

MEMORIAL DESCRIPTIVO

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 rondonense 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.

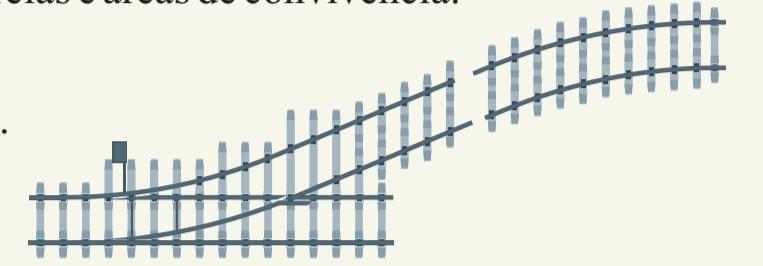
A volumetria do edifício é concebida como um sistema de "**Trilhos Ondulantes**" que envolvem os blocos funcionais. Esta pele arquitetônica não é apenas estética, mas um sistema de **brisés-soleil metálicos** que serve como elemento primordial para o controle da **insolação** e **ventilação** natural. 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.



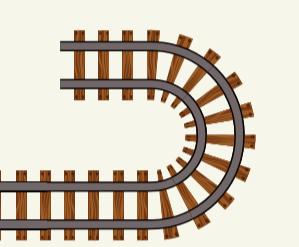
Bloco 2: Estacionamento Verticalizado

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:

- 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.
- 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.

IMPLEMENTAÇÃO - ESC: 1/1000



| ÁREAS ESTIMADAS | | | |
|-----------------|------------|-------------------------------|------------|
| Zona | Área (m²) | Subtotal Área Construída (m²) | Total Área |
| Área da Externa | 2813,11 m² | 00,00 m² | |
| Zona A | 3101,24 m² | | |
| Zona B | 1677,19 m² | | |
| Zona C | 840,93 m² | | |
| Zona D | 1277,00 m² | | |
| Estacionamento | 4509,75 m² | | |
| | | 11406,11 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 ×1,20 = 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\$) |
|---|-----------|----------------------|---------------------|
| 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 | | | |

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.

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

