

A proposta da nova sede do SEBRAE/RO concilia **identidade regional, sustentabilidade, eficiência funcional e racionalidade construtiva**. O conjunto foi pensado para representar o papel transformador da instituição no estado, respeitando o contexto local, valorizando a cultura rondoniense e proporcionando uma implantação harmoniosa e inteligente.

CONCEITO ARQUITETÔNICO E VOLUMETRIA: A CONEXÃO ENTRE TRILHOS E RIOS

O conceito arquitetônico do Novo Edifício-Sede do SEBRAE em Rondônia busca uma profunda conexão com a **História Rondoniense**, inspirando-se diretamente em dois elementos fundamentais da identidade de Porto Velho: a **Estrada de Ferro Madeira-Mamoré** e a **Fluidez dos Rios** locais.

A volumetria do edifício é concebida como um sistema de **"Trilhos Ondulantes"** que envolvem os blocos funcionais. Esta pele arquitetônica não é apenas estética, mas um sistema de **brises-soleil metálicos** que serve como elemento primordial para o controle da **insolação e ventilação** natural. A ondulação remete tanto à rigidez e direção dos trilhos de ferro quanto à leveza e movimento constante dos rios, criando uma fachada dinâmica e funcional que reflete a identidade cultural e ambiental do estado.

SOLUÇÃO FUNCIONAL E ESTRUTURA DE BLOCOS

A proposta adota a setorização da quadra através da divisão em **dois blocos principais**, conectados por passarelas e áreas de convivência:

Bloco 1: Edifício Funcional (SEBRAE)

Contempla todas as unidades administrativas, áreas de atendimento, espaços de convivência e o Térreo Ativo.

Bloco 2: Estacionamento Verticalizado

Estrutura enxuta e independente, destinada exclusivamente ao estacionamento e manobra de veículos.

Justificativa da Segregação: A decisão de separar o estacionamento em uma torre independente foi estratégica devido à grande área de ocupação necessária. Esta separação otimiza o acesso e a circulação, garantindo aos usuários um fluxo mais direto e preciso aos setores desejados. Além disso, a simplicidade construtiva do Bloco 2 (estrutura mais enxuta) permite uma **redução no custo global da construção** e facilita a execução em fases.

Térreo Ativo e Permeabilidade

A implantação cria uma **"Ruela Ativa"** no térreo, permeável e aberta, conectando a Avenida Campos Sales à Rua Júlio de Castilho. Este eixo interno de pedestres permite o cruzamento da quadra e possibilita a realização de feiras, exposições e eventos abertos, transformando o térreo em um equipamento urbano que dialoga ativamente com o entorno cultural e educativo.

SISTEMAS CONSTRUTIVOS E VIABILIDADE TÉCNICA

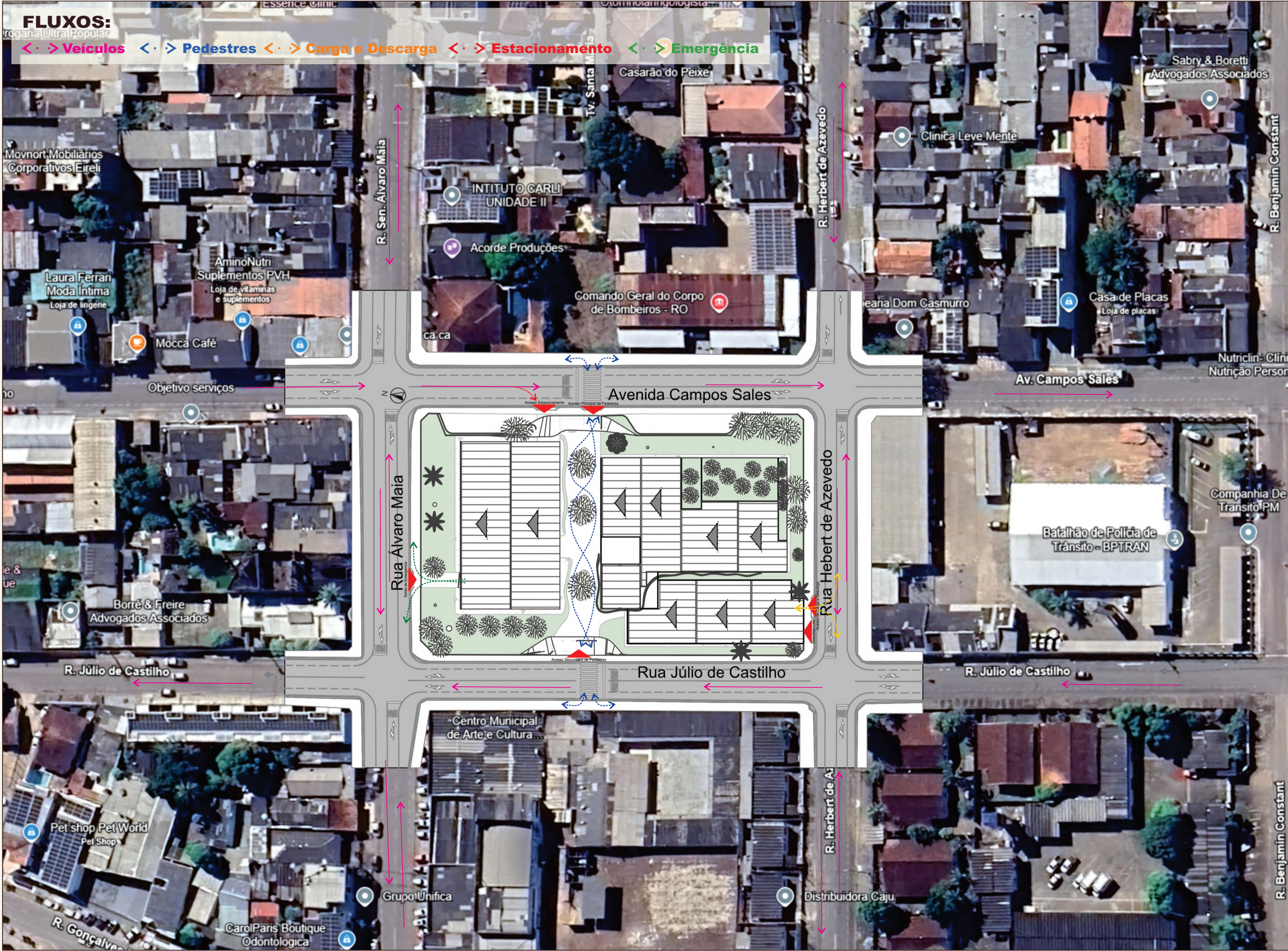
O projeto prioriza a racionalização e a velocidade de execução da obra através de um sistema construtivo industrializado e flexível.

- **Estrutura:** Adota-se o sistema de **estrutura metálica** em todo o complexo.
- **Fechamentos:** Utilização de **painéis pré-moldados** e fachadas em **vidro de alta performance**, otimizando o isolamento térmico e acústico, e minimizando o desperdício em canteiro.

Esta escolha do sistema construtivo atende a dois objetivos essenciais:

1. **Redução de Tempo e Custo:** A estrutura metálica e os fechamentos pré-moldados reduzem significativamente o tempo de construção e, consequentemente, o custo final da edificação.
2. **Viabilidade de Fases:** A independência estrutural dos blocos permite que o **Bloco do Estacionamento seja construído posteriormente** ao Bloco Funcional. Essa estratégia reduz o período em que o SEBRAE precisará alugar instalações externas para manter suas operações durante a obra, garantindo a continuidade do serviço.

IMPLANTAÇÃO - ESC: 1/1000



ÁREAS ESTIMADAS				Índice de Aproveitamento (IA) do Projeto	1,81
Zona	Área (m²)	Subtotal Área Construída (m²)	Total Área		
Área da Externa	2813,11 m²	00,00 m²	11,406,11 m²	Número de pavimentos	05 pav.
Zona A	3101,24 m²	11406,11 m²		Taxa de Ocupação (TO) do Projeto	55,31%
Zona B	1677,19 m²			Altura da Edificação	21,50 m
Zona C	840,93 m²				
Zona D	1277,00 m²				
Estacionamento	4509,75 m²				

CUB desonerado (Rondônia, Out/2025):	
CAL-8 = R\$ 2.843,90 /m² (Zonas A, B, C)	
CSL-16 = R\$ 3.013,21 /m² (base para Zona D) -> Zona D com multiplicador x1,20 = R\$ 3.615,85 /m²	
GI (Galpão / Estacionamento) = R\$ 1.224,97 /m²	
Área externa (paisagismo /pav.) = R\$ 200,00 /m²	
Contingência = 5% sobre subtotal (sem BDI)	
BDI = 20%	

Item	Área (m²)	Custo unit. (R\$/m²)	Total sem BDI (R\$)	Valores calculados com base no CUB Desonerado do Sinduscon/RO (Out/2025), contemplando contingência de 5% e BDI de 20%. Total estimado: R\$ 33.623.441,93.
Zona A – Administrativa	3.101,24	2.843,90	8.819.616,44	
Zona B – Atendimento	1.677,19	2.843,90	4.769.760,64	
Zona C – Convívio	840,93	2.843,90	2.391.520,83	
Zona D – Técnica / Data Center	1.277,00	3.615,85	4.617.443,00	
Estacionamento	4.509,75	1.224,97	5.524.308,46	
Área Externa	2.813,11	200	562.622,00	
Subtotal (sem contingência)	14.219,22		26.685.271,37	
Subtotal (sem contingência) : R\$ 26.685.271,37				
Contingência (5%): R\$ 1.334.263,57				
Total sem BDI: R\$ 28.019.534,94				
Total com BDI (20%): R\$ 33.623.441,93				

PLANILHA DE CUSTOS ESTIMADOS				
Item	Descrição Resumida	Total sem BDI (R\$)	Total com BDI (R\$)	%
1	Estrutura metálica e fundações	7.050.000,00	8.460.000,00	25,16%
2	Lajes, pisos e vedações	3.950.000,00	4.740.000,00	14,10%
3	Fachadas, brises e vidros	4.000.000,00	4.800.000,00	14,28%
4	Instalações elétricas , fotovoltaicas e iluminação	2.750.000,00	3.300.000,00	9,81%
5	Instalações hidrossanitárias	1.100.000,00	1.320.000,00	3,93%
6	Climatização (VRF + áreas técnicas)	1.450.000,00	1.740.000,00	5,17%
7	Data Center – Zona D (infraestrutura técnica)	4.617.443,00	5.540.931,60	16,48%
8	Estacionamento vertical	5.524.308,46	6.629.170,15	19,72%
9	Área externa , pavimentação e paisagismo	562.622,00	675.146,40	2,01%
10	Acabamentos e mobiliário fixo	1.250.000,00	1.500.000,00	4,46%
11	Sistemas de segurança e automação	1.100.000,00	1.320.000,00	3,93%
12	Contingência (5%)	1.334.263,57	1.601.116,28	4,78%
TOTAL GERAL		26.685.271,37	33.623.441,93	100%