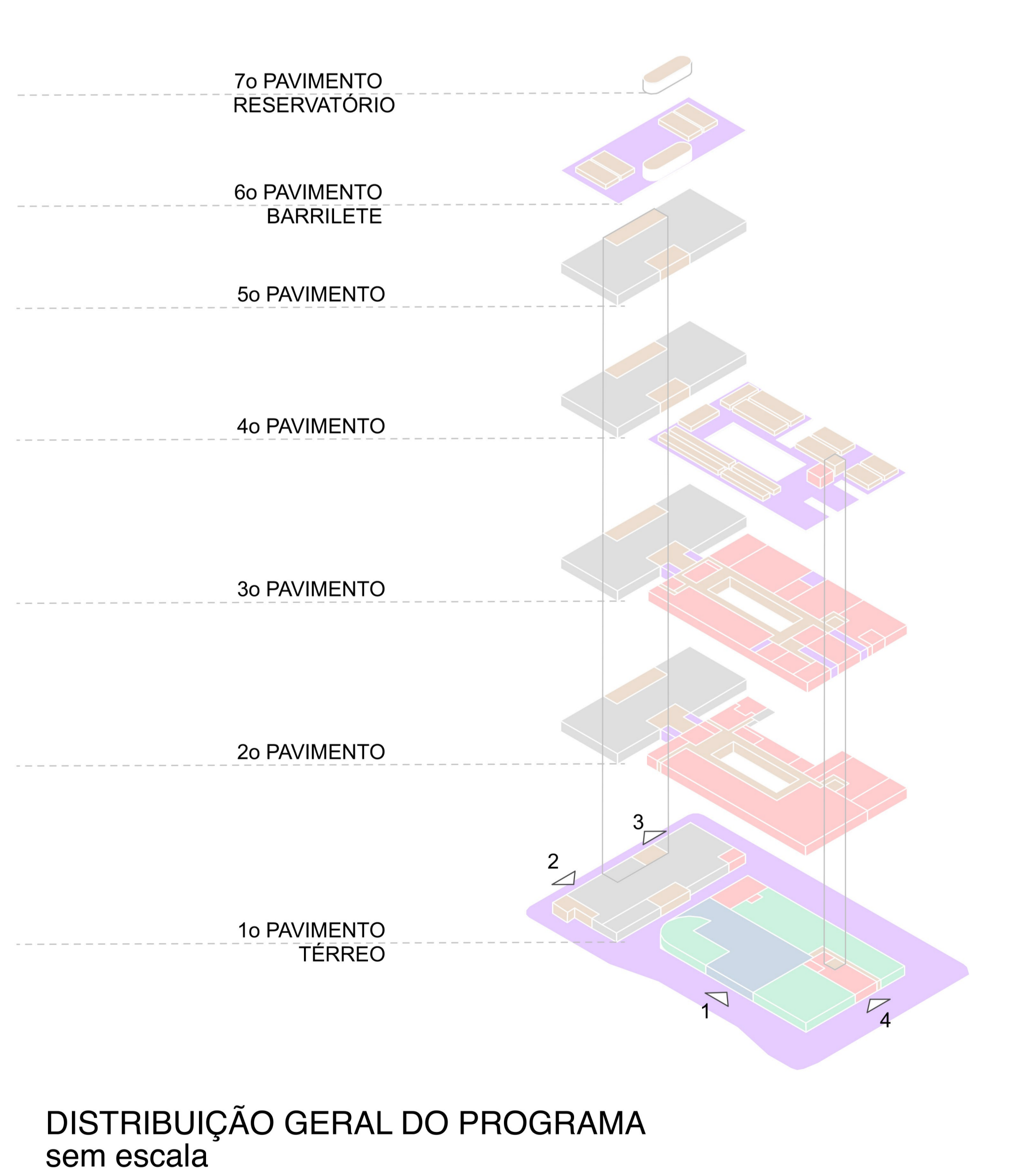
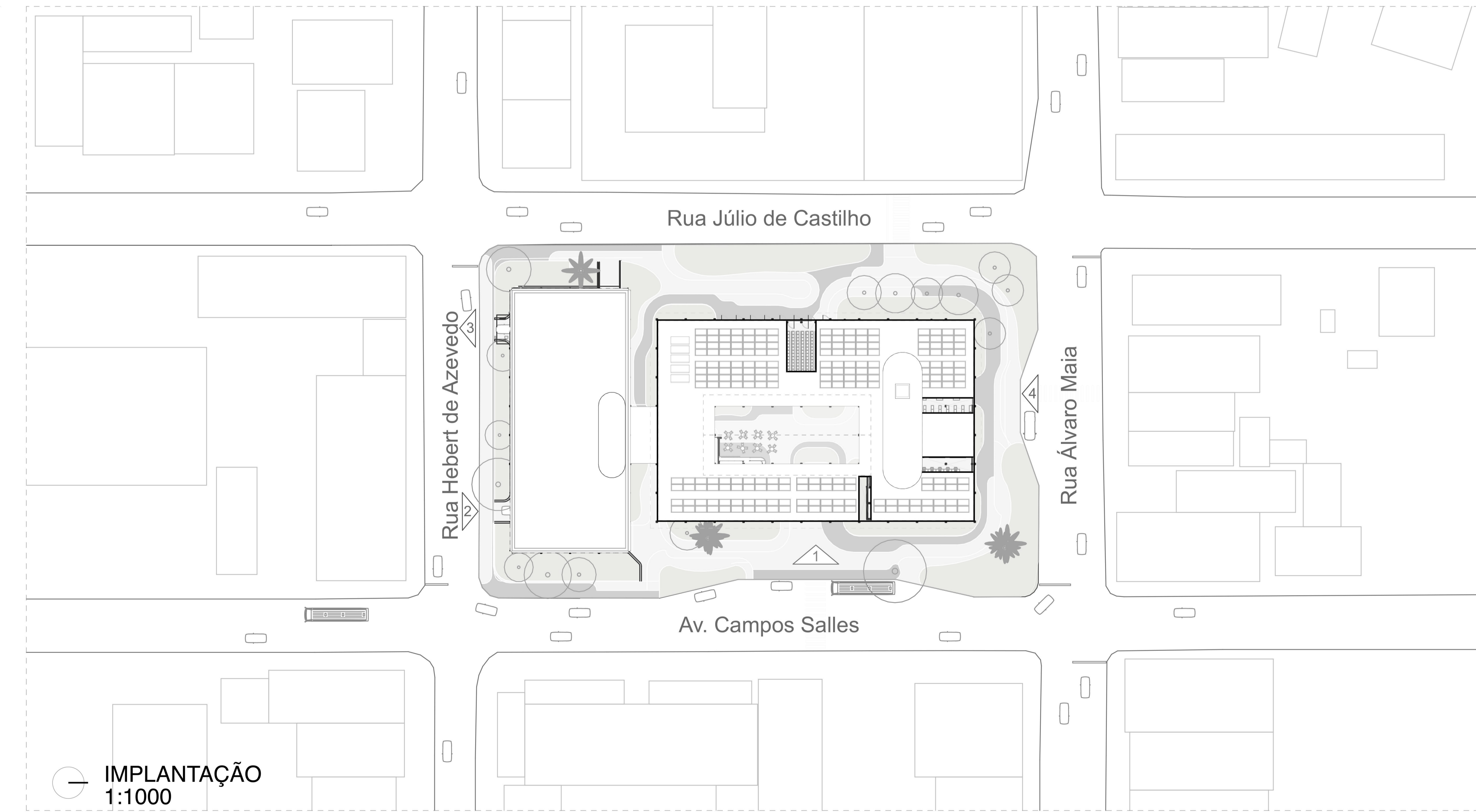




FACHADA LESTE (AVENIDA CAMPOS SALLES)



DISTRIBUIÇÃO GERAL DO PROGRAMA sem escala

CONTEXTO INICIAL DO PROJETO

As decisões arquitetônicas do projeto foram guiadas por premissas objetivas: criar espaços de qualidade que atendam todo o programa do Sebrae, com possibilidade de ampliação e adaptação futura; estabelecer uma boa relação com o entorno imediato; estimular um ambiente de trabalho saudável e produtivo; adotar soluções sustentáveis para otimização de recursos; empregar sistemas construtivos adequados às cargas e aos usos; priorizar a racionalidade construtiva visando redução de tempo e custo de obra; minimizar os impactos no funcionamento atual das atividades; e criar um edifício marcante e convidativo para a cidade de Porto Velho.

IMPLANTAÇÃO NO TERRENO

Na implantação da volumetria proposta, partiu-se do princípio de manter a vegetação de maior porte existente no lote, estabelecer uma boa relação com o entorno imediato a partir da análise do fluxo existente de acessos em todas as ruas e de estabelecer espaços livres no terreno para possibilitar mais interação e uso espontâneo de espaços públicos e semipúblicos.

LEGENDA DE ACESSOS

1. ACESSO PRINCIPAL
2. ENTRADA DO ESTACIONAMENTO
3. SAÍDA DO ESTACIONAMENTO
4. ACESSO DE SERVIÇO

LEGENDA

- ZONA A (SEDE SEBRAE-RO)
- ZONA B (ATENDIMENTO AO CLIENTE E CAPACITAÇÕES)
- ZONA C (ESPAÇOS COMUNS COMPARTILHADOS)
- ZONA D (CIRCULAÇÃO E ÁREAS TÉCNICAS)
- ZONA E (ESTACIONAMENTO)
- ÁREA EXTERNA (COBERTURA/PAISAGISMO)

LÓGICA GERAL DE SETORIZAÇÃO: BLOCO PRINCIPAL E BLOCO DE ESTACIONAMENTO

A partir da leitura do programa, definiu-se como premissa evitar a ocupação do terreno com estacionamento, para garantir uma relação mais direta do edifício com a rua e criar áreas de recepção mais abertas e convidativas. Como não é possível a construção de subsolo na região, foram propostos dois blocos distintos: um destinado exclusivamente ao estacionamento e outro para abrigar todas as atividades do Sebrae.

O bloco de estacionamento concentra aproximadamente um terço da área total construída e possui uma torre de circulação vertical própria. Essa organização permite a separação dos fluxos do público, nos primeiros pavimentos, e dos funcionários nos pavimentos superiores, possibilitando acesso direto dos colaboradores às áreas de trabalho.

ACESSOS

O acesso principal foi posicionado na Avenida Campos Salles, com recuo suficiente para a parada simultânea de dois ônibus, garantindo segurança e fluidez no embarque e desembarque. A recepção foi localizada próxima a esse acesso. O acesso e a saída do estacionamento foram posicionados na Rua Hebert de Azevedo. Já na Rua Alvaro Maia foi criado o acesso de serviço, com recuo para veículos e ligação direta com o almoxarifado e áreas de manutenção, evitando conflitos com o fluxo de atendimento ao público.

PROGRAMA

O bloco principal abriga os programas das zonas A, B e C, enquanto a Zona D (áreas técnicas e circulações) está distribuída entre os dois blocos. O bloco de estacionamento conta com cinco pavimentos, cobertura técnica e reservatório superior, conectando-se ao bloco principal por passarelas.

No terreno do bloco principal foram concentradas as Zonas B e C, organizando o fluxo de visitantes vindos tanto do estacionamento quanto das ruas. O hall de convivência funciona como espaço de distribuição e integração dos usuários com a recepção e os ambientes de atendimento.

A Zona A, destinada à sede administrativa, foi distribuída ao longo de três pavimentos superiores, facilitando o controle de acesso. Os pavimentos são atendidos por uma torre de circulação com elevadores localizada entre os dois blocos. No estacionamento, foram implantadas cancelas para separação entre vagas do público e vagas de uso exclusivo dos funcionários.

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

A divisão do programa em dois blocos permite a execução faseada da obra. O bloco do estacionamento foi implantado na área do estacionamento atual, possibilitando o início da obra sem a interrupção imediata das atividades do Sebrae. Esse bloco é executado em concreto armado moldado in loco, em função das cargas elevadas e da quantidade de pavimentos.

O bloco principal, em madeira engenheirada e sistema a seco, possui tempo de execução significativamente menor, pois suas peças são industrializadas e montadas diretamente em obra. Essa estratégia reduz o período de transferência das atividades, diminui custos indiretos e permite que os recursos economizados sejam direcionados às soluções sustentáveis do projeto.

A padronização estrutural e a repetição de módulos contribuem para a redução do tempo de execução e para o desperdício mínimo de materiais.

QUADRO DE ÁREAS

A setorização do projeto foi organizada da seguinte forma:

A Zona A abriga o programa da sede administrativa do Sebrae;

A Zona B corresponde às áreas de atendimento ao público e capacitações;

A Zona C reúne os espaços de conexão entre as circulações horizontais e verticais;

A Zona E corresponde ao estacionamento e bicicletário.

As áreas externas incluem pavimentação do terreno, paisagismo e coberturas dos blocos.

ORÇAMENTO

No cálculo do orçamento foram consideradas as decisões relativas aos sistemas construtivos adotados, com destaque para o uso da madeira laminada colada como estrutura principal do bloco de atividades e a fachada em vidro. Também foi diferenciada a área de paisagismo (canteiros, wetlands e taludes) da área pavimentada.

Foi utilizado como referência o valor do CUB de R\$ 2.295,45/m², referente ao mês de outubro de 2025 para o estado de Rondônia. Adotou-se uma taxa de 24% para cobrir custos administrativos, tributários e margem de viabilidade econômica da obra, conforme as diretrizes do edital.

ÁREAS ESTIMADAS				
ZONA	ÁREA (m2)	SUBTOTAL ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	
ZONA A	3.432,88 m²	12.486,97 m²	18.583,50 m²	
ZONA B	1.201,54 m²			
ZONA C	659,66 m²			
ZONA D	2.919,01 m²			
ZONA E	4.273,88 m²			
ÁREA EXTERNA	6.096,53 m²	6.096,53 m²		
IA	2,95	TO	56,62%	
NÚMERO DE PAVIMENTOS	5 PAVIMENTOS + COBERTURA	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	22m	
PLANILHA DE CUSTOS ESTIMADOS				
ITEM	DESCRIÇÃO	TOTAL SEM BDI (R\$)	TOTAL COM BDI (R\$)	%
SERVIÇOS INICIAIS E FUNDAÇÕES	Projetos, canterio, infraestrutura básica.	R\$ 2.143.246,64	R\$ 2.657.625,84	9,00
ESTRUTURA	Estrutura de concreto moldada estrutural e montagem especializada	R\$ 5.239.047,35	R\$ 6.496.418,72	22,00
VEDAÇÕES E DIVISÓRIAS	Parades (drywall, alvenaria), contrapisos.	R\$ 1.190.692,58	R\$ 1.476.458,80	5,00
IMPERMEABILIZAÇÃO E COBERTURA	Impermeabilização de lajes/telas e sistema de telhado.	R\$ 1.428.831,10	R\$ 1.771.750,56	6,00
FACHADA E ESQUADRIAS (PELE DE VIDRO)	Esquadrias internas, vidros e serralheria	R\$ 4.048.354,77	R\$ 5.019.959,92	17,00
INSTALAÇÕES BÁSICAS	Instalações convencionais: Hidráulica, Elétrica e Telecom	R\$ 2.857.662,19	R\$ 3.543.501,12	12,00
INSTALAÇÕES ESPECIAIS	HVAC, elevadores, automação e sistemas de segurança	R\$ 1.190.692,58	R\$ 1.476.458,80	5,00
ACABAMENTOS E REVESTIMENTOS	Pisos, revestimentos, forros e pintura final	R\$ 3.095.800,71	R\$ 3.838.792,88	13,00
PAISAGISMO	Alocação espécies nativas e movimentação de terra reduzida.	R\$ 714.415,55	R\$ 885.875,28	3,00
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	Pavimentação, iluminação externa e mobiliário urbano.	R\$ 1.905.108,13	R\$ 2.362.334,08	8,00
00,00	TOTAL	R\$ 23.813.851,61	R\$ 29.529.175,99	100%



nova sede do sebrae em rondônia

Concurso Público Nacional de Arquitetura e Urbanismo para a elaboração dos projetos da Nova Sede do Sebrae/RO no município de Porto Velho

