

# Edifício Sede da Câmara Comunitária da Barra da Tijuca

Avenida Marechal Henrique Lott, 135 (Parque das Rosas)

## 1) Histórico do terreno

Quando da elaboração do plano de urbanização e viário de autoria de Lucio Costa, a área onde está localizado o terreno foi reservada para servir de acesso à passagem subterrânea sob as pistas da Avenida das Américas, proposta que foi abandonada no decorrer da implantação viária do projeto.

A área ficou sem outra destinação e foi então transformada em terreno de propriedade municipal através de PAL e desmembrada em dois lotes: um com frente para Avenida das Américas e outro com frente para logradouro fronteiro a praça projetada, integrante do Parque das Rosas. Essa avenida passou a ser denominada mais adiante de Avenida Henrique Lott e a praça de General Santander.

O lote com frente para o Parque das Rosas, foi cessionado para a CCBT, tem três frentes voltadas para logradouros reconhecidos.

- Frente principal: Avenida Marechal Henrique Lott com numeração atribuída de 135
- Frentes laterais: a esquerda, para a Rua Maria Philomena Laje  
a direita, para a Rua José Cândido do Nascimento

A área originária do lote era de 1.416,00 m<sup>2</sup>, sendo posteriormente incorporada a faixa destinada para a via projetada ao longo da divisa de fundos entre os dois lotes (aproximada 900,00 m<sup>2</sup>), que não foi aberta pela Prefeitura.

## 2) Descrição das Benfeitorias construídas pela CCBT

A construção da sede da Câmara Comunitária (iniciada em 2002) foi projetada atendendo ao Programa Básico idealizado para abrigar, não só, as dependências administrativas bem como criar espaços para abrigar atividades sociais e a realização de eventos programados por ela.

O conceito arquitetônico foi pensado para dar destaque à edificação entre as demais circundantes, com volumetria compatível e integrada em um paisagismo exuberante, prevendo inclusive jardins suspensos.

Foram contempladas as necessidades para a realização de multiatividades, de grande afluência de público, realizadas tanto no interior como ao ar livre, além de fazer previsão para outras demandas surgidas com o tempo e não cogitadas inicialmente.

Assim, ficou definido pelo autor do projeto arquitetônico que a edificação fosse deslocada para uma das laterais do lote, prevendo-se em futuro nova construção para abrigar instalações não previstas.

A área não edificada (maior do que a construída) foi destinada para o pátio externo (para abrigar eventos externos), jardins e área de estacionamento privativo com capacidade suficiente ao uso do edifício sede.

Especial atenção foi dada ao sistema construtivo, de estrutura de concreto armado aparente, alçada do solo (50 cm), prevendo pavimentos livres com o mínimo de pilares centrais (só no térreo), com fechamento em alvenarias executadas com tijolos cerâmicos, próprios para ficarem aparentes, dispensando revestimento em argamassa, coberta por telhado metálico pousado sobre treliças de aço somente apoiadas nas paredes periféricas, inspirada na forma da “asa delta”.

Sanitários e demais cômodos que completam o projeto foram posicionados nas extremidades das lajes a fim de garantir a maior área livre nos espaços principais do prédio.

A acessibilidade interna se faz por meio de escada linear, em dois lances com patamar intermediário, dimensionada para atender ao tráfego dos usuários dos eventos ou reuniões que acontecem no segundo pavimento. O pavimento térreo tem acessibilidade assegurada para pessoas com deficiência de mobilidade e sanitário DFE.

Antes do início da obra, o projeto legal foi aprovado pela SMU, obteve o Certificado de Aprovação do CBMRJ e as devidas licenças das concessionárias de serviços públicos, sendo que para o fornecimento d'água foi condicionado o assentamento de ramal público interligando o terreno com a adutora que passa sob o leito da Avenida das Américas.

Todos os recursos financeiros para viabilizar a construção do empreendimento foram captados na iniciativa privada, vindas de empresários ou da comunidade representada pelos condomínios e associações da sociedade civil do bairro.

### 3) Quadro de Áreas

Lote:	1.416,00 m <sup>2</sup> + área incorporada pela não implantação da via projetada entre os terrenos originados pelo desmembramento, ainda não mensurada, estimada em 900,00 m <sup>2</sup> , resultando numa área provável de:		2.300,00 m <sup>2</sup>
Benfeitorias	prédio principal em dois pavimentos	450,00 m <sup>2</sup>	
	edícula de serviço	50,00 m <sup>2</sup>	
	(=) área construída coberta		500,00 m <sup>2</sup>
Pátio Externo		150,00 m <sup>2</sup>	
Estacionamento pavimentado e drenado (14 vagas demarcadas)		350,00 m <sup>2</sup>	
Jardins Ornamentais: no restante do terreno (área provável)		1.300,00 m <sup>2</sup>	
			1.800,00 m <sup>2</sup>

### 4) Avaliação das Benfeitorias

<i>discriminação</i>	<i>calculado</i>	<i>Valor parcial</i>
Área construída coberta	500 m <sup>2</sup> x 5.580,00	2.790.000,00
Área trabalhada externa (pátio + estacionamento + jardins)	1.800,00 m <sup>2</sup> x 550,00	990.000,00
Infraestrutura (ramal público, ES, energia e previsão gás)	Estimativa	500.000,00
<b>(=) Valor atribuído para as benfeitorias</b>		<b>R\$ 4.280.000,00</b>

Nota:

Os parâmetros adotados estão baseados em tabelas de avaliação imobiliária utilizadas em perícias judiciais e preços de custo de construção de edificações similares calculados pela Indústria de Construção Civil do Estado.

Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2021

Luiz Otavio Lins de Souza  
Arquiteto e Urbanista  
CAU/BR A 0840-0

Arq<sup>o</sup> Luiz Otavio Lins de Souza  
(21) 3042-5760 / (21) 99973-8825  
[lolinsdesouza@gmail.com](mailto:lolinsdesouza@gmail.com)