

**MEMORIAL DESCRITIVO
OBRA DE REFORMA DA SEDE
RESEX MARINHA DO ARRAIAL DO CABO**

Local: Praia Grande, Arraial do Cabo/RJ
Unidade: Reserva Extrativista Marinha do Arraial do Cabo – ICMBio

Data: 23 de janeiro de 2026

1. Identificação da obra

Obra: Reforma e adequação da sede da Reserva Extrativista Marinha do Arraial do Cabo – RESEX Marinha do Arraial do Cabo.

Local: Edificação situada na Praia Grande, município de Arraial do Cabo/RJ, a ser adaptada para uso como sede administrativa e operacional da Unidade de Conservação.

A edificação objeto da reforma é originalmente uma residência unifamiliar, com dois pavimentos e anexo nos fundos, que será readequada para uso institucional, administrativo, de atendimento ao público e apoio às ações de fiscalização, pesquisa e educação ambiental da RESEX.

2. Objeto da intervenção

A obra tem por objeto a reforma, adequação e ampliação da edificação existente e de construções anexas, de modo a:

- adequar o imóvel às necessidades de funcionamento da sede administrativa da RESEX;
- compatibilizar a estrutura física com o programa de necessidades (administrativo, multiuso, alojamentos, apoio ATA e depósitos);
- corrigir deficiências construtivas e funcionais existentes (telhado, acessos, instalações etc.);
- incorporar novas áreas construídas (garagem de viaturas, alojamentos, bloco de apoio);
- implantar infraestrutura completa de instalações elétricas, hidrossanitárias, especiais e pluviais.

A área total de intervenção é da ordem de 272,06 m² no pavimento térreo e 70,12 m² no pavimento superior, totalizando cerca de 342,18 m² de área construída a serem reformados e/ou adequados, além de áreas externas e anexos.

3. Diretrizes de projeto e programa de necessidades

O projeto executivo foi desenvolvido com base em um programa de necessidades que considera:

População fixa: até 20 servidores/colaboradores em atividades administrativas, mais até 8 pessoas em pernoite simultâneo nos alojamentos.

População flutuante: até 50 pessoas, considerando atendimentos, reuniões, eventos e visitas técnicas.

Esses parâmetros foram utilizados para dimensionar a capacidade da sala multiuso (auditório/reuniões), definir a quantidade e a tipologia de sanitários e vestiários, dimensionar redes de abastecimento de água, esgoto, drenagem e instalações elétricas, e estabelecer os requisitos mínimos de conforto e segurança para o uso administrativo e de apoio à fiscalização.

4. Caracterização da edificação existente

A edificação existente é composta por:

- corpo principal com dois pavimentos, originalmente de uso residencial, com salas, quartos, cozinha, banheiros, área de serviço, varanda frontal e varanda voltada para a piscina;
- anexo posterior, com térreo e mezanino, hoje utilizado como apoio, área de serviço e depósito;
- área externa com piscina, jardim, calçadas internas, área de garagem e muros de divisa.

Ao longo do tempo, o imóvel recebeu intervenções pontuais, incluindo a construção de um mezanino na sala térrea e adaptações de telhado, que resultaram em pontos vulneráveis a infiltrações na cobertura, acessos internos fora de padrão (escada e porta de acesso ao pavimento superior) e compartimentação dos ambientes inadequada para uso institucional.

5. Descrição do projeto arquitetônico

5.1. Organização geral

O projeto arquitetônico propõe a reorganização da edificação em:

- área de recepção e espaço expositivo de boas-vindas;
- sala multiuso (auditório/reuniões/exposições);
- setor administrativo térreo e superior (salas técnicas, chefia, suporte);
- bloco de serviços e apoio aos Agentes Temporários Ambientais (ATAs);
- alojamentos em novas suítes;
- garagem para viaturas e equipamentos náuticos;
- áreas externas qualificadas (circulações, terraços jardim, calçadas e drenagem).

5.2. Telhado e sala multiuso

A cobertura principal da casa, que apresentava múltiplos encontros de cumeeiras e telhas degradadas, será reconstruída para eliminar pontos de infiltração, simplificar o desenho em duas águas com cumeeira única, adequar o acesso ao pavimento superior e garantir melhor desempenho frente à maresia.

As telhas do tipo “capa/canal” serão substituídas por telhas do tipo portuguesa, em padrão equivalente ao das construções mais recentes do terreno, com execução de novas calhas e condutores pluviais integrados ao projeto hidrossanitário.

A sala térrea principal, integrada à antiga varanda voltada para o pátio da piscina, passará a constituir a sala multiuso, ambiente de uso coletivo para reuniões, oficinas, apresentações e exposições, dimensionado para acomodar cerca de 50–55 cadeiras em diferentes configurações.

5.3. Recepção e circulação frontal

A antiga garagem frontal será convertida em espaço expositivo de boas-vindas, com painéis interpretativos e informativos sobre a RESEX. A partir desse ambiente, o público acessará um hall interno adaptado para recepção, com maior área útil, e a nova circulação frontal, obtida pela conversão da varanda em espaço interno, fechada com esquadrias e coberta por laje impermeabilizada que receberá terraço jardim.

Essa solução valoriza o conjunto, melhora o controle de acesso e qualifica o percurso do visitante até a sala multiuso e o setor administrativo.

5.4. Cozinha e área de apoio

A atual cozinha, atendendo à demanda da gestão pela manutenção de capacidade de apoio a eventos e mobilização comunitária, será parcialmente preservada em sua posição original, com ajustes pontuais de layout.

Será extinto o acesso direto a partir da antiga garagem, concentrando os fluxos de entrada pela recepção. O recuo hoje ocupado por armários e geladeira será incorporado à recepção, e equipamentos (geladeira/freezer) serão redistribuídos em corredor adjacente, sem prejuízo funcional.

5.5. Setor administrativo térreo e sanitários públicos

Dois quartos da ala esquerda do térreo serão integrados para formar uma sala administrativa ampliada, destinada a trabalho técnico e reuniões internas.

A circulação interna será reorganizada, permitindo acesso direto a dois sanitários adaptados para uso público (masculino e feminino), adequados às normas de acessibilidade, a partir da nova distribuição.

5.6. Novo acesso ao segundo pavimento

O mezanino interno existente será totalmente demolido, e a atual escada, fora de padrão, será substituída por uma nova escada externa, implantada na fachada lateral da edificação, com fechamento em esquadrias e vidro, permitindo iluminação natural e ventilação.

Essa escada conectará o térreo ao pavimento superior administrativo, mantendo boa integração visual com as áreas internas.

5.7. Pavimento superior administrativo

O segundo pavimento será reorganizado para uso exclusivamente administrativo, abrigando sala técnica de trabalho e reuniões, gabinete da chefia da RESEX, dois lavabos de uso dos servidores e pequeno depósito para materiais de expediente.

O gabinete terá acesso direto a um terraço jardim implantado sobre a laje da nova garagem, por meio de porta-balcão, valorizando o espaço e qualificando o ambiente de trabalho.

5.8. Garagem de viaturas e aterramento da piscina

A antiga piscina, área de serviço e varanda voltadas para o pátio interno serão demolidas e aterradas, abrindo espaço para uma garagem coberta com capacidade para abrigo de aproximadamente três veículos tipo caminhonete e um equipamento náutico, conforme demanda operacional.

Sobre a laje dessa garagem será implantado um terraço jardim, integrando paisagismo e utilização do espaço superior.

5.9. Alojamentos

No fundo do terreno será construído um pequeno bloco com duas suítes térreas tipo “meia-água”, cada uma com área aproximada de 16 m² além de banheiro, dimensionadas para acomodar até dois beliches.

Esses alojamentos destinam-se a voluntários, pesquisadores e apoio a ações de campo, reduzindo a pressão sobre a estrutura de hospedagem local e garantindo suporte às atividades da RESEX.

5.10. Bloco de serviço e apoio aos ATAs

O bloco anexo existente será readequado para abrigar, no pavimento térreo, depósito para ferramentas e materiais apreendidos, área de serviço, pequeno depósito de limpeza e banheiro externo para uso na chegada de campo. No pavimento superior, será implantada unidade de apoio para Agentes Temporários Ambientais (ATAs), com sala/copa, quarto com capacidade para dois beliches e banheiro.

A cobertura será alinhada ao padrão da edificação principal, reforçando unidade arquitetônica.

5.11. Revestimentos e tratamento de fachadas

O projeto prevê a substituição da pintura externa atual por revestimento em quartzo branco e outros acabamentos que dialoguem com as paisagens de restinga e rochas típicas da região de Arraial do Cabo, compondo uma identidade institucional clara para a sede.

Colunas hoje revestidas com cerâmica imitando tijolo receberão acabamento em cimento aparente, reforçando a linguagem proposta. Elementos de paisagismo com espécies nativas serão incorporados em canteiros, terraços jardim e entorno imediato.

6. Descrição do projeto estrutural

O sistema estrutural é composto essencialmente por fundações em concreto armado, pilares, vigas e lajes maciças, em conformidade com os projetos estruturais executivos.

As fundações são do tipo sapatas isoladas e vigas baldrame, dimensionadas conforme cargas provenientes dos pavimentos e coberturas, com especificação de concreto de resistência adequada, cobrimentos mínimos e detalhes de armação em pranchas específicas.

Pilares em concreto armado, com seções e alturas ajustadas às novas configurações de pavimentos e coberturas, conectam fundações, vigas e lajes. Vigas de borda, vigas internas e lajes maciças interligam os ambientes, incluindo lajes de terraço jardim dimensionadas para cargas permanentes e sobrecargas de uso compatíveis.

Novas escadas em concreto armado são dimensionadas para uso institucional, com larguras, alturas de espelho e profundidades de piso adequadas às normas de acessibilidade e segurança. Toda a estrutura deverá ser executada com concreto dosado adequadamente, aço CA-50/CA-60, escoramentos e desforma seguindo prazos mínimos indicados, garantindo desempenho e durabilidade.

7. Instalações elétricas de baixa tensão

O projeto elétrico executivo organiza a instalação em quadro de medição/derivação (QM), concentrando a entrada de energia e derivação para os quadros internos, e quadros de distribuição setorizados (QDC-A, QDC-B, QDC-C, QDC-D, QDC-E), associando edificação existente, nova edificação e bloco de apoio.

Os circuitos de iluminação, tomadas de uso geral (TUG) e específicas (TUE), e alimentação de equipamentos (bombas, ar-condicionado, portões, sistemas especiais), são dimensionados conforme potência e demanda. Foram adotados condutores de cobre isolados, eletrodutos em PVC corrugado e rígido, embutidos ou aparentes, além de eletrodutos enterrados em PEAD, dispositivos de proteção termomagnética (disjuntores), dispositivos diferenciais residuais (DR) e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), com sistema de aterramento e equipotencialização em conformidade com a ABNT NBR 5410.

O projeto contempla iluminação adequada dos ambientes internos, externos e de circulação, bem como alimentação de equipamentos críticos, com reservas e organização para futuras manutenções.

8. Sistemas especiais – dados, telefonia, interfonia e automação

O projeto de sistemas especiais define uma infraestrutura de voz, dados, imagem (VDI), interfonia e automação composta por quadros VDI, caixas de passagem e eletrodutos dedicados, rede de cabos UTP categoria adequada para pontos de dados nos principais ambientes administrativos, sala multiuso, recepção e apoio ATA, rede de telefonia integrada à infraestrutura de dados e sistema de interfonia e automação de portões (veículos e pedestres), com pontos de comando, fechaduras elétricas e acionamento remoto.

O objetivo é garantir conectividade adequada para o trabalho administrativo, bem como controle eficiente e seguro dos acessos.

9. Instalações hidrossanitárias e águas pluviais

O projeto hidrossanitário contempla rede de água fria em PVC marrom soldável, a partir de reservação com caixas e, quando aplicável, cisterna, com distribuição para todos os pontos de consumo, rede de esgoto sanitário em PVC rígido, com ramais de descarga, caixas sifonadas, caixas de inspeção e sistema de ventilação, em conformidade com as normas técnicas vigentes.

Inclui-se também rede de esgoto com gordura associada à cozinha, com caixas de gordura específicas, rede de águas pluviais com calhas metálicas, condutores verticais, caixas pluviais, canaletas, grelhas e tubulações enterradas, sistema de reaproveitamento de água de chuva com cisterna de reuso e tubulações dedicadas, bombas e registros para utilização em usos não potáveis, além de drenagem de condensado de aparelhos de ar-condicionado, com tubulação em PVC de pequeno diâmetro e conexão a pontos de drenagem adequados.

Os diâmetros, declividades mínimas, materiais e dispositivos especiais seguem as indicações detalhadas nas plantas e isométricos dos projetos executivos.

10. Serviços externos, drenagem e paisagismo

Complementam a obra as adequações de calçadas internas, acessos e áreas de estacionamento, implantação de canaletas, caixas de drenagem e grelhas em pontos estratégicos para afastamento de águas pluviais, aterramento e recomposição da área da piscina com nova conformação do terreno, implementação de terraços jardim sobre lajes (circulação frontal, escada e garagem), com impermeabilização adequada e paisagismo, e ajustes pontuais em muros, portões e gradis, incluindo automação de acesso conforme projeto especial.

11. Considerações finais

O presente memorial descritivo sintetiza as principais soluções arquitetônicas, estruturais e de instalações que compõem o projeto executivo de reforma e adequação da sede da RESEX Marinha do Arraial do Cabo.

Ele deve ser lido em conjunto com os projetos executivos arquivados em anexo (arquitetônico, estrutural, elétrico, sistemas especiais, hidrossanitário e pluvial), com a Especificação Técnica da obra e com o orçamento e o cronograma físico-financeiro de referência.

Em caso de dúvidas ou divergências entre o texto deste memorial e as peças gráficas, prevalecerão sempre os projetos executivos, cabendo à fiscalização e aos projetistas a emissão de orientações complementares.