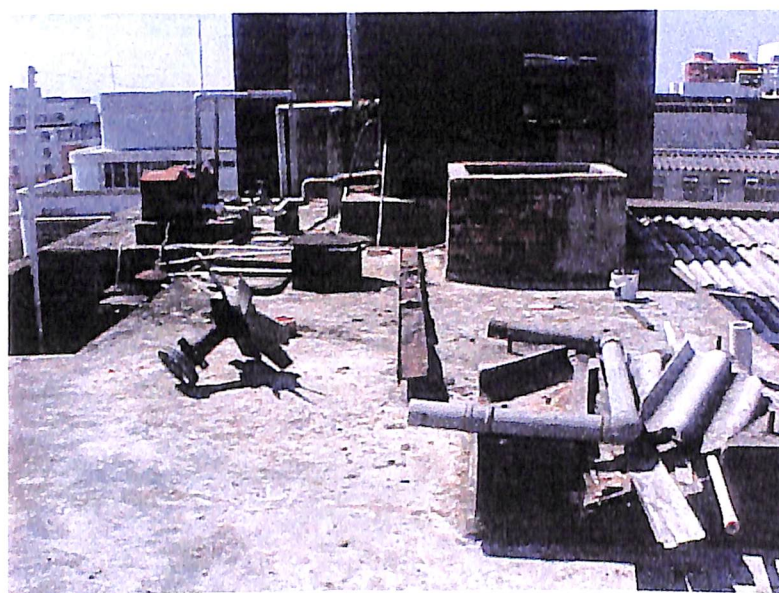
CASA DE MÁQUINAS 1



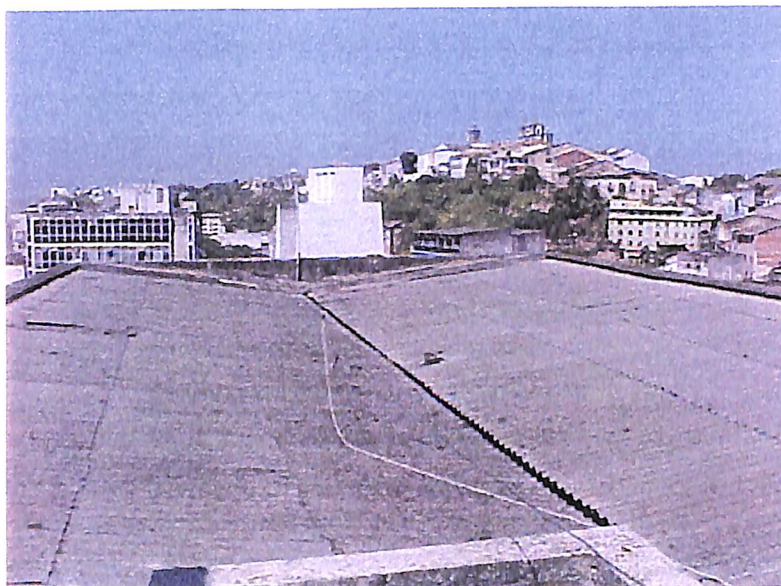
CASA DE MÁQUINAS 2



INFILTRAÇÃO LAJE CASA DE MÁQUINAS



LAJE COBERTURA CASA DE MÁQUINAS

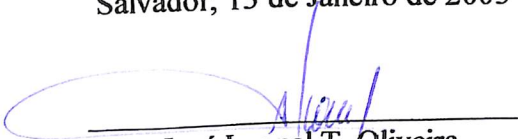


COBERTURA

Considerações finais

Ficou constatado que o imóvel vistoriado encontra-se com suas fundações e estrutura aparentemente em perfeito estado, sem nenhum indício de recalque, fissuras ou outro tipo de problema, necessitando de pequenos reparos em pontos isolados (ferragem exposta) da estrutura. Transformar o imóvel em residencial deverá exigir um estudo das fundações e estrutura devido ao acréscimo de carga das paredes divisórias, e um outro estudo de instalações elétricas e hidro-sanitárias para adequação ao novo uso.

Salvador, 13 de Janeiro de 2003

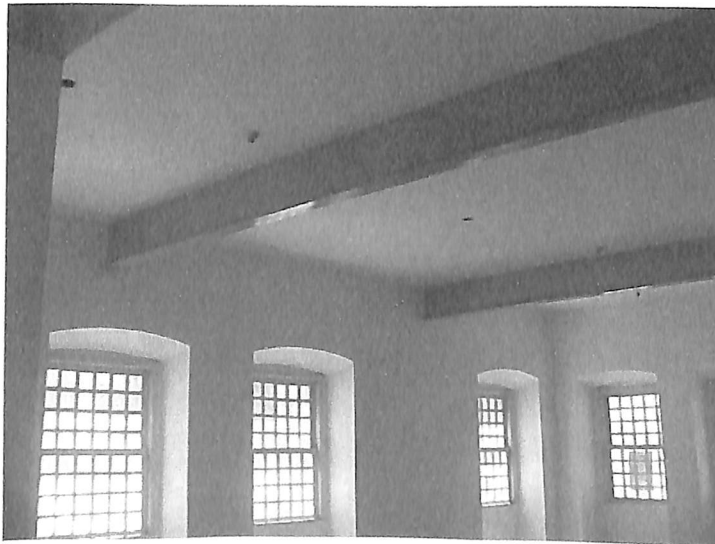

Eng. José Leonel T. Oliveira
Geplan

RELATÓRIO DE VISTORIA

Imóvel: Rua Pedro Álvares Cabral, nº 12

Imóvel proveniente da junção de 2 imóveis vizinhos, constando de térreo mais quatro pavimentos totalmente desocupados.

1. Vistoriando primeiramente a parte estrutural, verificamos que aparentemente o imóvel encontra-se estável em suas fundações e estrutura, sendo necessário alguns reparos em pontos isolados. Não foi possível constatar que tipo de fundação e estrutura foi empregada na construção, sendo necessário uma avaliação de especialista estrutural visto que já foi colocado reforços estruturais em vigas “I “ nos andares e na casa de máquinas do elevador no 4º pavimento.



**REFORÇO ESTRUTUTURAL EM VIGAS “I”
NOS PAVIMENTOS.**



VIGA “I” NA CASA DE MÁQUINAS

2. O quadro geral (entrada de energia) está desligado e totalmente danificado sendo necessário a sua substituição bem como uma revisão geral em toda a instalação elétrica do imóvel. As instalações hidro-sanitárias e de incêndio deverão sofrer uma revisão geral (principalmente nas decidas de águas pluviais) e se possível recuperadas com a colocação das peças degradadas. O imóvel não possui reservatório superior sendo abastecido por água bombeada do reservatório inferior à um tanque Eternit de 1000 lts que está localizado no 4º pavimento.



INST. ELÉT. E INCÊNDIO DANIFICADAS



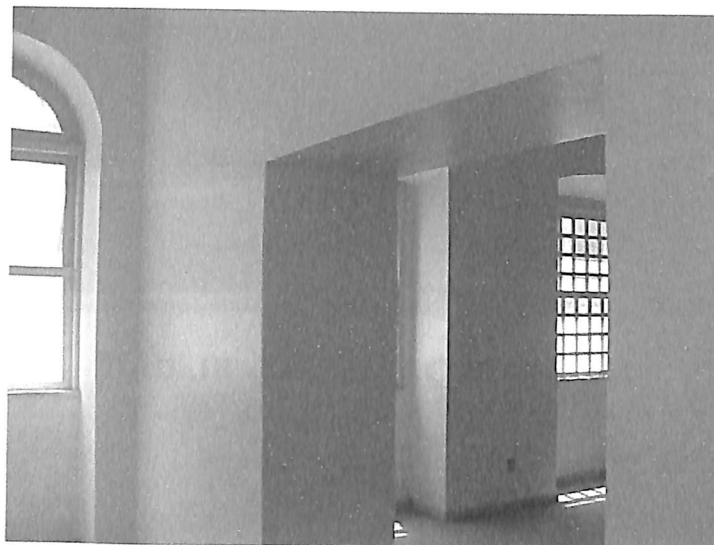
SANITÁRIOS DEGRADADOS



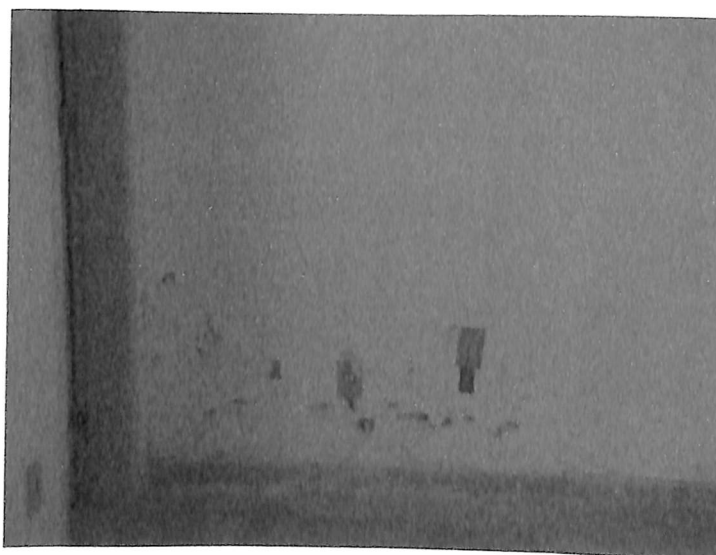
TANQUE ETERNIT NO 4º PAV.

3. Os revestimentos e pavimentações estão em bom estado de conservação sendo necessário a recuperação em alguns pontos onde existem infiltrações externas ou possivelmente provenientes de instalações hidráulicas c/ vazamentos. O forro do 1º e 4º pavimentos (em gesso) foram retirados sendo necessário nova

colocação. Nos outros pavimentos os tetos são em massa com pintura em bom estado de conservação. As esquadrias são em madeira pintadas com tinta óleo aparentemente com bom funcionamento, sendo necessário a recuperação de algumas janelas e recuperação ou troca de algumas portas.



REVESTIMENTOS E ESQUADRIAS

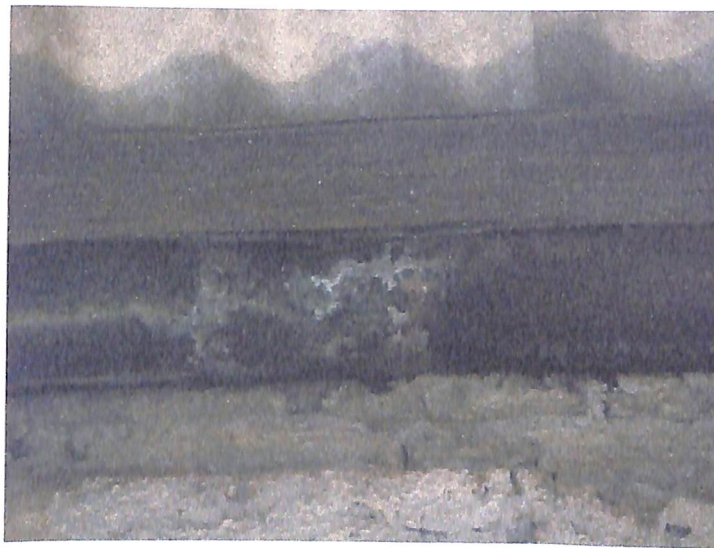


INFILTRAÇÕES EM PAREDES

4. A cobertura do imóvel no 4º pavimento, possui estrutura em madeira, visivelmente atacada por cupins, necessitando troca de peças e novo tratamento para conservação. As telhas são onduladas em cimento amianto aparentando bom estado sendo necessário a substituição das calhas onde já são mostrados sinais de deterioração, inclusive com vazamentos.



MADEIRAMENTO E COBERTURA

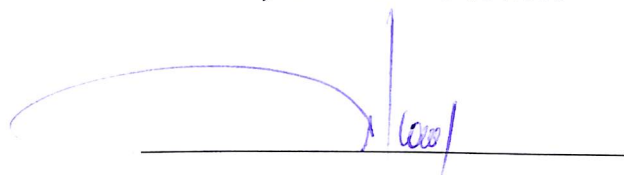


CALHA DA COBERTURA C/ VAZAMENTO

Considerações finais

Concluimos que apesar do imóvel estar aparentemente em bom estado estrutural, será necessário um estudo profundo devido às novas cargas que serão acrescidas com a colocação de paredes divisórias no caso de mudança para fins residenciais. Será também necessário um novo redimensionamento das instalações elétricas, hidro-sanitárias e incêndio possivelmente com a total substituição do que existe.

Salvador, 23 de Janeiro de 2003



Eng° José Leonel Teixeira Oliveira
G E P L A N

RELATÓRIO DE VISTORIA

IMÓVEL – Edf. São Paulo
END. – Rua Miguel Calmon, n ° 527.

Imóvel constando de térreo, sobreloja mais 10 pavimentos, sendo que o 9º diferencia-se dos demais por conter um terraço em toda a sua extensão virado para a rua Miguel Calmon. Encontra-se em bom estado de conservação não sendo constatado, em uma análise visual, nada que representasse problema para suas fundações e estrutura além de alguns reparos isolados como visto em pilar no térreo.

1. No pavimento térreo existe uma área onde está localizado o reservatório subterrâneo e a sub-estação. Esta área serve de poço de ventilação e iluminação e por ser uma área aberta (sem cobertura) exigirá um estudo de impermeabilização e drenagem de águas pluviais. O pilar que se localiza no limite do terreno com o prédio do City Bank deverá sofrer um reparo estrutural visto que existem pontos onde a ferragem está aparente e o concreto deteriorado.



PILAR COM FERRAGEM EXPOSTA



CONCRETO DETERIORADO



RESERVATÓRIO SUBTERRÂNEO



POÇO DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

2. As instalações elétricas e hidro-sanitárias estão funcionando em todo o prédio sendo necessário nova ligação da empresa fornecedora de energia para os imóveis desocupados. Existem três poços de elevadores sendo que atualmente só 2 estão em funcionamento e as áreas comuns (halls, escadas e portaria) estão com seus revestimentos e pavimentação em bom estado de conservação. H As esquadrias são de madeira com brise e vidro sendo necessário uma revisão geral para avaliação do funcionamento das mesmas com troca de peças defeituosas, ou a total substituição.



SANITÁRIOS



BARRILETE



ESQUADRIA DE MADEIRA



HALL DE ELEVADORES

3. Os revestimentos de paredes e pisos estão em bom estado de conservação sendo necessário reparos em algumas paredes e substituição de algum elemento do piso. No revestimento da fachada principal (em pastilhas) deverá ser tentada uma limpeza com novo rejuntamento e colocação de peças faltosas, se isto não for possível por ser um revestimento muito antigo, deverá ser substituído. No 9º pavº, onde funcionava um restaurante, existe um terraço que deverá sofrer um tratamento impermeabilizante com a provável substituição do piso e a demolição de uma churrasqueira. Na cobertura, em telhas onduladas em Amianto será necessária uma revisão de telhas quebradas, reconstrução de trechos de rufo deteriorado pelo tempo e uma nova impermeabilização de calha e rufos.



FACHADA



TERRAÇO DO 9º PAVTº

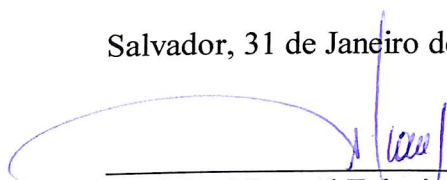


COBERTURA COM RUFOS PARTIDOS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel apesar de aparentemente estar em bom estado de conservação, deverá ser analisado por estruturalista devido ao acréscimo de carga das paredes divisórias a serem colocadas no caso da transformação para uso residencial. As instalações elétricas, hidro-sanitárias e de incêndio também deverão ser analisadas sofrendo projeto e dimensionamento para o novo uso.

Salvador, 31 de Janeiro de 2003



Eng° José Leonel Teixeira Oliveira

8. ESTIMATIVA ORÇAMENTÁRIA

ESTIMATIVA ORÇAMENTÁRIA

**ESTIMATIVA ORÇAMENTÁRIA PARA OS ESTUDOS DE VIABILIDADE DE
REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS DE USO HABITACIONAL NA ÁREA DO
COMÉRCIO**

ESTIMATIVA ORÇAMENTÁRIA

ESTIMATIVA ORÇAMENTÁRIA PARA OS ESTUDOS DE VIABILIDADE DE REABILITAÇÃO DE IMÓVEIS DE USO HABITACIONAL NAS ÁREAS DO COMÉRCIO

		Área útil	Custo estimado	Preço/m ²
1	Edifício Osgonçalves	3.491,81	876.767,96	251,09
2	Edifício Trapiche	1.628,56	425.426,38	261,23
	Totalizações	5.120,37	1.302.194,34	254,32

Notas explicativas

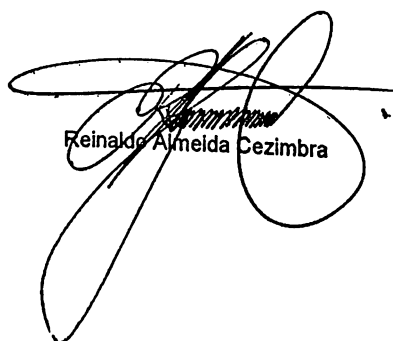
Em função do estágio atual dos projetos (estudos com plantas baixas) e da urgência, a estimativa orçamentária foi realizada tomando por base as áreas úteis dos cômodos.

Nos preços adotados se levou em consideração os rebatimentos das paredes e tetos sobre os respectivos pisos e os correspondentes pesos de seus preços de custo.

A separação por tipo de cômodo foi também levada em consideração, a fim de melhor compatibilizar as áreas equivalentes e assim obter uma melhor ponderação dos preços bem como dos respectivos rebatimentos de paredes em cômodos maiores e menores.

As características individuais de cada Imóvel foi complementada como adicionais.

Também se calculou o custo em função da área útil total construída, deduzindo-se as obras de infraestrutura, estrutura, alvenaria e cobertura. Este valor ficou sempre mais acima daquele calculado mais detalhadamente. Desse modo, no final demos 80% de peso para o primeiro cálculo e 20% para este segundo.



Reinaldo Almeida Cezimbra

EDIFÍCIO OSGONÇALVES - RUA DOS ALGIBEBES, 6/12

EDIFÍCIO OSGONÇALVES**Áreas Úteis****SUB-SOLO****PAVIMENTO TÉRREO**

Sanitários					m²
Cozinhas					m²
Hall e Circulação					m²
Escadarias	6,7	1	6,7	11,89	m²
Depósitos					m²
Lojas				316,26	m²
Salas e Quartos					m²
Área coberta				<hr/>	m²
				328,15	m²

SOBRE LOJA

Sanitários					m²
Cozinhas					m²
Hall e Circulação					m²
Escadarias	6,7	1	6,7	11,89	m²
Depósitos					m²
Lojas				158,13	m²
Salas e Quartos					m²
Área coberta				<hr/>	m²
				170,02	m²

PAVIMENTO TIPO (x10)

Sanitários					28,44 m²
Cozinhas					40,88 m²
Hall e Circulação					57,04 m²

Edifício Osgonçalves

Escadarias	6,7	1	6,7	11,89 m ²
Depósitos				1,40 m ²
Lojas				- m ²
Salas e Quartos				188,50 m ²
Área coberta				<u>- m²</u>
				328,15 m ²

CASA DE MÁQUINAS

Sanitários				m ²
Cozinhas				m ²
Hall e Circulação				m ²
Escadarias				m ²
Depósitos	6,10 5,75	3,40 3,40	20,74 <u>19,55</u>	40,29 m ²
Lojas				m ²
Salas e Quartos				m ²
Área coberta				<u>m²</u>
				40,29 m ²

DEMOLIÇÕES DE LAJES

10	3,44	0,15	5,16	
10	2,88	0,15	4,32	
10	1,50	0,15	2,25	
10	1,75	0,15	2,63	14,36 m ³

TELHADO

14,38	16,55	<u>237,91</u>	237,91 m ²
-------	-------	---------------	-----------------------

LAJE DE IMPERMEABILIZAÇÃO

4,20	0,45	1,89	
15,25	6,08	<u>92,64</u>	94,53 m ²

FACHADA

Frontal	27,94	45,50	1.271,27	
Posterior	28,34	45,50	1.289,47	
Lateral direita	-	-	-	
Lateral esquerda	15,20	38,00	<u>577,60</u>	3.138,34 m ²

RESUMO

Sanitários	284,40	m ²	186,50	53.040,60
Cozinhas	408,80	m ²	175,20	71.621,76
Hall e Circulação	570,40	m ²	115,00	65.596,00
Escadarias	142,68	m ²	121,00	17.264,28
Depósitos	54,29	m ²	105,00	5.700,45
Lojas	474,39	m ²	135,00	64.042,65
Salas e Quartos	2.043,13	m ²	128,00	261.520,64
Área coberta	-	m ²	105,00	-
Sub total	3.491,81	m ²		538.786,38
Demolições de lajes	14,36	m ²	83,00	1.191,47
Telhado	237,91	m ²	21,00	4.996,03
Laje de Impermeabilização	94,53	m ²	44,60	4.216,21
Fachada	3.138,34	m ²	28,00	87.873,52
Elevador	2,00	u	7.500,00	15.000,00
Instalações	3.491,81	m ²	58,50	204.270,89
Total geral	3.491,81		245,24	856.334,49

450,00	m ²	
1.571.314,50		25
		10
		4
958.501,85		39

102.167,36
11,93

Preço estimado conforme medição por tipo de cômodo	856.334,49	80%	685.067,59
Preço estimado conforme preço de área total útil sem as obras estruturais	958.501,85	20%	191.700,37
Preço de custo direto estimado final		R\$	876.767,96
Custo por m² de área útil estimado		R\$	251,09

EDIFÍCIO TRAPICHE - RUA PORTUGAL, 13 / RUA SANTOS DUMONT, 12

EDIFÍCIO TRAPICHE**Áreas Úteis****SUB-SOLO**

Sanitários					m ²
Cozinhas					m ²
Hall e Circulação					m ²
Escadarias	0,97	4,84	<u>4,69</u>	4,69	m ²
	4,02	2,95	<u>11,86</u>		
Depósitos	1,09	2,06	2,25	17,93	m ²
	1,02	3,75	3,83		
Lojas					m ²
Salas e Quartos					m ²
Área coberta				<u> </u>	m ²
				22,62	m ²

PAVIMENTO TÉRREO

Garagem que permanecerá como está

PAVIMENTO TIPO (x4)

Sanitários					26,77	m ²
Cozinhas					61,81	m ²
Hall e Circulação					83,64	m ²
Escadarias	6,875	1,125	7,73			
	8,000	0,875	7,00	14,73	m ²	
Depósitos				1,40	m ²	
Lojas				-	m ²	
Salas e Quartos				213,13	m ²	
Área coberta				<u> </u>	m ²	
				401,48	m ²	

DEMOLIÇÕES DE LAJES

4	12,00	0,17	8,16		
4	26,43	0,17	17,97		
4	10,37	0,17	<u>7,05</u>	33,18	m ³

TELHADO

	11,68	43,65	509,83	
	1,90	10,50	19,95	
	2,00	8,90	17,80	
	1,50	3,75	(5,63)	
	3,85	7,35	(28,30)	
	4,30	5,80	(24,94)	
	4,83	7,60	(36,67)	
	1,50	3,90	(5,85)	
				446,20 m²

LAJE DE IMPERMEABILIZAÇÃO

4	4,25	6,00	102,00	
4	7,58	2,86	86,72	
4	3,53	2,00	28,24	
				216,96 m²

RESERVATÓRIO SUPERIOR

	6,50	5,00	32,50	32,50 m²
--	------	------	-------	-----------------

FACHADA

Frontal	13,25	19,80	262,35	
Posterior	11,68	19,80	231,26	
Lateral direita - poço	27,00	14,80	399,60	
				893,21 m²

RESUMO

Sanitários			107,08 m²	186,50	19.970,42
Cozinhas			247,24 m²	175,20	43.316,45
Hall e Circulação			334,56 m²	115,00	38.474,40
Escadarias			63,63 m²	121,00	7.699,51
Depósitos			23,53 m²	105,00	2.470,59
Lojas			- m²	135,00	-
Salas e Quartos			852,52 m²	128,00	109.122,56
Área coberta			- m²	105,00	-
Sub total			1.628,56 m²		221.053,92
Demolições de lajes			33,18 m²	83,00	2.754,27
Telhado			446,20 m²	21,00	9.370,19
Laje de Impermeabilização			216,96 m²	44,60	9.676,20
Reservatório Superior			32,50 m²	450,00	14.625,00

Edifício Trapiche

Fachada	893,21 m ²	63,00	56.272,48
Elevador	2,00 u	5.500,00	11.000,00
Instalações	1.628,56 m ²	58,50	<u>95.270,86</u>
Total geral	1.628,56	257,91	420.022,93

450,00 m ²	
732.852,77	25
	10
	4
447.040,19	39

27.017,26
6,43

Preço estimado conforme medição por tipo de cômodo	420.022,93	80%	336.018,34
Preço estimado conforme preço de área total útil sem as obras estruturais	447.040,19	20%	<u>89.408,04</u>

Preço de custo direto estimado final R\$ 425.426,38

Custo por m² de área útil estimado R\$ 261,23