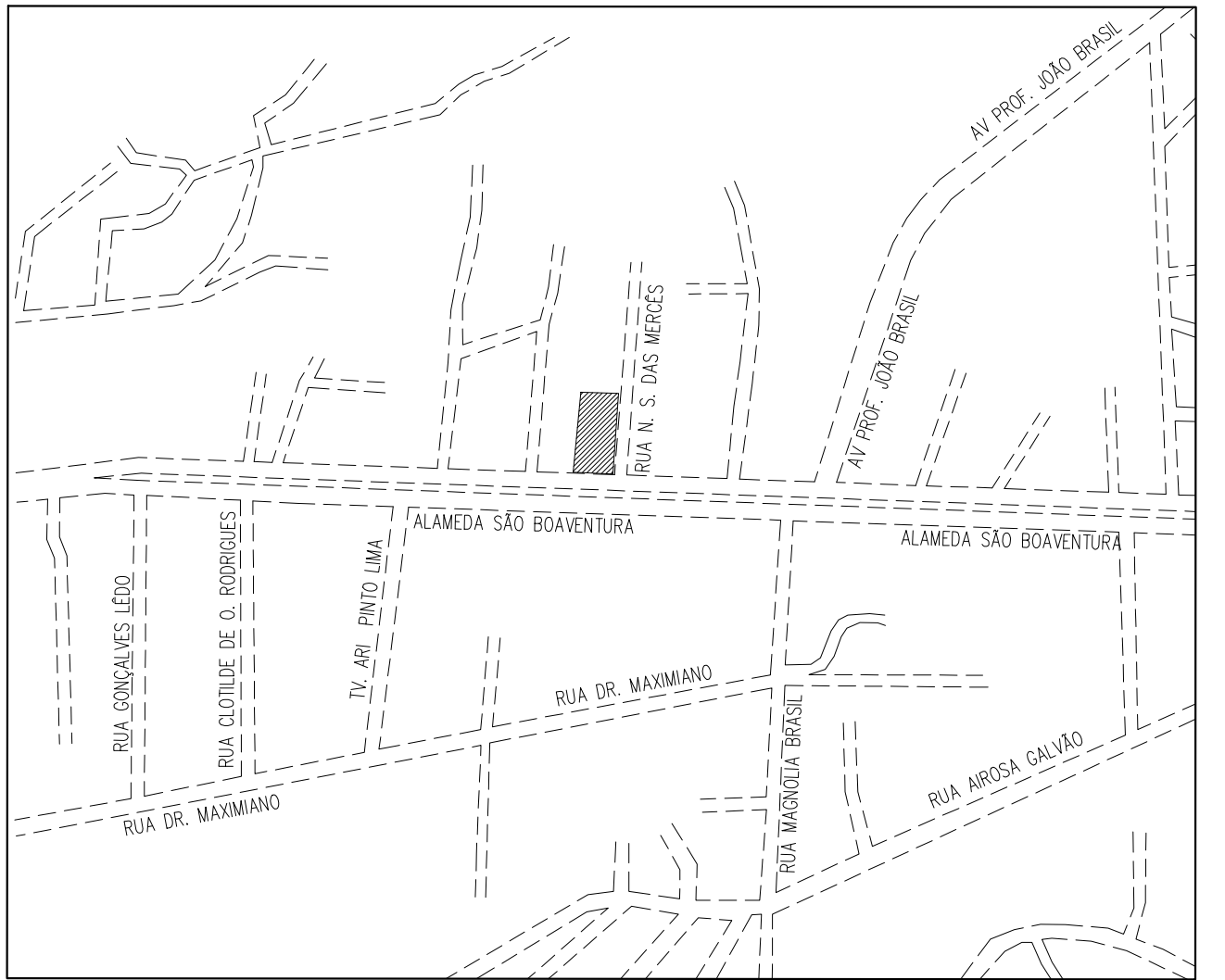


PLANTA DE SITUAÇÃO

ESCALA 1:10.000



CONVENÇÕES

PT 1000	ESTÇÃO DE AEROLEVANTAMENTO	ARVORE	RIO - CANAL
55,50	PONTO COTADO	PALMÁCEA	RIO - CANAL (PROJEÇÃO)
E-000	MARCO DE LIMITE	RN 55,00	CONC CONCRETO
NIVEL 55,00	INDICAÇÃO DE NIVEL	CONSTRUÇÃO	FE FERRO
M000	PONTO GNSS	BARRACO	G PORTÃO GARAGEM
BT / CONC	PONTO DE LIMITE NÃO MATERIALIZADO	COBERTURA	ES ESCOTO SANITÁRIO
PLACA	BT / CONC	CANTEIRO	REC REGISTRO
TAMPÃO	PLACA	MARQUISE / BALANÇO	INC INCÊNDIO
CAIXA	TAMPÃO	CURVA MESTRA	TEL TELEFONIA
RALO / BOCA-DE-LOBO	CAIXA	CURVA SECUNDARIA	S/D SEM IDENTIFICAÇÃO
MURO	RALO / BOCA-DE-LOBO	DIVISA PROJETADA	LUM LUMINÁRIA
PORTÃO/PORTEIRA	MURO	CERCA/GRADIL	AT ALTA TENSÃO
	PORTÃO/PORTEIRA	ARRUAMENTO / MEIO FIO	BT BAIXA TENSÃO
			PC PONTO DE CONSULTA

LADOS		AZIMUTE	DISTÂNCIA (metros)	COORDENADAS (UTM)	
Vértice	Vértice			N (metros)	E (metros)
CC01	CC02	92°14'01,22"	29,76	7.468.513,30	694.576,41
CC02	CC03	182°38'57,67"	63,39	7.468.512,14	694.606,15
CC03	CC04	230°07'32,77"	2,14	7.468.448,82	694.603,22
CC04	CC05	272°53'34,49"	28,14	7.468.447,45	694.601,58
CC05	CC01	2°36'13,58"	64,50	7.468.448,87	694.573,48

COORDENADAS GPS			
	E	N	H
GNSS M000	694603,073	7468433,865	7,548
GNSS M001	694574,967	7468434,878	7,241

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
DATUM OFICIAL - SIRGAS 2000
DATUM VERTICAL: IMBITUBA - SC
MERIDIANO CENTRAL: 45° WGr

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA	1.921,83 m²
PERÍMETRO	187,93 m



00	11/09/2023	Emissão inicial		
Revisão	Data	Descrição	Proj.	Verif.

Resp. Técnico:
Fábio de Souza Ananias
Técnico Agrimensor
CFT-BR 01641331780

orkto
ARQUITETURA E URBANISMO
ARKTO Estudio Arquitectura Urbanismo LTDA
arktoeu@arktoeu.com.br

CENTRO CULTURAL ZONA NORTE

PLANTA BAIXA - LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Diagnóstico		
fase:		
TOPOGRAFIA	1:200	12/09/2023
disciplina	escala	data
Ricardo Kawamoto	0001_01_TP_1001	
coordenação geral	nome da planilha	
Ricardo Kawamoto	0001_01_TP_1001_00.dwg	
gerente de projeto	nome do arquivo	

01/01

REALIZAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DAS CULTURAS



NITERÓI

SEMPRE À FRENTE

CULTURA É UM
;DIREITO

2 | 4

PROJETO DE RECUPERAÇÃO E ADEQUAÇÃO DE USO

CENTRO CULTURAL DA ZONA NORTE

CONTEÚDO

DIAGNÓSTICO

ENDEREÇO

ALAMEDA SÃO BOAVENTURA, 263
FONSECA - NITERÓI - RJ

FASE

DIAGNÓSTICO

DATA

SETEMBRO / 2023

DESENVOLVIMENTO

arkto

ARQUITETURA E URBANISMO



ARKTO | ESTÚDIO DE ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

Rua Evaristo da Veiga 55, 1510, Centro
Rio de Janeiro - RJ, 20031-040, BRASIL

+55 21 99766-2837

E-MAIL arkto@arktoeau.com.br

EQUIPE

ARQ. RICARDO KAWAMOTO

Projeto de Arquitetura | CAU A26479-2

ARQ. ADRIANA MARTINS

Projeto de Arquitetura | CAU A83850-0

ARQ. ISABELLA MAIOLINO

Projeto de Arquitetura | CAU A285540-2

ARQ. MANOEL VIEIRA

CAU A32205-2

MUSEÓLOGA TELMA LASMAR

COREM 2A. REGIÃO NO.173-I

ENG. GERALDO FILIZOLA

CREA/RJ 2006819941

ENG. AMANDA MAURO

CREA/RJ 2014222690

KARINE AMORIM

Projeto de Arquitetura | Estagiária

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DAS CULTURAS



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

CULTURA É UM
DIREITO

CENTRO CULTURAL DA ZONA NORTE

PROJETO DE RECUPERAÇÃO E ADEQUAÇÃO DE USO

CENTRO CULTURAL DA ZONA NORTE

PROJETO DE RECUPERAÇÃO E ADEQUAÇÃO DE USO

ÍNDICE

I. ANÁLISE PRELIMINAR DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

INTRODUÇÃO	04
METODOLOGIA	04
BREVE ANÁLISE DO ESTADO GERAL DE CONSERVAÇÃO	05
IDENTIFICAÇÃO DOS RISCOS IMINENTES	05
FACHADAS E ESQUADRIAS	09
CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES.....	10

II. ANÁLISE ESTÉTICA E TIPOLOGICA

AMBIENTE HISTÓRICO	12
AMBIENTE ESTÉTICO	13
ANÁLISE TIPOLOGICA	16
CONCLUSÃO	19

III. RELATÓRIO TÉCNICO ESTRUTURAL

INTRODUÇÃO	20
RELATO DAS VISITAS	20
PAVIMENTO TÉRREO	20
PRIMEIRO PAVIMENTO	22
TELHADO	23
CONCLUSÕES GERAIS	23

IV. RELATÓRIO DE BENS MÓVEIS

IV. 1. MOBILIÁRIO	25
IV.1.1. MÓVEIS A SEREM RECUPERADOS	25
IV.1.2. MÓVEIS A SEREM DESCARTADOS	30
IV. 2. VITRAIS	30

V. RELATÓRIO DA SITUAÇÃO DAS INSTALAÇÕES

ENTRADA E MEDIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	17
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	17
ILUMINAÇÃO INTERNA	17
ILUMINAÇÃO EXTERNA	17
ABASTECIMENTO D'ÁGUA	17
RESERVATÓRIO SUPERIOR	17
ESGOTO SANITÁRIO	17
DRENAGEM	17

I. ANÁLISE PRELIMINAR DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Introdução



Imagem 01: obtida no Google Earth, datada de 22/02/2022.

Em conformidade aos serviços que nos foram contratados, vimos apresentar o relatório contendo a análise preliminar do estado de conservação com ênfase na identificação e classificação de riscos ao bem edificado localizado na Alameda São Boaventura, 263, Fonseca, Niterói, RJ.

Importante sublinhar que, dada a situação atual do bem edificado, entendemos que cabia a apresentação deste relatório preliminar, focado na identificação e classificação de riscos ao monumento, em caráter de urgência, de modo a subsidiar ações emergenciais que possam estancar processos de degradação graves em curso.

Este relatório, portanto, tem por objetivo apresentar uma análise preliminar do estado geral de conservação do bem edificado de modo a garantir providências urgentes de acordo com a identificação e classificação de riscos graves e iminentes ao monumento.

Metodologia

A metodologia empregada para o evidenciar o estado de conservação do bem se utilizou do registro fotográfico. O estudo parte de uma análise visual para constatar os



Imagem 2: foto da edificação sem data conhecida.



Imagem 3: foto da fachada principal da edificação registrada em 25/08/2023.

os problemas oriundos de patologias e danos no bem edificado observáveis a olho nu.

Importante destacar que, no âmbito da análise do estado de conservação do bem, a avaliação do estado de conservação dos materiais e sistemas construtivos e sistemas estruturais priorizou os impactos diretos na capacidade do invólucro da edificação, ou seja, suas alvenarias externas e cobertura, de garantir a integridade das partes internas e da estrutura do prédio.

Neste sentido, buscou-se identificar os riscos ao monumento considerando os agentes degradadores e a caracterização dos danos considerados mais graves e atuantes sobre: cobertura, estruturas, alvenarias e outros partes sob grave risco.

Os riscos iminentes restam, portanto, classificados como gravíssimos (riscos eminentes de desabamento, colapsos estruturais, riscos de intrusão e furto, etc). Cabe pontuar que, considerando que uma análise e caracterização mais profunda dos sistemas estruturais foi contratada ao Engenheiro Civil Geraldo Filizola, não abordarmos riscos sobre esse assunto.

Breve análise do estado geral de conservação

O edifício foi construído há mais de 100 anos (circa 1910), numa época em que o bairro do Fonseca foi beneficiado pelo projeto de urbanização e embelezamento de Niterói, executado na gestão do Prefeito João Pereira Ferraz (1906/1910), com a pavimentação e retificação da sua principal via, a Alameda São Boaventura concluídas.

A edificação apresenta sua volumetria e feição originais preservadas, mantendo suas características ecléticas e achalezadas que lhe conferem imponência principalmente em razão da sua visualização favorecida pela murada fronteira baixa e situação de esquina.

Porém, a mesma murada que favorece a sua visualização, facilita a entrada de invasores. A depredação, o furto e o vandalismo impostos ao imóvel são evidentes, como veremos em boa parte das imagens apresentadas

neste trabalho. Acima, observamos pichação em toda a fachada principal do prédio.

Além disso, de forma mais generalizada, a edificação sofre com a proliferação de vegetação invasora. Algumas, inclusive, já apresentam porte arbustivo e até mesmo arbóreo. Suas raízes ramificaram pelo entreferro da cobertura, por entre as argamassas de revestimentos, pelas partes externas das alvenarias e até mesmo entre o piso e o contrapiso.

Todas as superfícies, mas especialmente os pisos, encontram-se com alto grau de sujidade. Uma consistente camada provavelmente formada por fuligem e carbonatos (favorecidos pela presença do monóxido e do dióxido de carbono em razão da proximidade com a Alameda São Boaventura). Nas fachadas é possível ver a crosta negra em diferentes pontos, mas principalmente próxima aos beirais, balcões e vãos das esquadrias.

Identificação De Riscos Iminentes

Considerando a breve análise descrita e os danos acima destacados, observados nas vistorias realizadas da segunda quinzena de agosto ao início de setembro, passamos a percorrer sobre a identificação de riscos iminentes, organizando-os por assunto, de acordo com as seguintes categorias: cobertura, fachadas, alvenarias, esquadrias e ambientes internos (tetos, pisos e paredes). Em relação ao telhamento, cabe destacar a existência de alguns pontos de maior gravidade, onde se observam várias telhas faltantes, partidas e soltas.



Imagem 4: concentração de telhas faltantes, partidas e corridas sobre telhado na fachada oeste, dano possivelmente causado por pisoteio.



Imagem 5: obtida no Google Earth, datada de 22/02/2022.



Imagens 6 e 7: Em detalhe, ponto de afundamento de telhado existente na fachada leste e a existência de telhas soltas no topo de parede divisória entre o jardim fronteiriço e o jardim onde se situa uma antiga fonte. Observam-se vegetações invasoras incipientes.



A vegetação invasora é outro risco de alta gravidade, uma vez que promove danos diretos em praticamente toda a edificação, com destaque para alvenarias. Algumas vegetações presentes na cobertura já assumiram porte de árvores e apresentam ramificações por toda o prédio, inclusive sob o piso do térreo e transpassando o vitral que decora a escada.



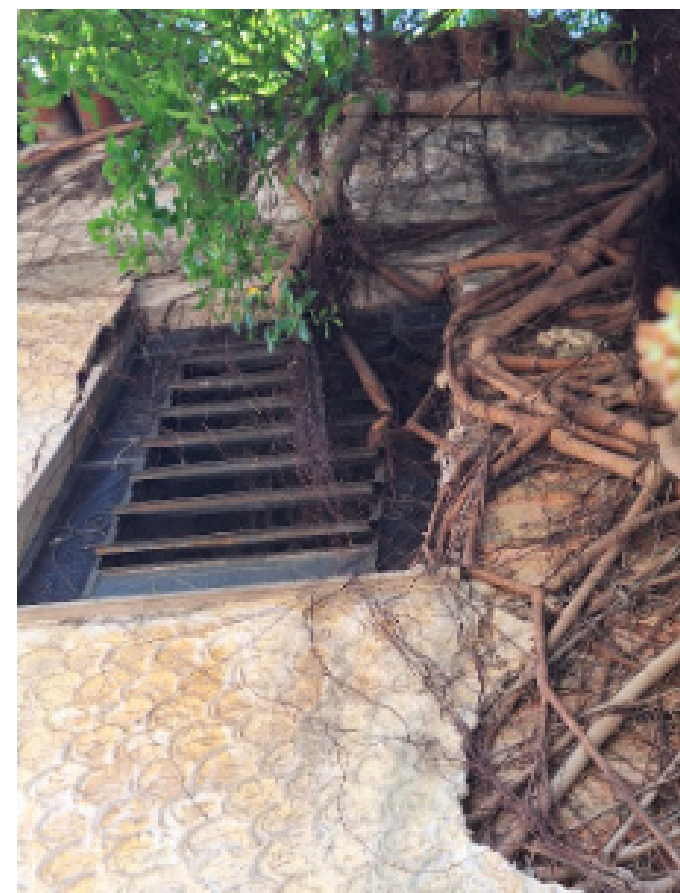
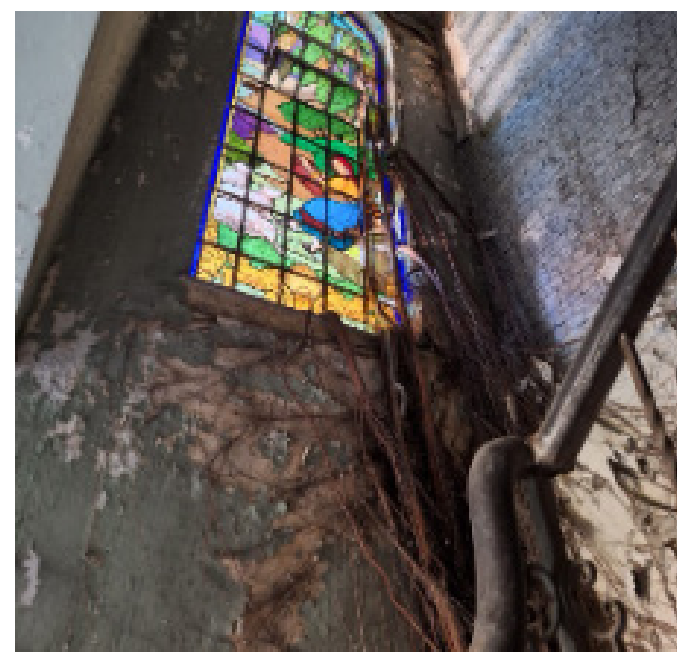
Imagens 8 e 9 (acima e ao lado): vistas da fachada dos fundos (norte), onde avistamos à direita vegetação com porte arbóreo voltado para a fachada oeste, ao centro outra voltada para a fachada dos fundos e à esquerda copa de uma árvore que se projeta sobre a edificação.



Imagem 10: acima, vista da fachada leste, onde observamos proliferação generalizada da vegetação invasora com porte arbustivo.



Imagem 11: acima, vista da fachada oeste, onde vemos duas telhas soltas, junto ao beiral, e vegetação invasora junto a elas.



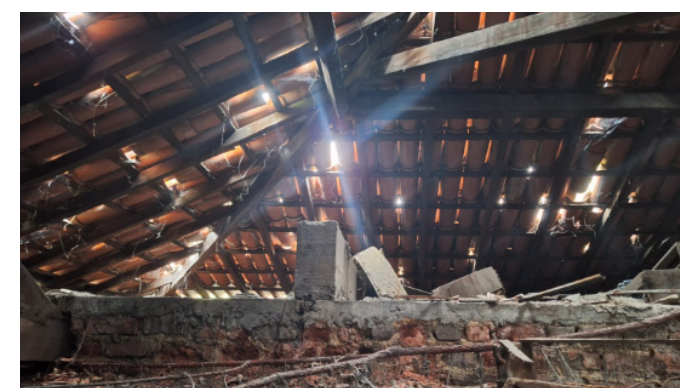
Imagens 12, 13 e 14: vistas da vegetação invasora na fachada oeste, onde há uma árvore sobre a cobertura com raízes projetadas até o chão e atravessando esquadria(13) e vitral(14). Na imagem 12, destaque para telhas soltas junto ao beiral.



Imagens 15 e 16 (acima e abaixo): presença de vegetação invasora no topo da fachada principal (sul), fragilizando as telhas junto ao beiral.



Imagens 17 e 18 (acima e abaixo): telhas soltas na meia que cobre o acesso dos fundos (acima) e sobre o portão da garagem, lindeiro ao passeio.



Imagens 19 e 20 (acima): as raízes se projetaram no entreferro, sob a laje de piso ali existente. Na imagem abaixo, vemos também vários pontos de passagem de luz que correspondem a falhas no telhamento (telhas faltantes, corridas ou partidas)



Imagem 21: além disso, os vários pontos de passagem de luz e partes e cacos de telhas indicam que o telhado perdeu sua integridade e capacidade de proteção.

Fachadas e esquadrias



Imagens 22, 23 e 24: partes da fachada leste sem argamassa de revestimento e outras partes com destacamento e risco de queda iminente. Acima, esquadria em madeira em péssimo estado de conservação.

A estrutura das alvenarias das fachadas está em geral, em regular estado de conservação. Porém, as argamassas em diversos pontos se encontram com várias áreas comprometidas, quer seja pelas intempéries, pela ação das raízes das vegetações invasoras ou pela ação humana (pichação, vandalismo, etc).

O destacamento de argamassa, principalmente de pontos mais altos, gera riscos à integridade humana.



Imagens 25 e 26: partes da fachada principal sem argamassa de revestimento e com amplas partes com destacamento e risco de queda iminente.



Imagem 27: partes da fachada oeste sem argamassa de revestimento e com amplas partes com destacamento e risco de queda iminente. Vitral com algumas peças já quebradas em razão da vegetação invasora, assim como esquadria de vidro à esquerda.

Conclusão e recomendações

Como pudemos observar, há diversos riscos iminentes no imóvel classificados como gravíssimo em nossa análise. Tais riscos exigem a adoção de medidas mitigadoras urgentes.

A ação de intempéries e a falta de manutenção predial adequada, geraram um campo fértil para a proliferação de vegetação invasora, principalmente na cobertura. Essa conjunção de fatores comprometeu severamente a integridade do telhado, cabendo uma ação de manutenção corretiva imediata através da instalação de cobertura

provisória, considerando o uso de lona multiuso, de encerados de polietileno reforçado com espessura mínima de 150 micra, fio sintético ao redor da bainha, cantos reforçados, Ilhoses de alumínio para fixação a cada 1 metro, ao longo de toda a cobertura. Essa instalação deve ser realizada por empresa especializada em intervenção em edificações históricas, uma vez que deve ser realizado estroncamento adequado para a fixação da lona. Do contrário, há risco de desprendimento da lona. A empresa deverá se responsabilizar pela manutenção da lona por, no mínimo, 1 ano, considerando vistorias mensais ordinárias e outras extraordinárias pós tempestades, bem como ajustes caso necessários.

Quando da instalação da lona, deverá ser realizada a remoção cuidadosa de telhas e demais materiais soltos sobre o telhado. As telhas íntegras deverão ser guardadas para avaliação futura com relação ao seu reaproveitamento.

Fundamental será fazer cessar os danos e riscos causados pela vegetação invasora. Nesse sentido, recomendamos a remoção cuidadosa da vegetação invasora por meio da aplicação de dois herbicidas que possuem princípios ativos distintos: o glifosato (Roundup) e o sal trietanolamina e picloran (Tordon). O glifosato é um herbicida de amplo espectro, não seletivo, enquanto o Tordon possui ação pontual.

Suas aplicações deverão respeitar rigorosamente suas respectivas FISPQ. Dadas as características da edificação e da necessidade de matar as vegetações preferencialmente antes do início das obras, recomendamos 3 aplicações sequências, sendo 1 a cada 30 dias corridos. Cabe destacar, conforme a FISPQ, que sob ameaça de chuva a aplicação deve ser suspensa. Caso ocorra chuva nas primeiras 2 horas após a aplicação, a eficiência do produto pode diminuir. Este intervalo de tempo é necessário para a absorção do produto pelas folhas e sua translocação pela planta. O Roundup deverá ser aplicado por aspersão e o Tordon por meio de injeções no tronco, próximo às raízes. O EPI adequado para a aplicação do produto é o macacão de algodão hidrorrepelente com mangas compridas passando por cima do punho das luvas e as pernas das calças por cima das botas; botas de borracha; avental impermeável; máscara com filtro combinado (filtro químico contra vapores orgânicos e filtro mecânico classe P2); óculos de segurança

com proteção lateral e luvas de nitrila. Poderá ser adotado outro EPI caso haja indicação mais rigorosa na FISPQ. Deverão ser atendidas, especialmente: NR-18- Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção; NR-21- Trabalhos a Céu Aberto; FISPQ do Roundup (princípio ativo glifosato); FISPQ do Tordon (princípio ativo sal trietanolamina e picloran).

Os serviços deverão ser orientados e acompanhados por Técnico de Segurança, a fim de evitar desvios, incidentes e acidentes. O Técnico de Segurança participar da elaboração e divulgação da APR - Análise Preliminar de Riscos, em conjunto com a equipe de execução, bem como fazer valer o atendimento aos requisitos de SMS, em conformidade com as definições contratuais.

Importante destacar que a instalação da lona não deve comprometer a aplicação dos herbicidas e vice-versa.

Deverá ser ainda promovido corte e destocamento da árvore existente no quintal, aos fundos da edificação, cuja copa se projeta sobre a edificação, que deve ser cuidadosamente cortada, considerando a retirada do seu toco e aplicação de Tordon sobre as partes remanescentes.

De todos os riscos, a falta de segurança talvez seja o mais grave nesse momento. É notório o quanto a edificação sofre com invasões, atos de vandalismo, depredações, pichações e furtos de bens móveis e integrados.



Imagem 28: faca encontrada na penúltima vistoria realizada no local em 01/09/2023. Registre-se que ela não se encontrava no local nas vistorias realizadas anteriormente.

Por essa razão, recomendamos a contratação de serviço de vigilância patrimonial armada diurno e noturno no local, com quantidade de postos adequada às características, tamanho e localização do imóvel. Igualmente importante é a retirada cuidadosa e acondicionamento adequado de bens móveis e integrados mais suscetíveis a furto, como os postes de iluminação existentes no imóvel (especialmente os situados no jardim fronteiro), a luminária existente na quina entre as fachadas principal e oeste, janelas de madeira (principalmente que se apresentam mais frágeis), portas metálicas de acesso da fachada principal e o belíssimo conjunto de vitrais de autoria de Alberto Magini, um dos mais importantes vitralistas do século XX no Brasil, responsável pela montagem dos vitrais do Teatro Municipal e pela execução de alguns dos vitrais do Palácio Laranjeiras, dentre outros.

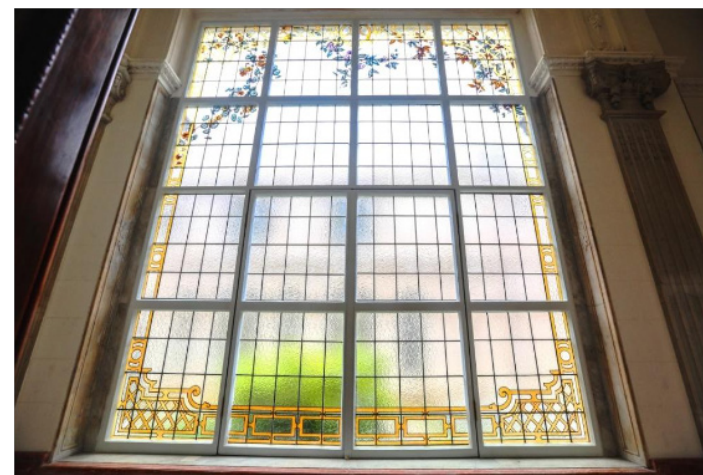


Imagem 29: vitral localizado na galeria da ala residencial do Palácio Laranjeiras, de autoria de Alberto Magini (obtida no sítio <https://palaciodelaranjeiras.rj.gov.br/vitrais/>)

Importante sublinhar que trata-se do elemento artístico mais valioso e relevante da edificação. É realmente miraculoso o bom estado de conservação desses vitrais que já contam com cerca de 80 anos de existência. Dado o seu destacado valor artístico, recomendamos que sejam restaurados com primor, uma vez que esse processo também promoverá a importância dessa ação da Prefeitura de Niterói em prol da preservação do rico patrimônio cultural da cidade.

É fundamental a restauração desses bens materiais,

considerando a remoção cuidadosa, a catalogação, a higienização, a embalagem, o acondicionamento e o transporte adequados para atelieres especializados, cabendo, para isso, a contratação de mão de obra especializada.

De modo a resguardar o acesso ao imóvel, cabe o fechamento dos vãos dos vitrais e portas retirados em alvenarias com argamassas em traço pobre, de modo a favorecer a sua reversão com o menor impacto à edificação.

Por fim, deverá ser realizada a triagem de elementos da edificação existentes nos escombros no interior da edificação e limpeza geral do prédio. A remoção de cacos e entulho deverá ser executado com o acompanhamento técnico especializado, de modo a promover triagem das peças. Isso porque boa parte desse material servirá de referência ou mesmo poderá ser reintegrado por meio de anastilose. Assim como os bens móveis e integrados, essas peças deverão ser catalogadas e acondicionadas adequadamente para o seu futuro reaproveitamento. A limpeza deve ser contratada a empresa especializada em limpeza geral de obra, preconizando a limpeza manual, com flanelas secas ou úmidas e considerando a aplicação de produtos de PH neutro em casos específicos, no intuito de, apenas, remover a parte mais pesada da sujeira, sem qualquer pretensão de remover a sujidade mais profunda.

II. ANÁLISE ESTÉTICA E TIPOLOGICA

No presente estudo, serão observados o contexto histórico no qual a construção se insere, considerando as transformações urbanas que caracterizaram o período em que ela fora erigida. Caracterizaremos também a ambiência da vizinhança, considerando a linearidade da Alameda como vetor de expansão e consolidação dessa ambiência. Situiremos essa ambiência no âmbito da história da arte, de modo a identificar seu estilo, vanguarda ou movimento de arte.

Ambiente histórico

Com a chegada da família real ao Rio em 1808, Niterói também seria impactada pela proximidade da realeza e nobreza portuguesa. Em 1834 foi elevada à categoria de cidade, denominando-se Nictheroy e se tornando capital da Província do Rio de Janeiro. Com a sua nova posição no contexto político-administrativa estadual, seu desenvolvimento ganhou maior impulso e o crescimento da cidade foi acompanhado de uma profusão novas edificações públicas comerciais, residenciais e também a abertura de novas ruas.

Ao fim do século XIX, a eclosão da Revolta da Armada (1893), que destruiu vários prédios na zona urbana e bairros litorâneos e impactou grande parte das atividades produtivas de Niterói, favoreceu embates políticos que culminaram com a transferência da capital do estado para Petrópolis. Esta situação seria superada em 1903, quando a condição de Capital do Estado do Rio de Janeiro retornou a Niterói e um projeto de projeto de reedificação da Capital foi apresentado, proporcionando uma série de melhoramentos urbanos à cidade. Importante sublinhar que tais obras foram influenciadas pelas que ocorriam no Rio de Janeiro desde o período imperial, especialmente aquelas desenhadas pela Comissão de Melhoramentos, na segunda metade do séc. XIX, a exemplo do aterro da Enseada de São Cristóvão para a conclusão da antiga Avenida do Mangue, atual Francisco Bicalho, durante a gestão do prefeito Pereira Passos (1902-1906).

É nesse período de grandes obras de melhoramentos,

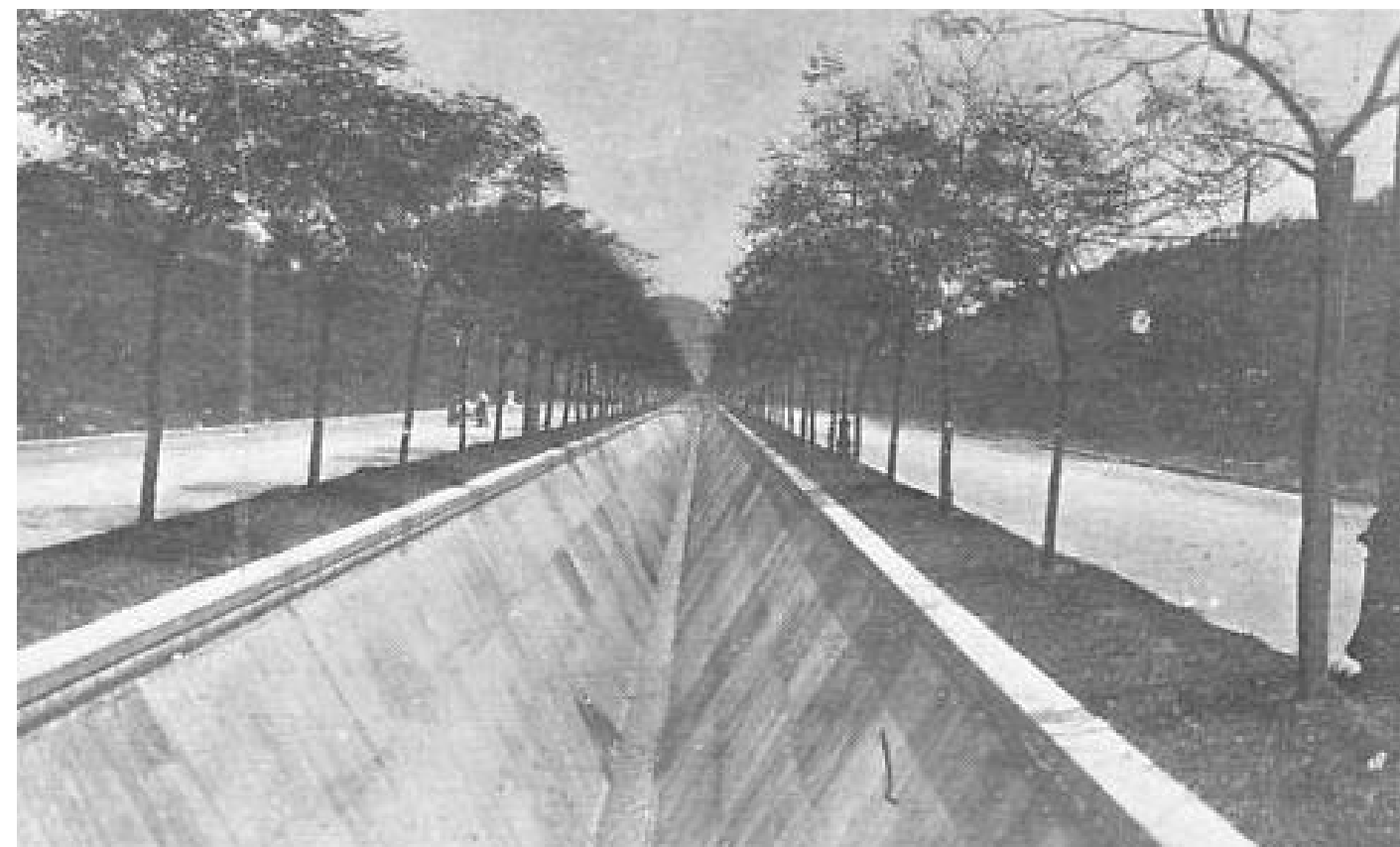


Imagem 30: Alameda São Boaventura, 1909

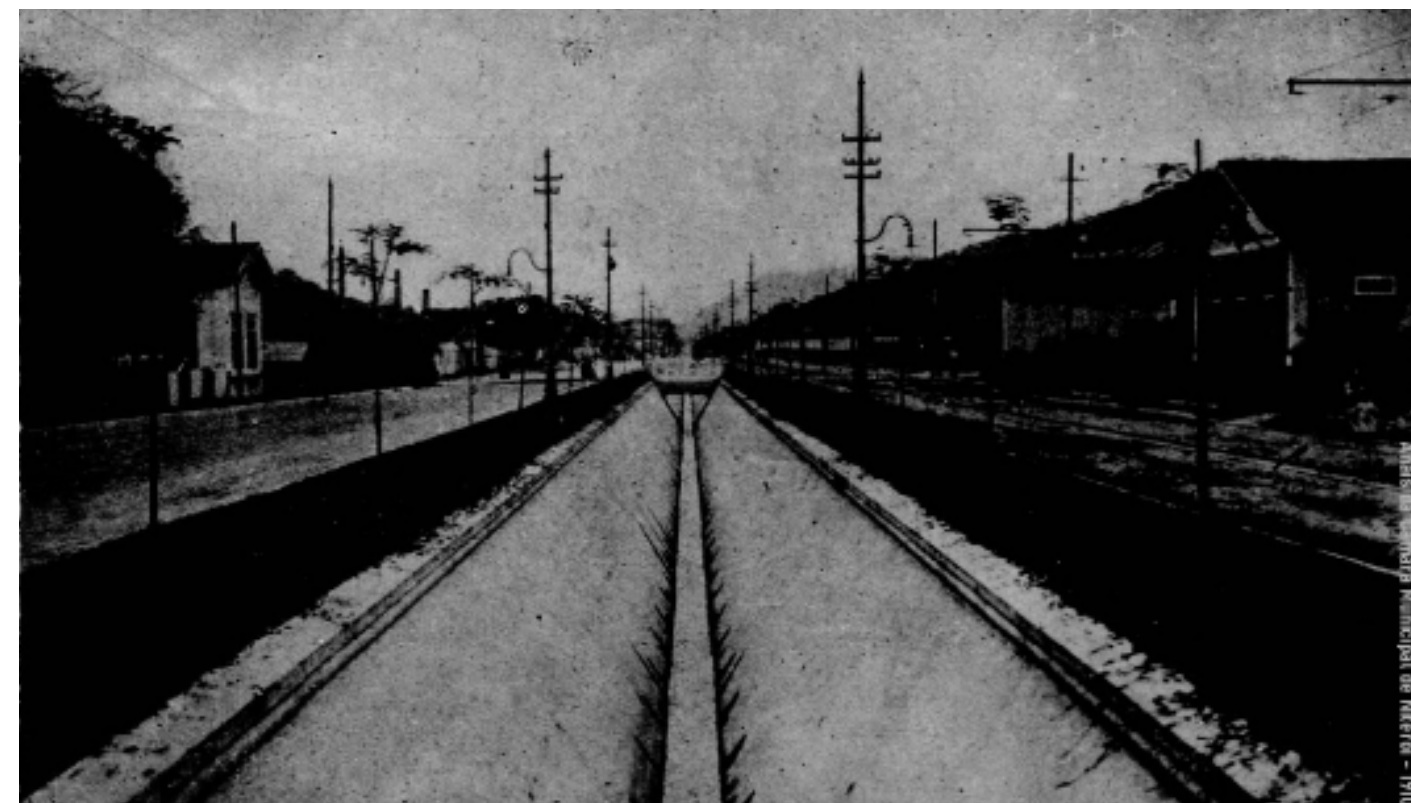


Imagem 31: Canal construído ao longo do leito do antigo Rio da Vicência, no eixo da Alameda São Boaventura, em 1910

embelezamentos e “higienização urbana”, influenciadas pelo que ocorria nas principais cidades francesas e Rio de Janeiro, que a modernidade chega a Niterói e também ao bairro suburbano do Fonseca.

Em 1909 é inaugurada a Alameda São Boaventura, principal caminho que ligava a capital do estado aos municípios ao norte, de Inoã/Maricá à Campos dos Goytacazes, valorizando o bairro do Fonseca e consolidando esse caminho como portal de entrada da cidade. Importante destacar que a via já era dotada de modernos bondes elétricos desde 15 de agosto de 1908.

A Alameda São Boaventura se consagrava como um dos melhoramentos urbanos símbolos de modernidade e progresso da capital do estado no início do séc. XX.

Ambiente estético

Nesse período, compreendido entre o último quartel do séc. XIX e as primeiras décadas do séc. XX, o ecletismo protagonizou a arquitetura brasileira. O movimento iniciado pelas “Beaux-arts” francesa, seguiu ainda muito influenciado no Brasil pelo neoclássico, o que proporcionou mais uma transição gradativa do que uma ruptura estética.

Logo revivalismos dos mais diversos daria forma a vários prédios do final do séc. XIX, principalmente da República recém constituída, substituindo de vez o gosto neoclássico do Império. Era o tempo dos “neos” (neogótico, neogrego, neorromano, neorrenascimento, neobarroco, neorromânico, neoegípcio, neomourisco, neoindiano) e de algumas composições artísticas onde se destacam o pitoresco (chalés, bangalôs), o art nouveau e o neocolonial.

Em Niterói, a arquitetura eclética se traduz em um verdadeiro tesouro histórico e estético. A cidade possui um rico acervo de edifícios ecléticos públicos, residências, aristocráticos e comerciais que documentam o momento de pujança econômica progressista da cidade entre o final do século XIX e início do século XX.

Alguns desses exemplares representativos do séc. XX já se encontram protegidos pelo instituto jurídico do tombamento, conforme publicado portal do

Departamento de Patrimônio Cultural de Niterói - DEPAC (<http://www.culturaniteroi.com.br/>), como vemos a seguir.



Imagem 32: Ambiência das edificações ao longo da então recém construída Alameda, em 1910.

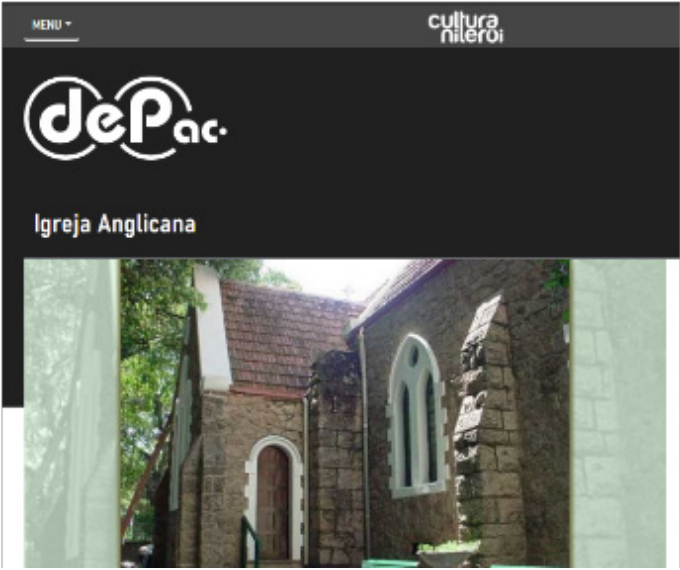


Imagem 33: “A Igreja Anglicana começou a ser idealizada, em Niterói, em 1914, pelos empregados da Western Telegraphic, da Estrada de Ferro Leopoldina Railway e da Companhia Cantareira (controladas por capital inglês).”



Imagem 35; “Projetada pelo italiano Antônio Virzi, em 1929, a Casa da Quina remete à arquitetura dos chalés, com seus telhados íngremes de telhas francesas. De linhas assimétricas, ambientes diferentes e particularidades, a casa possui, logo à entrada, surpreendente combinação de vitrais.”

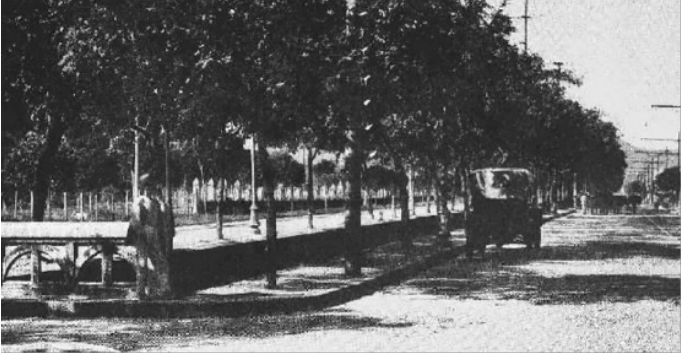


Imagem 37: Alameda, Circa 1922.

A arquitetura eclética do Fonseca é também marcada por essa variedade de estilos ecléticos que contribuem para a riqueza e diversidade da imagem do bairro. Ao percorrer as ruas do Fonseca, podemos encontrar uma série de prédios que representam essa mistura de influências arquitetônicas. Um desses prédios é a antiga residência do político e jurista Oliveira Vianna, tombada pelo município.



Imagem 34: “A edificação, conhecida como Vila Joaquina, foi residência do comerciante e cônsul honorário de Portugal, Francisco Rodrigues da Cruz, fundador da Associação Comercial de Niterói e do Banco Fluminense, em 1924.”



Imagem 36: Contruída em 1937 para residência da família Amorim da Cruz, a edificação eclética é um exemplar típico de residência burguesa do gênero popularmente conhecido com “Castelinho”.

A variedade estética do ecletismo em Niterói também é observada nas fachadas dos edifícios do bairro do Fonseca, com destaque para as construções residenciais do séc. XX. construídas ao longo da Alameda.



Imagem 38: “A edificação, que apresenta características de casa suburbana do começo do século XX. foi construída pelo saquaremense mestre de obras José Mariano de Oliveira, pai do poeta Alberto de Oliveira, em 1911 para Francisco José de Oliveira Vianna.”

No entorno do casarão localizado no número 263 da Alameda São Boaventura, objeto principal deste estudo, podemos encontrar, por vezes acanhados, por trás de letreiros, placas de sinalização e outros engenhos

publicitários, vários prédios residenciais com fachadas imponentes, empenas com detalhes decorativos, por vezes enriquecidas por colunas, torreões, balcões, terraços, varandas, decoradas com vidros coloridos e vitrais, conferindo personalidade às construções, como vemos abaixo em sucinto levantamento.



Imagem 42



Imagem 46

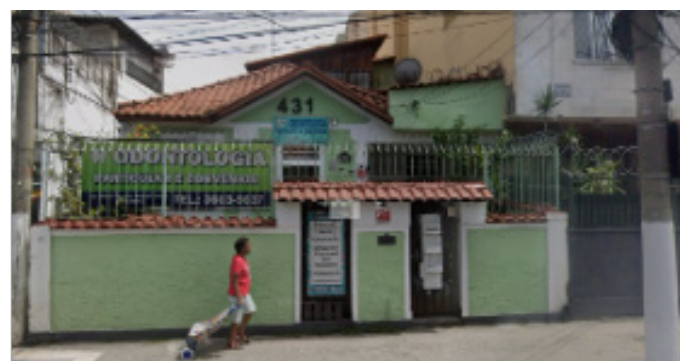


Imagem 39

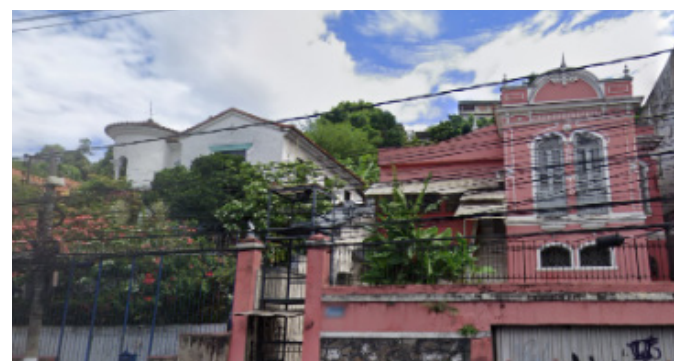


Imagem 43



Imagem 47



Imagem 40: Colégio N. Sra. das Mercês (construção datada de 1933).



Imagem 44

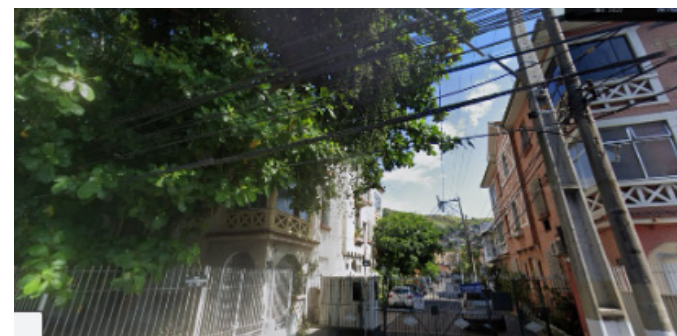


Imagem 48



Imagem 41



Imagem 45

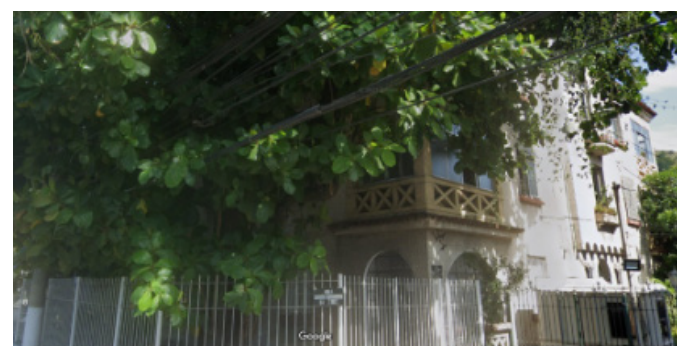


Imagem 49



Imagem 50



Imagem 51

Análise tipológica

Em análise preliminar, estima-se que o edifício localizado no número 263 da Alameda São Boaventura tenha sido construído por volta de 1910, ou seja, há mais de 100 anos. A edificação apresenta sua volumetria e feição originais preservadas, mantendo as características ecléticas que lhe conferem imponência principalmente em razão da sua visualização favorecida pela murada fronteira baixa e situação de esquina.

Predomina em suas características a influência do estilo colonial californiano, também chamado de “Mission Style”, ou missão espanhola. Nascido no Sudoeste dos Estados Unidos da América, esse estilo hispano-americano é fundamentado pelo viés nacionalista que vigorou na arquitetura na segunda metade do ecletismo brasileiro. Essa estética se popularizou no país a partir da década de 1920, adaptando-se e mesclando-se ao repertório decorativo do neocolonial, produzindo construções que ora se aproximavam de um estilo, ora do outro.



Imagem 52: Casarão em estilo hispano americano na Austrália.



Imagem 53: Casa de estilo colonial californiano situada no bairro Polanco, na Cidade do México.

Como vemos a seguir, são características do estilo colonial californiano:

- 1)Fachada assimétrica
- 2)Telhado colonial com linha de cumeada baixa;
- 3)Empena e torre redonda ou quadrada;
- 4)Beirais estreitos e arremates faceando a fachada;
- 5)Acabamento das fachadas simulando a cal sobre alvenaria de tijolos e pedras;
- 6)Aberturas em argamassa ou azulejos decorativos;
- 7)Balcões (abertos ou cobertos) estruturados em madeira ou metal;
- 8)Presença de arcos sobre portas e janelas ou em varandas do tipo alpendre;
- 9)Presença de chaminés;
- 10)Fingimento de embasamento em pedra;

11)Murada mimetizando com as fachadas.
Tais características encontram-se representadas nos diferentes modelos abaixo.

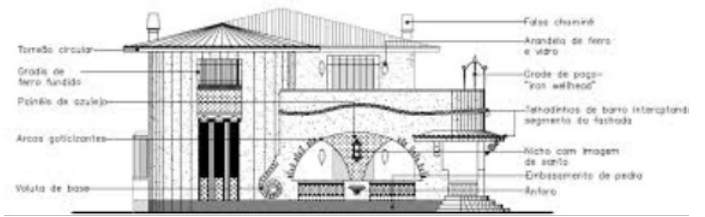


Imagem 54

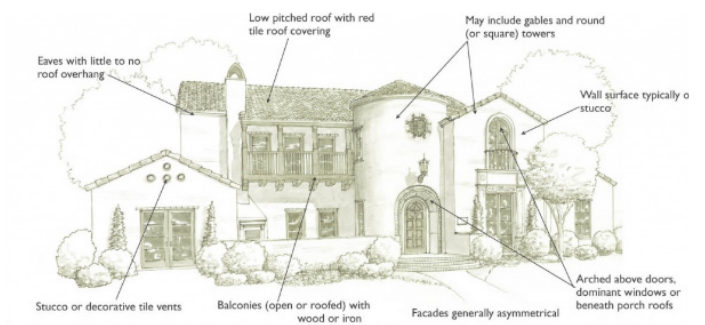


Imagem 55

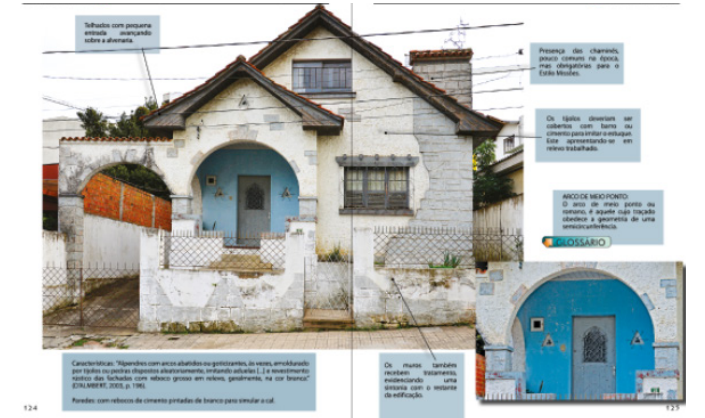


Imagem 56

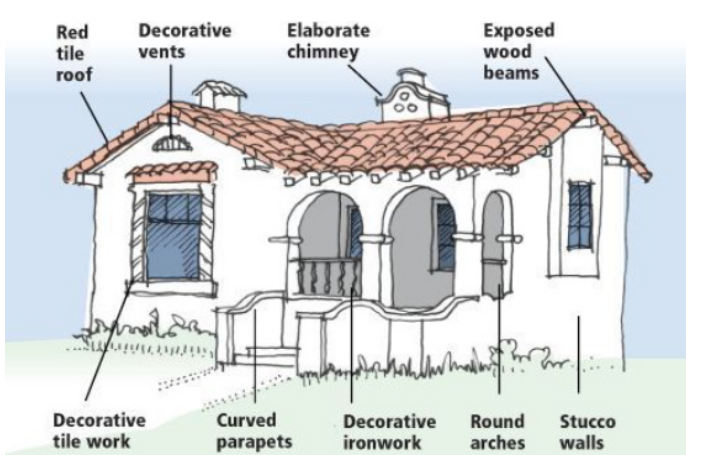


Imagem 57

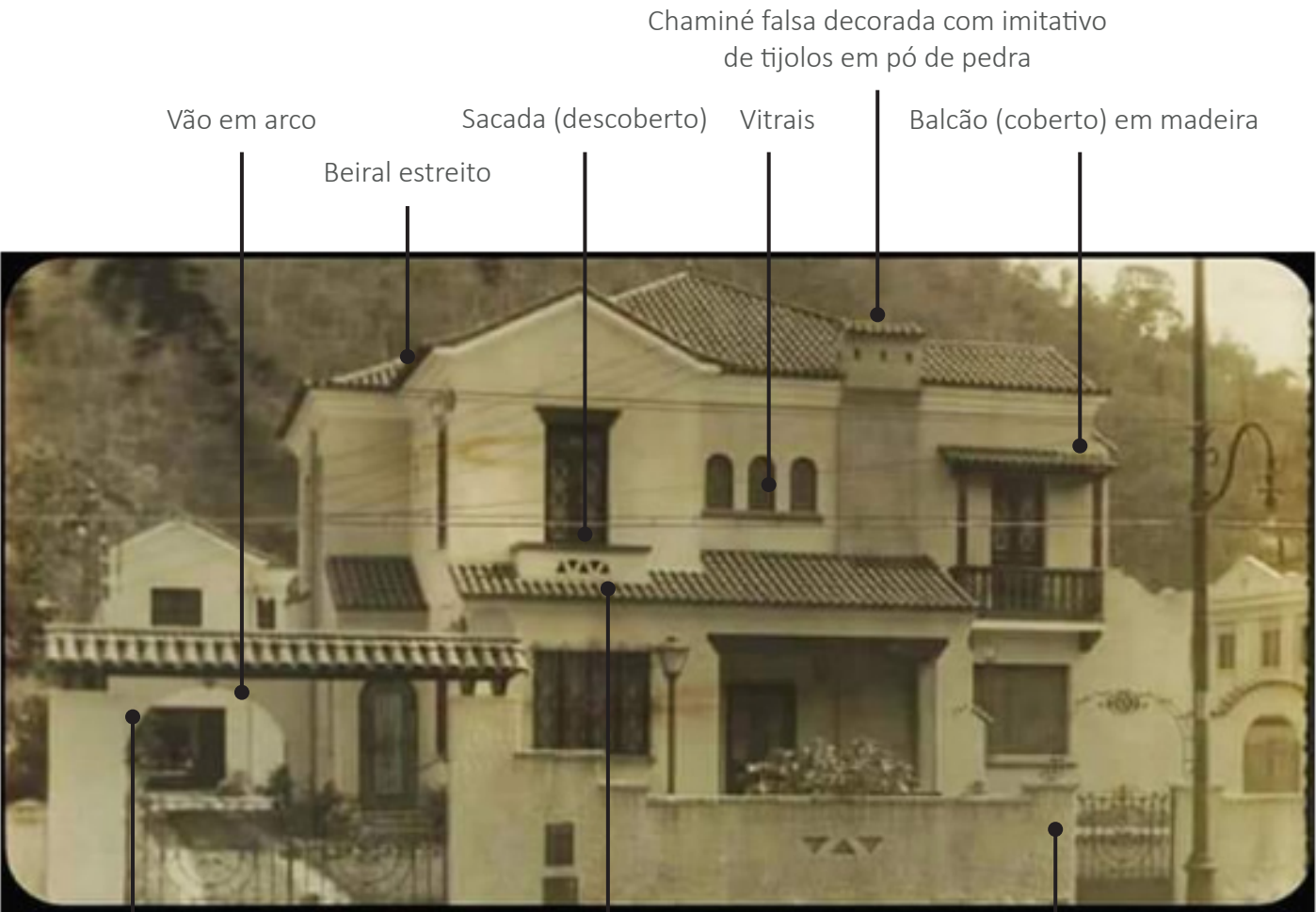


Imagem 58



Imagem 59

Azulejo decorativo

Alpendre com arcada

Atualmente, mesmo com algumas modificações e com um estado de conservação deplorável, o casarão resguarda ainda a maior parte dessas características, como vemos nas fotos abaixo.



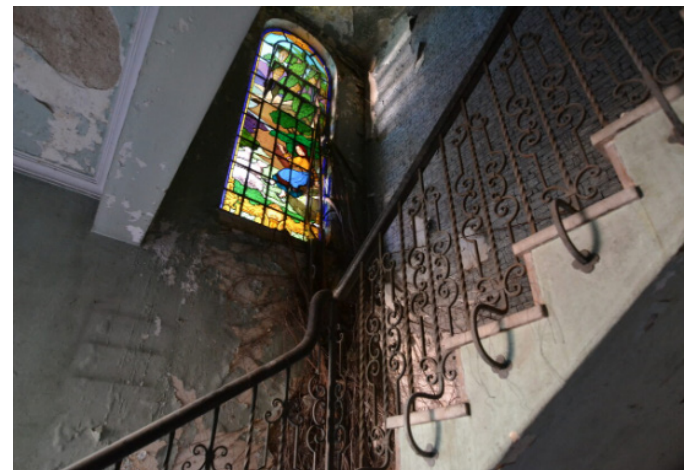
Imagem 60: Vista superior.



Imagem 61: Fachada Principal.



Imagem 62: Murada com revestimento em pedra reproduzindo padrão existente no embasamento da edificação.



Imagens 63 e 64: Vitrail da Casa Magini decorando o hall da escada.



Imagem 65: Piso da copa em pastilhas azuis e branca.



Imagem 66: Azulejos de padrão tendo cachos de uvas como motivo decorativo (copa).



Imagem 67: Sala de jantar com meia parede em painéis de madeira decorados e almofadados e piso em parquet em padrão geométrico losangular.

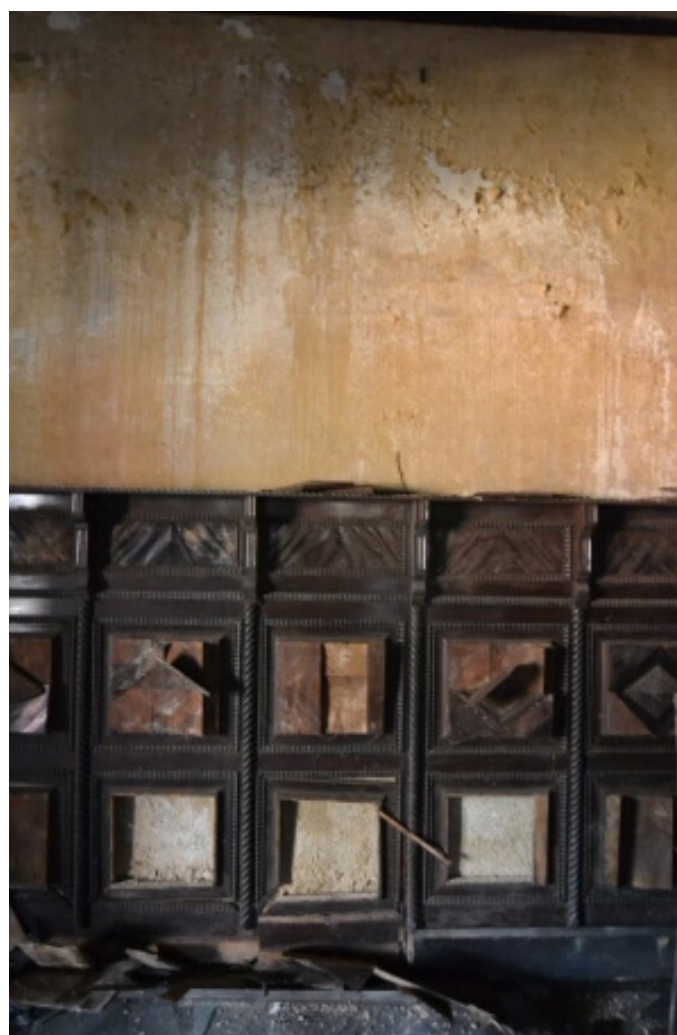


Imagem 68: Detalhe da meia parede em painéis de madeira decorados e almofadados



Imagens 69: Sala de estar com esquadrias de vidro estruturadas em perfis de metal decorados com padrões geométricos.



Imagem 70: Hall da escada e detalhe da decoração em volutas do guarda corpo em metal da escada.

Conclusão

O prédio do número 263 da Alameda São Boaventura é uma edificação eclética que segue o chamado estilo colonial californiano e mantém em suas fachadas a maior parte das suas características originais, sendo que o balcão, perdido recentemente, pode ser plenamente restaurado.

Trata-se de uma edificação esteticamente relevante, cuja preservação e valorização é de grande importância para a história e identidade do bairro. Ela integra o conjunto eclético do bairro e representa um período de transformação e desenvolvimento urbano da cidade.

III. RELATÓRIO TÉCNICO
ESTRUTURAL

Introdução

Apresenta-se a seguir o Relatório Técnico sobre as condições estruturais do casarão situado na Alameda São Boaventura nº 263, no bairro Fonseca, em Niterói no Rio de Janeiro.

O relatório se baseia nas informações coletadas em visitas realizadas pela Cerne e pela Arkto, e em prospecções realizadas no local.

Trata-se de uma casa da década de 1920/1930, época em que o concreto armado já era utilizado. A casa tem as suas paredes em alvenaria portante, as lajes, porém, são lajes de concreto armado. Em alguns pontos também foram detectadas vigas em concreto armado.

Não há informação sobre as fundações, que como a maioria das casas deste tipo devem ser diretas em baldrame

Relato das visitas

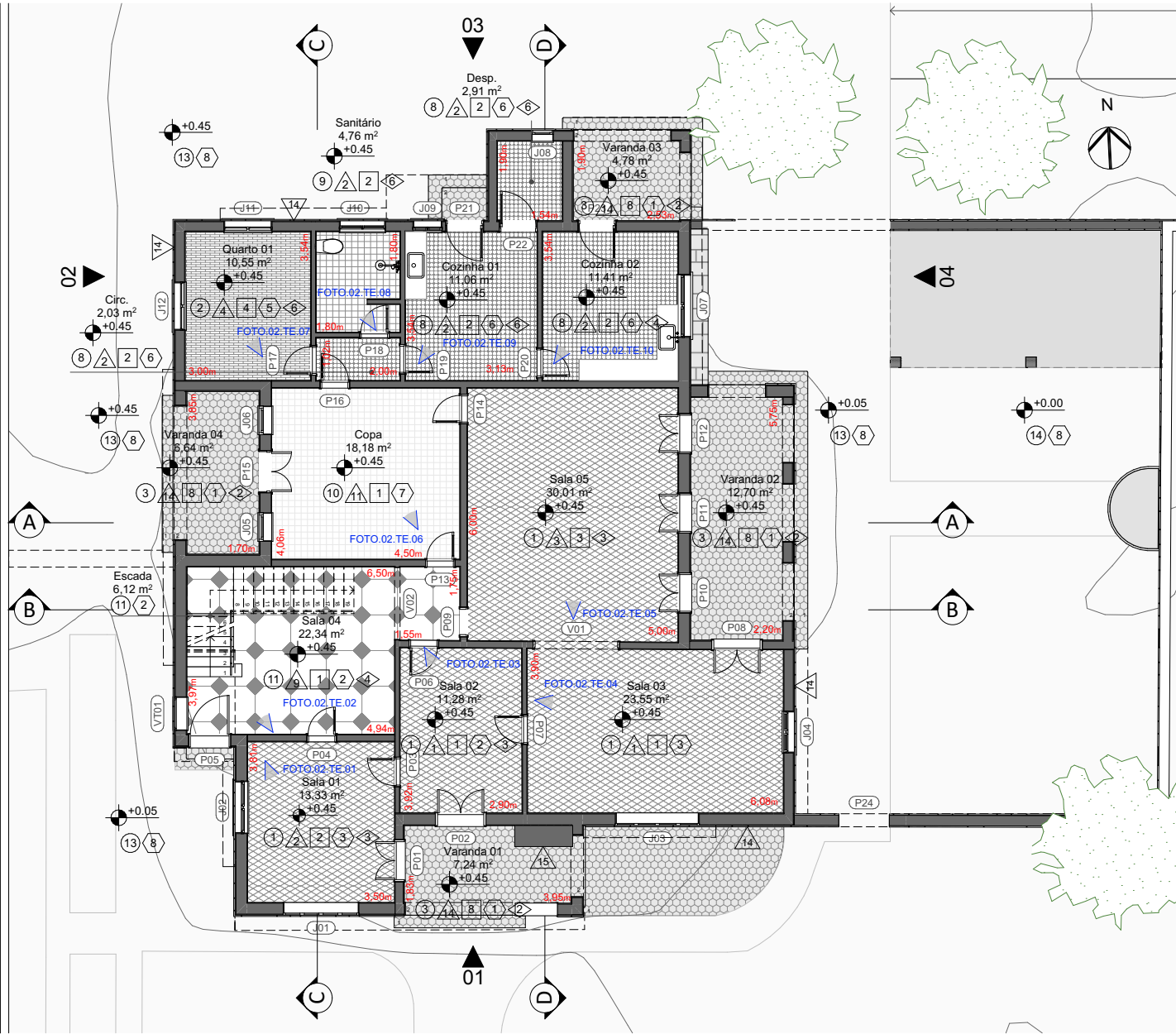
De modo a simplificar a leitura do Relatório, a casa será apresentada por pavimentos.

Pavimento térreo

No pavimento térreo estão situados os cômodos de uso comum da casa, como salas de estar e de jantar, bem como o hall de entrada, a copa, a cozinha e cômodos utilizados pelos funcionários da casa, além de uma pequena varanda.

A estrutura que se observa, e que foi prospectada é de alvenaria portante, em tijolos maciços, com poucas exceções como vigas ou vergas de concreto. A laje de forro (piso de primeiro pavimento é de concreto armado e existem vergas de concreto apoiando essa laje nas paredes de alvenaria do térreo.

Algumas vigas de concreto também aparecem no teto, na Sala 3, Sala 5 e na Copa.



02 | PLANTA BAIXA TÉRREO

escala 1:100

Imagem 71: Planta baixa do Térreo [Fonte: Projeto Arkto – “Planta baixa térreo”].

A viga da sala 3 descarrega sobre uma janela e na prospecção realizada se descobriu uma verga de concreto sobre a janela. A viga foi prospectada e foram encontrados vergalhões de aço com diâmetro de 20mm.



Imagem 72: Sala 3, viga chegando na janela.

Na sala 5 também existem vigas, em número de quatro, formando uma grelha e estão revestidas com painéis de madeira. As da copa tem o mesmo layout, mas são aparentes.



Imagem 74: Vigas de concreto armado na copa.

Diversos pontos da casa estão aparentes e pode-se verificar o tipo de tijolo ou eventualmente as lajes em concreto, como se vê nas fotos seguintes.



Imagem 76: Vista da varanda lateral com a laje e viga de bordo em concreto.



Imagem 73: Pesquisa para detectar a cinta sobre a alvenaria, onde a viga se apoia.



Imagem 75: Laje em concreto armado.



Imagem 77: Vista da lateral.

Primeiro Pavimento

O primeiro pavimento é a parte íntima da casa, sendo formado por cinco quartos e um banheiro.

As paredes que foram prospectadas eram todas de tijolos vazados.



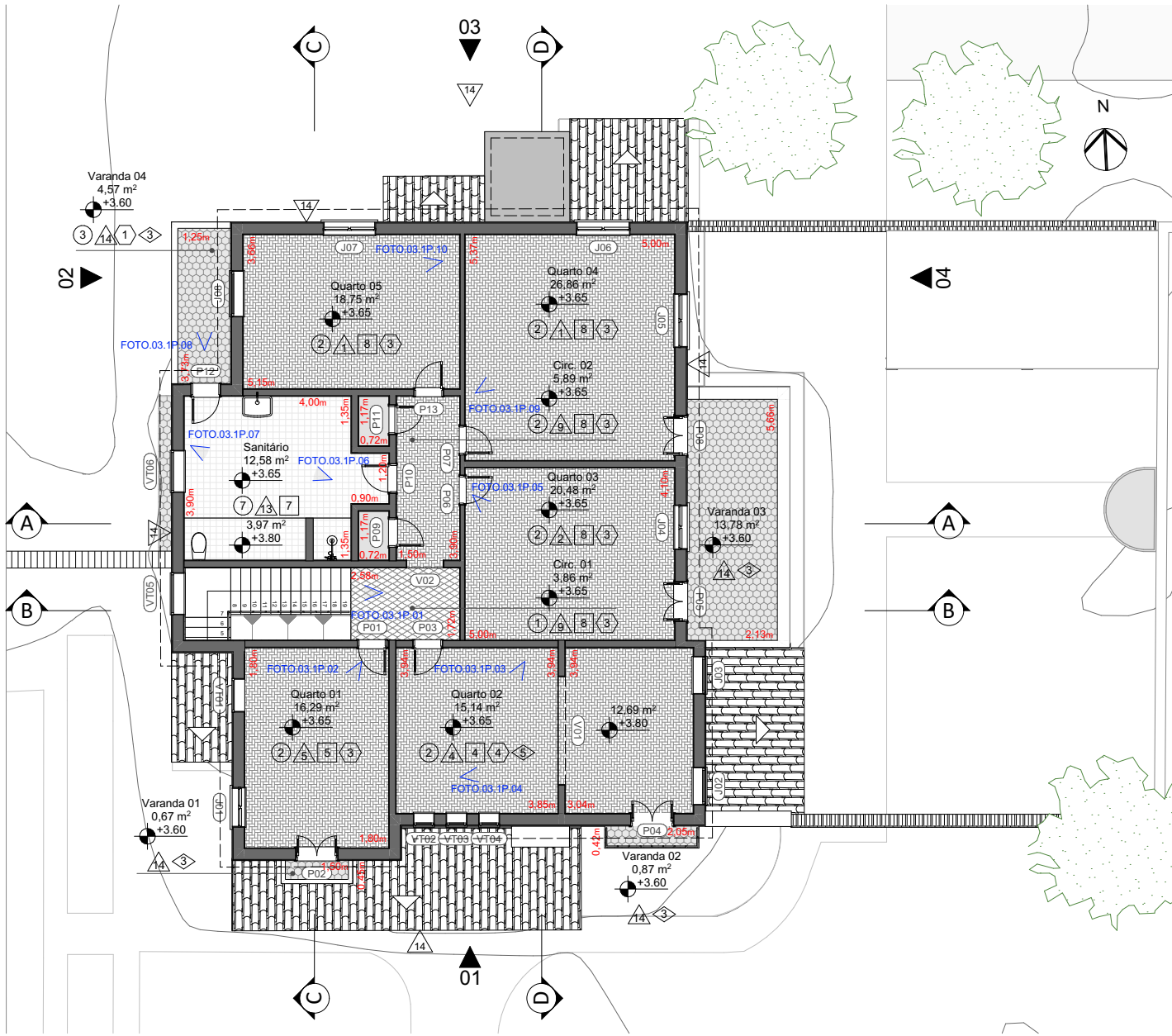
Imagem 78: – Prospeção (P7) no canto dos fundos direito do quarto 5, onde se encontrou a parede de tijolos vazados.

Não se veem vigas neste pavimento, nem tampouco foram encontrados pilares de concreto, fazendo então supor que as paredes do teto do térreo ao teto do primeiro pavimento também são autoportantes.

As lajes de cobertura do primeiro pavimento são em concreto armado como pode se observar na foto 8.



Imagem 79: Vista da laje do quarto 5, vendo-se armaduras aparentes.



03 PLANTA BAIXA 1º PAVIMENTO

escala 1:100

Imagem 80: Planta baixa 1º pavimento [Fonte: Projeto Arкто – “1º Pavimento”].

Telhado

Não foi possível, nesta fase, o acesso ao telhado, mas pode-se verificar que ele é formado por treliças de madeira convencionais e provavelmente as peças de madeira não se apoiam nas lajes de concreto.

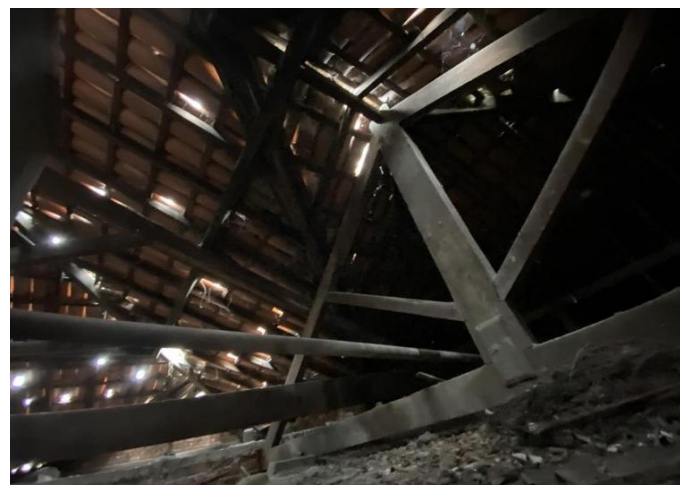


Imagem 81: Vista do telhado pela abertura no forro do teto do banheiro.

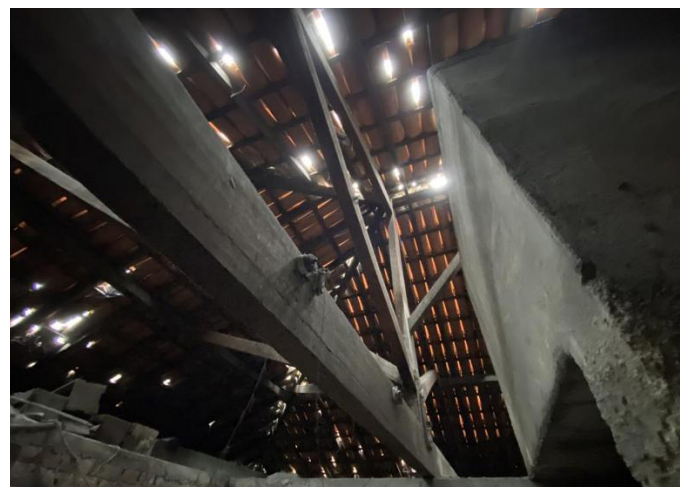


Imagem 82: Outra vista, vendo-se uma caixa d'água em concreto.

Pode-se observar pelas fotos que diversas telhas já foram deslocadas e com isso a infiltração de água é grande e está degradando as lajes de concreto armado.

Observações gerais

A casa, no seu conjunto, ainda está num estado de conservação razoável, tendo em vista o abandono que foi deixada.

O revestimento, trabalhado, já está solto em diversas partes e mesmo que isso não seja um problema estrutural, representa um problema de segurança para pessoas que circulam no entorno da casa.

Em alguns locais, existem vegetações incrustadas na alvenaria e até mesmo no concreto, que devem ser removidas cuidadosamente de modo a evitar danos a alvenaria. De modo geral essa vegetação deve ser morta por defensivos agrícolas e depois disso ser retirada para que não haja instabilidades no sistema estrutural.



Imagem 83: Vista da varanda com pilar marcado.

Embora não se note nenhum sinal evidente de mau funcionamento das fundações da casa, existem algumas fissuras nas alvenarias que sinalizam movimentações das paredes (prováveis recalques ou afundamentos localizados). O ponto mais evidente e de difícil compreensão é o pilar do lado esquerdo da varanda 1, que aparece “degolado”, sem ligação com a cobertura.



Imagem 84: Trinca na cabeça do pilar, vista interna.



Imagem 85: Trechos em mau estado com perigo de queda.

Outro aspecto de grande importância são os vitrais existentes no casarão. Ainda estão praticamente intactos.



Imagem 86: Vitral na Sala 4, já sendo atingido pela vegetação.



Imagem 87: Conjunto de vitrais no quarto 2.

IV. RELATÓRIO DE BENS MÓVEIS

Mobiliário

Restam no casarão algumas peças do mobiliário, todas em estado precário de conservação, mas algumas perfeitamente recuperáveis. Outras devem ser descartadas. No dia 18 de agosto recebemos dois restauradores de mobiliário, com larga experiência profissional e fizemos uma seleção prévia do que deveria ser objeto de restauração e do que não precisa ser recuperado.



Imagem 88: Cama de casal, mesa de cabeceira, banqueta e mesinha de apoio.

Móveis a serem recuperados

Conjunto de quarto de vestir e de dormir estilo Chipandelle

Jogo de móveis Chipandelle no quarto de vestir e dormir, composto por um guarda vestidos, um guarda casacas, uma penteadeira com banqueta, duas cadeiras de braços, duas cadeiras, uma cama de casal, duas mesinhas de cabeceira e uma mesa de apoio. Em algum momento, talvez na década de 1970 ou 1980, esse conjunto recebeu uma pátina verde, em

voga à época. Nossa proposta é que o conjunto seja restaurado e que retorne à sua cor original, de acordo com as imagens constantes abaixo. Diagnóstico do estado de conservação: Todo o conjunto está bastante danificado, com elementos decorativos faltando e partes da madeira apodrecida, mas pode ser restaurado e retomar a sua cor original.



Imagem 89: Cadeira, cadeira de braços e mesa de cabeceira.



Imagem 90: Guarda-vestidos.



Imagem 91: Guarda-casacas.



Imagem 92: Penteadeira



Imagem 93: Elemento decorativo do guarda-vestidos.



Imagem 94: Cadeira.



Imagem 95: Cama de casal na cor original.



Imagem 96: Guarda-vestidos na cor original.



Imagem 97: Penteadeira e banqueta na cor e estofado originais.



Imagem 98: Exemplo de penteadeira com pátina.



Imagem 99: Exemplo de guarda-vestidos com pátina.

Conjunto de sofá e poltronas

Conjunto de sofá de três lugares e três poltronas, com estrutura de madeira e revestimento em tecido na cor amarela. Braços curvos e encosto recortado. Diagnóstico: todo o estofamento e revestimento está totalmente apodrecido, mas a estrutura de madeira não está comprometida. A proposta é que seja feito um novo estofamento e limpeza e envernizamento das partes em madeira.



Imagem 100: Sofá de três lugares.



Imagem 101: Uma das três poltronas do conjunto.

Cadeiras de couro lavrado

Existem no local quatro cadeiras com espaldar e assento em couro lavrado fixados nas laterais com tachas metálicas e pés torneados. O couro das cadeiras é irrecuperável, mas pode ser substituído. A estrutura de madeira bem como as tachas são podem ser restaurados.



Imagem 102: Cadeiras de couro lavrado.

Armário de 2 portas

Pequeno armário de duas portas, onde uma delas está despregada e uma gaveta está fora da estrutura. Passível de ser recuperado.



Imagem 103: Armário pequeno de duas portas.

Guarda-vestidos Chipandelle sem pátina

Esta peça de mobiliário apresenta as suas características originais e suas portas e gavetas estão espalhadas pelo ambiente. Perfeitamente recuperável, podendo voltar à sua forma original.



Imagem 104: Guarda-vestidos.

Conjunto de sofá, mesinhas e escaninho

Conjunto localizado na recepção composto por um sofá revestido em couro marrom, duas mesas aparadores e um escaninho. A estrutura do sofá é recuperável, assim como as mesinhas e o escaninho. O estofamento e o revestimento do sofá devem ser inteiramente refeitos.



Imagem 105: Conjunto de sofá, mesinhas e escaninho.

Cadeiras de madeira e cavaletes

Na área externa do casarão, sob uma laje, encontra-se um conjunto de cadeiras de madeira, todas sem o assento. No local encontram-se, ainda, alguns cavaletes de madeira, provavelmente utilizados como pés de mesas. Todas as peças podem ser recuperadas.



Imagem 106: Cadeiras de madeira e cavaletes.



Imagem 107: Cadeiras de madeira.

Cadeira-escada

Essa cadeira-escada está em excelente estado de conservação, necessitando apenas de uma limpeza e envernizamento.



Imagem 108: Cadeira-escada.

Móveis a serem descartados

CTodas as demais peças do mobiliário não relacionadas neste documento e que se encontram completamente destruídas devem ser descartadas. São alguns armários apodrecidos e inutilizados.



Imagem 109: Móvel a ser descartado.

Vitrais

O casarão possui três vitrais, sendo um no hall de entrada, um no vão da escada e o terceiro, um tríptico, na primeira sala à direita, que nos parece ser uma sala de visitas. O vitral do hall está em perfeito estado de conservação e uma das partes do tríptico apresenta um vazado. Em situação delicada está o vitral do vão da escada, pois uma árvore vinda do lado externo se infiltrou pela parede de pela lateral do vitral, levantando pedaços e quebrando outros. Esse vitral apresenta a assinatura da Casa Magini, uma das últimas fábricas de vitrais do mundo, localizada no Rio de Janeiro. Pela sua beleza estética e por ser parte importante da edificação, os vitrais devem ser recuperados por especialistas.



Imagem 110: Vitral do vão da escada.



Imagem 111: Detalhe das raízes de uma árvore comprometendo o vitral do vão da escada.



Imagem 112: Assinatura do fabricante do vitral do vão da escada – Casa Magini- 1944



Imagem 113: Móvel a ser descartado.



Imagem 114: Vitral do vão da escada.

V. RELATÓRIO DA SITUAÇÃO DAS INSTALAÇÕES

Entrada e medição de energia elétrica

O alimentador da concessionária está desligado atualmente, havendo necessidade de pedido de religação e adequação aos novos padrões. Muito provavelmente haverá necessidade de solicitação de aumento de carga para atender às novas atualizações que demandarem o novo projeto.

Instalações elétricas

Deverá ser totalmente refeita atendendo as novas necessidades.

Iluminação interna

Deverá ser elaborado um novo projeto conforme novas necessidades do espaço.

Iluminação externa

Deverá ser elaborado um novo projeto conforme novas necessidades do espaço.

Abastecimento d'água

Deverá ser totalmente refeita atendendo as novas necessidades.

Reservatório superior

O reservatório existente é bem tecnicamente posicionado. Haverá necessidade de manutenção.

Esgoto sanitário

Deverá ser totalmente refeita atendendo as novas necessidades.

Drenagem

Deverá ser elaborado um novo projeto conforme novas necessidades do espaço.

REALIZAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DAS CULTURAS



NITERÓI

SEMPRE À FRENTE

**CULTURA É UM
DIREITO**

3 | 4

PROJETO DE RECUPERAÇÃO E ADEQUAÇÃO DE USO

CENTRO CULTURAL DA ZONA NORTE

CONTEÚDO

MAPEAMENTO DE DANOS

ENDEREÇO

ALAMEDA SÃO BOAVENTURA, 263
FONSECA - NITERÓI - RJ

FASE

DIAGNÓSTICO

DATA

DEZEMBRO / 2023

DESENVOLVIMENTO

arkto
ARQUITETURA E URBANISMO



ARKTO | ESTÚDIO DE ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

Rua Evaristo da Veiga 55, 1510, Centro
Rio de Janeiro - RJ, 20031-040, BRASIL

+55 21 99766-2837

E-MAIL arkto@arktoeau.com.br

EQUIPE

ARQ. RICARDO KAWAMOTO

Projeto de Arquitetura | CAU A26479-2

ARQ. ADRIANA MARTINS

Projeto de Arquitetura | CAU A83850-0

ARQ. ISABELLA MAIOLINO

Projeto de Arquitetura | CAU A285540-2

ARQ. MANOEL VIEIRA

CAU A32205-2

MUSEÓLOGA TELMA LASMAR

COREM 2A. REGIÃO NO.173-I

ENG. GERALDO FILIZOLA

CREA/RJ 2006819941

ENG. AMANDA MAURO

CREA/RJ 2014222690

KARINE AMORIM

Projeto de Arquitetura | Estagiária

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
SECRETARIA MUNICIPAL DAS CULTURAS



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

**CULTURA É UM
DIREITO**

CENTRO CULTURAL DA ZONA NORTE

PROJETO DE RECUPERAÇÃO E ADEQUAÇÃO DE USO

CENTRO CULTURAL DA ZONA NORTE

PROJETO DE RECUPERAÇÃO E ADEQUAÇÃO DE USO

ÍNDICE

I. RESIDÊNCIA

FACHADAS NORTE E LESTE	04
FOTOS FACHADA NORTE	05
FOTOS FACHADA LESTE	06
FACHADAS SUL E OESTE	07
FOTOS FACHADA SUL	08
FOTOS FACHADA OESTE	09
FOTOS TETO - TÉRREO	10
FOTOS TETO - 1ºPISO	11
FOTOS PISO - TÉRREO	12
FOTOS PISO - 1ºPISO	13



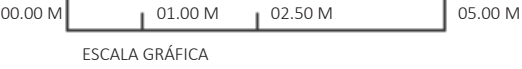
01 | FACHADA NORTE

ESCALA 1:100



02 | FACHADA LESTE

ESCALA 1:100



LEGENDA	
	AUSÊNCIA DE ARGAMASSA
	AUSÊNCIA CROMÁTICA
	AUSÊNCIA DE VIDRO
	CORROSÃO
	CROSTA NEGRA
	DESGASTE OU PERDA DA CAMADA DE PINTURA
	DESTACAMENTO DA ARGAMASSA DE REVESTIMENTO
	ELEMENTOS ESPÚRIOS
	ENCANAMENTO APARENTE
	FIAÇÃO EXPOSTA
	FISSURA
	GRAFITISMO
	INTERVENÇÃO INADEQUADA
	MANCHAS DE UMIDADE
	PERDA DE ARGAMASSA DE REVESTIMENTO
	PEÇA QUEBRADA/ PARTIDA/ FALTANTE
	SUJIDADE
	TELHAS PARTIDAS OU FALTANTES
	VEGETAÇÃO HERBÁCEA OU ARBUSTIVA INVASORA
	VEGETAÇÃO ARBÓREA INVASORA

FOTO.RE.FN.01



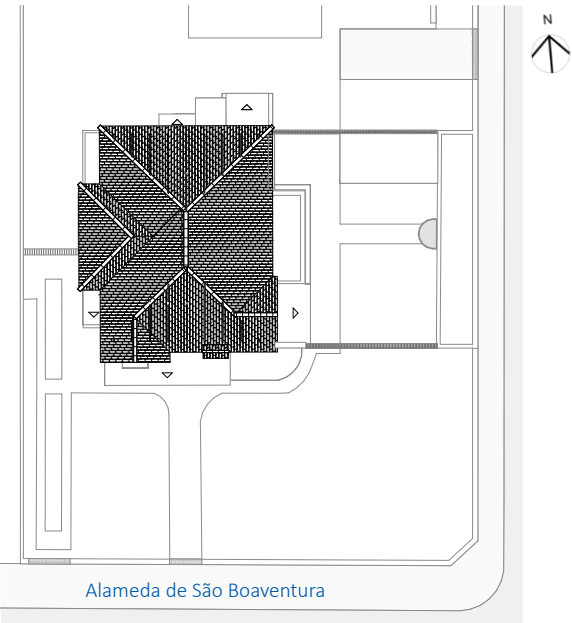
FOTO.RE.FN.02



FOTO.RE.FN.03



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FACHADA NORTE - RESIDÊNCIA - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DE DANOS

