

# RESTAURAÇÃO DE EDIFÍCIO TOMBADO COM BASES NOS PRECEITOS DO DESENHO UNIVERSAL: O CASO DO BANCO DE PETRÓPOLIS.

**Cristiane Vieira da Costa Maia<sup>1</sup>**  
[criscosta.arg@gmail.com](mailto:criscosta.arg@gmail.com)

**Cristiane Rose Duarte<sup>2</sup>**  
[crsduarte@gmail.com](mailto:crsduarte@gmail.com)

ÁREA: MANUTENÇÃO E RESTAURAÇÃO

Resumo

O presente trabalho apresenta um exercício de reflexão sobre a viabilidade de reabilitação de um edifício tombado, de valor histórico e de qualidade estética inquestionável, tornando-o não apenas acessível a todos mas, também, passível de ser reapropriado pelo seu novo uso.

Este artigo traz o estudo de caso do edifício de propriedade do Banco do Brasil, no Centro Histórico de Petrópolis, construído em 1926, em estilo eclético que, apesar da situação central na cidade e de sua qualidade arquitetônica inegável, permanece vazio, sem uso algum e teve seu espaço interior bastante alterado. Um dos motivos alegados para sua desativação foi o fato de que não haveria condições de torná-lo acessível a pessoas com deficiência.

O estudo que está na base deste trabalho buscou averiguar se seria possível restaurar a beleza e grandiosidade do edifício original ao mesmo tempo em que se permite o usufruto desse bem. Este artigo propõe e discute uma proposta de projeto experimental que o transformaria em um centro cultural e gastronômico aberto a todos os indivíduos, inclusive aqueles que possuem dificuldade de locomoção e pessoas com deficiência.

Em nossas conclusões apontamos para a importância da ampliação do conceito de patrimônio para que não “congele” o objeto no seu tempo passado, impossibilitando ações indispensáveis para garantir sua usabilidade e conseqüentemente sua preservação para as gerações futuras.

Palavras-chave: Restauração

Banco de Petrópolis

Desenho Universal

Patrimônio arquitetônico

Reabilitação

---

<sup>1</sup>Arquiteta e Urbanista. Mestranda do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro.

<sup>2</sup>Arquiteta, Doutora, docente do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro

# RESTAURACIÓN DE EDIFICIO PROTEGIDO BASÁNDOSE EN LOS PRECEPTOS DEL DISEÑO ACCESIBLE: EL CASO DEL BANCO DE PETRÓPOLIS

**Cristiane Vieira da Costa Maia**  
[criscosta.arq@gmail.com](mailto:criscosta.arq@gmail.com)

**Cristiane Rose Duarte**  
[crsduarte@gmail.com](mailto:crsduarte@gmail.com)

AREA: MANTENIMIENTO E RESTAURACIÓN

## Resumen

Este trabajo presenta un ejercicio de reflexión sobre la viabilidad de la rehabilitación de un edificio protegido, con valor histórico y calidad estética indiscutible, haciéndolo no sólo accesible para todos, pero, también, para volver a apropiarse por su nuevo uso.

Este artículo muestra el estudio de caso del edificio propiedad del Banco de Brasil, en el centro histórico de Petrópolis, construido en 1926, en estilo ecléctico y que, a pesar de la ubicación central en la ciudad y su calidad arquitectónica innegable, permanece vacío, sin ningún uso y con su espacio interior bastante modificado. Uno de los motivos para la desactivación fue el hecho de que no habrían condiciones de hacerlo accesible a personas con discapacidad.

El estudio, que es la base de este trabajo intentó averiguar si sería posible restaurar la belleza y grandeza del edificio original al mismo tiempo permite el uso de ese bien. Este artículo propone y discute una propuesta de un proyecto experimental que lo transformaría en un centro cultural y gastronómico abierto a todos los individuos, incluidos aquellos con dificultades de movilidad y las personas con discapacidad. En nuestras conclusiones señalamos la importancia de la ampliación del concepto de patrimonio para no “congelar” el objeto en su tiempo pasado, haciendo imposibles las acciones indispensables para garantizar su usabilidad y, consecuentemente su preservación para las generaciones futuras.

Palabras-clave: Restauración  
Banco de Petrópolis  
Dibujo accesible  
Patrimonio arquitectónico  
Rehabilitación

## Introdução

Ao longo dos séculos, as adaptações realizadas em objetos patrimoniais, em especial em edifícios de valor histórico, foram feitas, muitas vezes, sem seguir critérios coerentes, impondo alterações e até mesmo sua destruição parcial, como pretexto de tornar o bem “funcional”. Por outro lado, também havia o rigor das regras de preservação, onde o projeto original não poderia sofrer alteração alguma, com o argumento de que esta era a forma de preservar a memória edificada. Hoje, as ações de preservação são mais flexíveis sem perder o rigor, principalmente nos países mais desenvolvidos. Como dizem Duarte et al [1], “a ação de preservação se abre para visões mais abrangentes, compreendendo que tanto a sociedade quanto a cultura que ela constrói são dinâmicas, maleáveis, vivas”(2016: 296).

Dentre os primeiros teóricos que buscaram o estabelecimento de critérios na intervenção de monumentos, com questões relacionadas ao uso, destaca-se a atuação do austríaco Alois Riegl que, em 1903, em “O Culto Moderno dos Monumentos”, atribui valores aos monumentos.

Ao lado do transcendente “valor artístico”, Riegl [2] coloca, com efeito, um valor terreno “de uso”, relativo às condições materiais de utilização prática dos monumentos. Citando Riegl, Choay [3] comenta que, consubstancial ao monumento sem qualificação, esse valor de uso é igualmente inerente a todos os monumentos históricos, quer tenham conservado seu papel memorial original e suas funções antigas, quer tenham recebido novos usos, mesmo museográficos. Deste modo, o valor de uso aparece inserido no valor de contemporaneidade.

Para Choay [3], Patrimônio Histórico designa um bem destinado ao usufruto de uma comunidade que se amplia a dimensões planetárias, constituído pela acumulação contínua de uma diversidade de objetos que se congregam por seu passado comum.

Com o passar dos anos, o próprio conceito de patrimônio sofreu revisões e ampliações que foram consolidadas por meio de documentos redigidos por instituições nacionais e internacionais responsáveis pela salvaguarda dos bens patrimoniais. Essas mudanças refletem transformações ocorridas na própria mentalidade social. Sendo assim, o conceito se tornou mais amplo e isso abriu caminho para visões mais flexíveis em projetos de revitalização e restauração.

Duarte et al. [1] consideram que o século XXI trouxe novas mentalidades que busca um mundo mais plural e igualitário. Nesse sentido, os autores reafirmam a importância do objeto patrimonial se abrir às experiências e afetos de seus usuários como cumprimento de sua função social de inclusão de todos, ao mesmo tempo em que respeita a pré-existência e a História. Segundo os autores, o bem patrimonial pode ser considerado um Lugar de Memória no sentido cunhado por Nora [4] quando passa a ser incorporado nas narrativas culturais da sociedade; quando, apesar do respeito à pré-existência, ele é passível de ser encarado como um elemento que une os indivíduos sociais em sua história e cultura.

Dessa forma, a fim de que a função social da arquitetura seja plenamente cumprida, sabe-se que o acesso a todos deve ser buscado em todo projeto de reutilização do patrimônio edificado. Isso inclui, obviamente, a abertura desses edifícios para as pessoas com deficiência, idosos, pessoas com dificuldade de locomoção e toda uma gama social que permanecia afastada do usufruto dos objetos patrimoniais por causa da existência de barreiras arquitetônicas e atitudinais.

Na trajetória histórica, as pessoas com deficiência viviam à margem da sociedade, sem seus direitos garantidos e vítimas de exclusão. Aliado a este fato, a grande maioria dos bens que hoje

são preservados foram construídos em uma época em que as questões relacionadas à acessibilidade não eram reconhecidas.

Hoje, com o avanço das mentalidades e reconhecimentos das leis e normas dedicados à acessibilidade, os bens patrimoniais que não se adequam a esses princípios estão fora da perspectiva da inclusão social prevista, inclusive, na Constituição Brasileira. Assim, a acessibilidade a bens culturais é uma questão primordial para assegurar o direito à igualdade sem distinção de qualquer natureza, bem como o direito das pessoas com deficiência à acessibilidade. O princípio da isonomia garante o tratamento igualitário a todos os indivíduos.

A partir da garantia da utilização sem barreiras físicas e sociais, os objetos patrimoniais passam a adquirir novos significados para a sociedade, e através desse reconhecimento, a possibilidade de que esse bem se preserve é muito maior do que um objeto patrimonial com restrições de acesso. No entanto, nem sempre os profissionais ligados a organismos de preservação admitem essa importância, alegando o perigo da descaracterização.

O presente trabalho tem a finalidade de discutir se é possível intervir em um bem patrimonial mantendo suas características históricas e, ao mesmo tempo, tornando-o acessível a todos. Para verificar se isso é possível, elegemos um edifício notável que, no momento, encontra-se descaracterizado e sem uso. Estudamos uma alternativa para a sua preservação e conservação. O edifício escolhido para esse estudo foi o prédio do Banco Petrópolis, na cidade de mesmo nome, na região serrana do estado do Rio de Janeiro.

O maior desafio deste projeto piloto foi atribuir um uso que possibilite a inserção do edifício nas atividades cotidianas do local enquanto restitui sua grandeza e eloquência arquitetônicas. O projeto que aqui apresentamos é muito mais do que um conjunto de plantas e perspectivas: trata-se de uma reflexão acerca de uma intervenção física e conceitual com base nas premissas da acessibilidade universal.

Todos os conceitos, ações e reflexões materializados neste projeto experimental, de certa maneira, se entrelaçam e tendem a ter o mesmo objetivo: o restabelecimento do edifício, com a manutenção de sua funcionalidade através do mesmo uso ou uso diferente, mas que a sua integridade formal se mantenha e se perpetue.

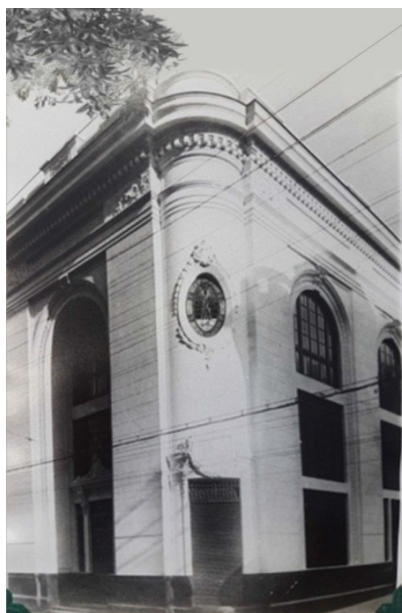
## O Edifício do Banco de Petrópolis

O edifício de propriedade do Banco do Brasil foi construído em 1926, em estilo eclético, pelo engenheiro civil J. Glasl. De 1928 a 1931 foi sede do Banco de Petrópolis e, de 1932 a 2012, sede do Banco do Brasil, quando então foi fechado. Atualmente, se encontra sem destinação definida, sem uso e vazio. Por seu valor histórico, o edifício foi tombado em 1980 pelo Instituto do Patrimônio Cultural do Estado – INEPAC.

Remontando à sua história, sabe-se que a Sociedade Cooperativa de Responsabilidade Limitada Banco de Petrópolis, Sistema Luzatti, iniciou suas transações em Petrópolis no ano de 1919, funcionando em prédio de aluguel. Depois de prolongados estudos, a Sociedade Cooperativa de Responsabilidade Limitada Banco de Petrópolis, resolveu abrir concorrência pública para a construção do edifício destinado à sede, localizada na Rua do Imperador, número 940, no centro histórico da cidade de Petrópolis, região serrana do Rio de Janeiro, ficando o projeto a cargo do engenheiro Dr. J. Glasl Veiga.

Após quatro anos de funcionamento, o Banco de Petrópolis abre concordata e, em 22 de dezembro de 1931, o Banco do Brasil adquire o imóvel através de leilão judicial, tendo como

único concorrente, a Caixa Econômica Federal e em 31 de janeiro de 1932, foi inaugurada a agência Imperador, do Banco do Brasil.



Figuras 1e 2: Edifício do Banco de Petrópolis respectivamente em 1928 e hoje, fechado para uso. Fonte:Arquivo Histórico do Banco do Brasil

## O edifício original

Em 1928, data da construção, o edifício com altura equivalente a um prédio de quatro andares, sobressaía no extenso corredor formado pela Avenida 15 de Novembro, atual Rua do Imperador, sem nenhuma outra construção que viesse sobrepujá-lo, se tornando um marco de referência ao longo da principal rua da cidade.O edifício era constituído de térreo, segundo andar e cobertura. No térreo, somente as alas laterais eram ocupadas por funcionários e compreendia um espaço restrito com 3,50m de largura por 14,00m de comprimento. O público ficava em uma área central de aproximadamente 60m<sup>2</sup> revestida em mármore português em retângulos pretos e brancos. Faceando as paredes a uma altura de 1,20m havia um revestimento em madeira de lei trabalhada, com espessura de mais de duas polegadas. Os balcões ficavam em linha reta desde a porta de entrada até a escada de acesso ao segundo andar. Nos balcões, o público era separado dos funcionários por um vidro de cristal fosco importado, que eram presos por colunas artísticas de metal cromado e apoiados por esferas de bronze também cromadas (fig.3).



Figuras 3 e 4: Salão do térreo, antes e depois da construção da laje em 1966.Fonte: Arquivo Histórico do Banco do Brasil

## Estado Atual do Edifício

Ao longo dos anos o edifício sofreu modificações que descaracterizaram todo o seu espaço interno. A área do térreo foi a que sofreu as maiores modificações para adequação da agência bancária. O teto foi rebaixado em gesso devido à instalação do ar condicionado e colocação de novas luminárias. O piso atual não é o original da área onde funcionava o autoatendimento, havendo sido retirado para a instalações dos caixas eletrônicos. Os banheiros apresentam revestimentos antigos, mas não originais. A casa forte ainda mantém os gradis internos em ferro.

No 1º andar, as alterações mais significativas dizem respeito à construção de uma plataforma em madeira para a passagem das instalações elétricas que atendiam aos equipamentos na época da utilização do edifício como agência. A iluminação era feita através de estrutura independente e disposta de acordo com a posição do mobiliário; a tubulação de ar condicionado é aparente.

O segundo andar manteve as características mais preservadas, principalmente em relação ao piso. O forro é tipo caixote, e a disposição da iluminação segue o mesmo conceito do 1º andar. Originalmente, o vitral existente não era coberto como atualmente e a luz natural inundava todo o edifício. Após a construção do telhado atual, a função de iluminação natural foi perdida.



Figuras 5 e 6: Fotos da entrada principal da Rua do Imperador e entrada lateral, na Rua Dr. Alencar Lima, mostrando o acesso por escada. Fonte: Arquivo da Engenharia do Banco do Brasil

## Proposta de intervenção

Durante a avaliação, foi possível verificar que as transformações ocorridas em seu interior impedem a compreensão do edifício como um todo.

Por se tratar de uma construção de meados do século XX, quando as questões de acessibilidade ainda não se constituíam em uma preocupação de projeto, o edifício apresenta vários problemas que necessitam de solução para torná-lo acessível e sustentável. Vale ressaltar que a falta de acessibilidade foi um dos motivos que levaram o Banco do Brasil em 2012 a realocar a agência para outro endereço.

Originalmente, a agência possuía duas entradas: a lateral, utilizada somente por funcionários e a principal, voltada para a Rua do Imperador, para a entrada do público, ambas com degraus que consistem em um empecilho a entrada de pessoas com deficiência e mobilidade reduzida. (Fig.7). O projeto experimental proposto e aqui apresentado prevê a instalação de equipamento mecânico que permite o acesso ao prédio pela entrada principal. Na parte interna, a instalação de elevador se tornará imprescindível para garantir o acesso ao segundo pavimento.

A partir do diagnóstico realizado no edifício e da análise do entorno, verificou-se a necessidade da implementação de um programa de uso misto, que explorasse a vocação comercial do centro histórico. Como dito anteriormente, trata-se aqui de um trabalho de análise especulativa cuja proposta pretende comprovar a possibilidade de um restauro que acolha a diversidade. O projeto aqui apresentado propõe a criação de um centro de entretenimento urbano, contemplando diferentes atividades, com um programa que engloba a criação de uma livraria, um restaurante que também possa ser utilizado para eventos ligados às áreas de arte, literatura e gastronomia.

Apesar de a área possuir uma forte tendência para o comércio, verifica-se que nas ruas paralelas à rua do Imperador, existem muitos prédios de uso residencial. Consideramos que a presença do uso residencial no centro histórico seja uma ferramenta fundamental para incrementar a revitalização do entorno, visto que, durante o período de baixa temporada, o fluxo de turistas na região diminui, causando o esvaziamento da área. Essa situação em uma rua farta de comércio variados e com opções de transporte proporcionais ao fluxo de moradores e visitantes do local faz com que nossa proposta considere que o principal acesso ao prédio se dá por meio de transporte público, uma vez que não possui estacionamento.

Apesar de o edifício possuir externamente uma visão de grandiosidade, as áreas internas têm fluxos limitados, principalmente no andar térreo. A circulação entre os andares é feita através de escadas em mármore originais. O projeto contempla a instalação de circulação vertical, com uso de elevadores. O elevador deverá ser instalado em área que possibilite o mínimo de intervenção e o mais próximo à entrada principal, facilitando o acesso direto.

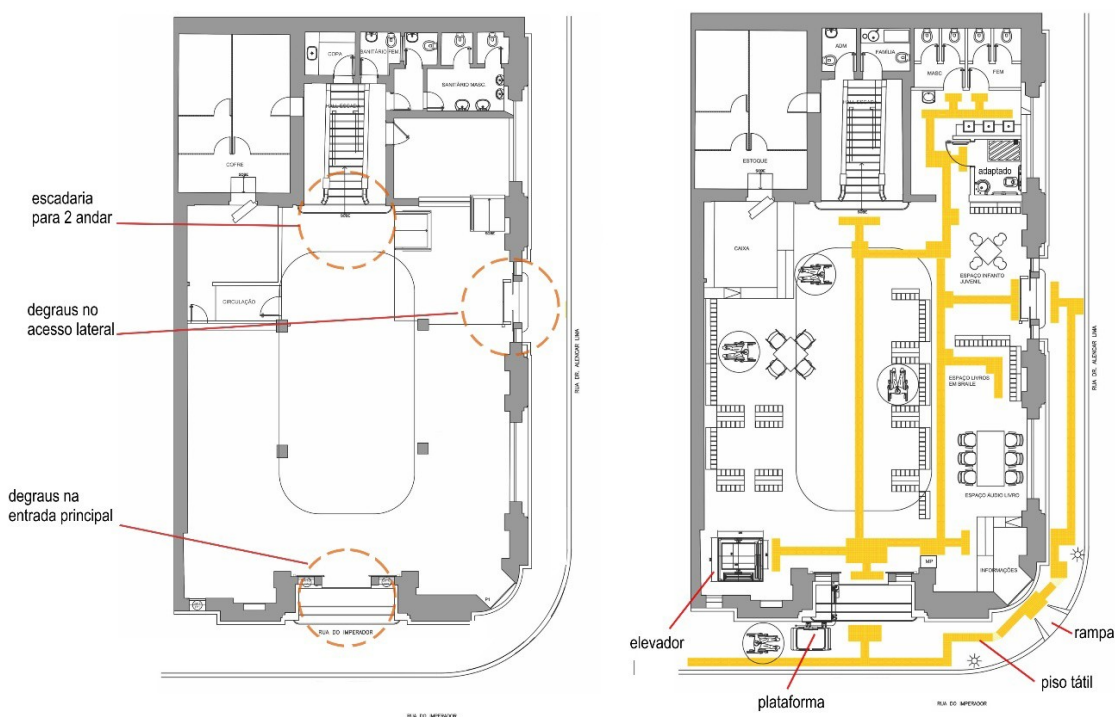


Figura 7: Planta do térreo existente (esquerda) com indicação das barreiras de acesso e layout proposto do térreo (direita). Fonte: Autor.

No andar térreo, a sinalização por meio de piso tátil tem início a partir da calçada. A plataforma elevatória é instalada na fachada principal. Esta solução impede que haja segregação no uso dos espaços, atendendo a um dos princípios do desenho universal, ou seja, todas as

pessoas, inclusive as pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, podem entrar no edifício pela porta principal. A partir dessa entrada, a disposição do mobiliário passa a contemplar áreas amplas, com acesso pleno a cadeira de rodas e pessoas com mobilidade reduzida, assim como deficientes visuais.

O elevador é instalado em área cujo piso original não existe mais. O sanitário adaptado a pessoas com deficiência fica disposto em área comum aos outros sanitários. O espaço conta também com local destinado a literatura em braile assim como espaço para o uso de áudio livro e computadores com sintetizadores de voz. Vale ressaltar que a sinalização visual será adicionada em projeto complementar e atenderá a pessoas com deficiência visual de forma completa.

No 1º andar, com a proposta da demolição da laje para a maior visibilidade interna do edifício como um todo, a área a ser mantida funcionará como apoio para os serviços da livraria e do restaurante.

Já no 2º andar, o uso proposto é de um restaurante, que poderá ser utilizado também como local de eventos. Todo o percurso é sinalizado por piso tátil, com início a partir da escada de acesso e do elevador. Assim como no térreo, a área destinada aos sanitários é comum.

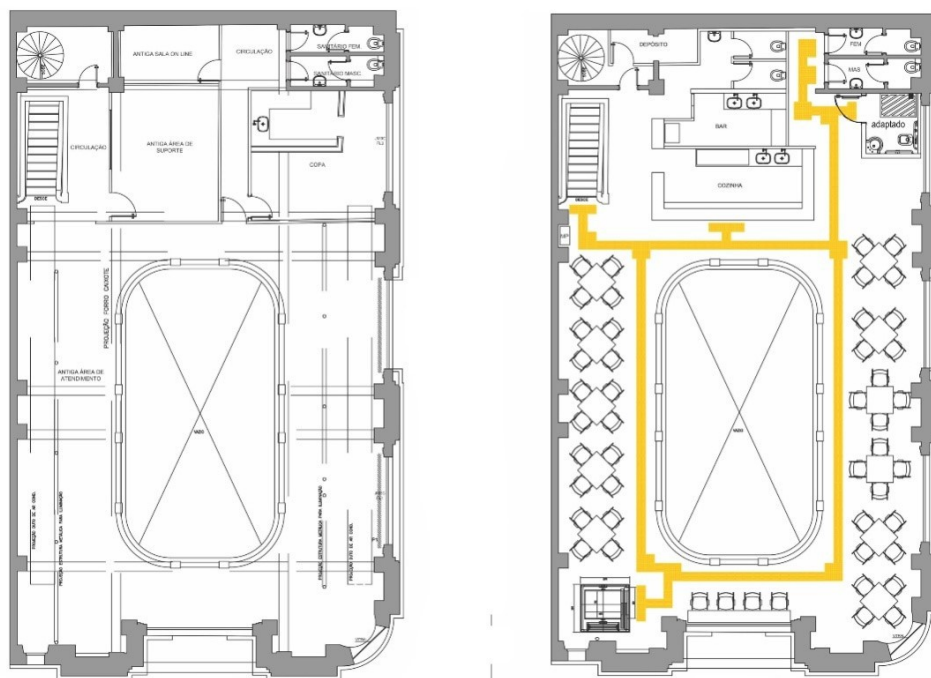


Figura 8: Layout existente do 2º andar (direita) e proposto para o 2º andar (esquerda). Fonte: Autor.

Como foi dito, após sucessivas obras de reforma, dois aspectos impactaram profundamente a relação com o conforto ambiental do edifício: a construção de uma laje para o acréscimo de um andar intermediário, entre o térreo e o segundo andar e o fechamento de toda a cobertura do edifício por telhado (Fig.9). Em 1928, época de sua construção, a iluminação do edifício era feita através de iluminação natural, com um grande vitral na cobertura, ainda existente, e pelas grandes janelas no segundo pavimento (Fig.10). Após a construção do telhado, a iluminação natural pelo vitral foi interrompida. Em nossa proposta o vitral volta a ser visível e a grandiosidade do ambiente retoma sua imponência.



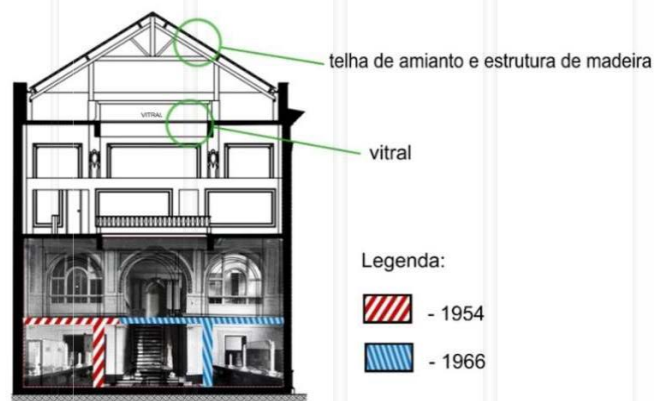


Figura 9: Corte esquemático indicando a cronologia da construção da laje, em duas etapas. Fonte: Autor.

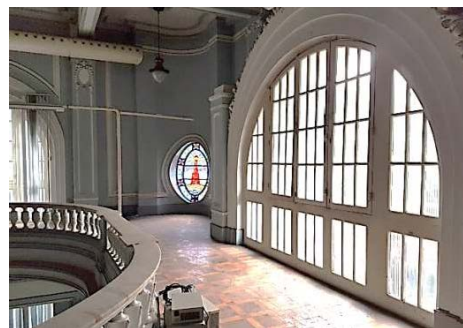


Figura 10: Vitral visto a partir do entreforro do telhado, vista do 2º andar. Fonte: Autor.

Outro aspecto a ser considerado é a eficiência energética. A ventilação, à época do funcionamento do edifício, era feita mecanicamente, com casas de máquinas dispostas no 1º andar e no 2º andar e dutos aparentes. Essas intervenções são as que mais prejudicaram o aspecto interno do prédio. A necessidade de condicionar o edifício trouxe uma série de danos, como a passagem de tubulações aparentes interceptando elementos arquitetônicos (figs.11 e 12), construção de casa de máquinas nos andares e rebaixamento de teto para passagem de dutos. Como atualmente as exigências de conforto e as condições climáticas exigem o uso de condicionadores de ar, esta questão no projeto é pensada de forma que a execução do sistema traga o mínimo de intervenções.



Figuras 11 e 12: Dutos de ar condicionado interceptando esquadria da fachada frontal e no andar superior, duto interceptando os ornatos existentes nos pilares. Fonte: Foto do autor. 2016.

Outras recomendações que fogem ao escopo deste trabalho dizem respeito à verificação dos materiais, sistemas construtivos, com a estimativa de vida útil de acordo com o novo uso.

## Considerações finais

O presente trabalho teve a intenção de refletir sobre a viabilidade de requalificação de um edifício tombado, de valor histórico e de qualidade estética inquestionável, tornando-o não apenas acessível a todos mas, também, passível de ser reapropriado pelo seu novo uso. O exercício de elaboração do projeto de requalificação nos fez compreender que é possível restaurar a beleza e grandiosidade do edifício original ao mesmo tempo em que se permite o usufruto desse bem.

Na definição de Patrimônio, a palavra “usufruto” corresponde a um direito conferido a alguém, durante certo tempo, de gozar ou fruir de um bem. Mas vimos, também, que essa fruição de um objeto patrimonial só é possível se o bem se tornar acessível na sua totalidade.

Vimos, neste projeto, que, partir do uso dos princípios do desenho universal nas práticas projetuais, as adaptações de imóveis de se tornaram mais assertivas, agregando ao projeto não só soluções que atendem à deficiência propriamente dita mas, também, às pessoas obesas, de baixa estatura e também os idosos. Ou seja: foi verificado que a diversidade humana pode e deve ser contemplada para que o bem patrimonial exerça sua função social e se transforme em um lugar de Memória como postulava Pierre Nora [4].

O projeto nos fez compreender que é preciso entender a acessibilidade como parte integrante da sustentabilidade de um bem patrimonial. Intervir no patrimônio, com a garantia de acesso em todos os níveis, acrescenta valor e uma nova dimensão a esse patrimônio, tornando seu uso democrático a um maior número de pessoas.

Com isso entendemos estar contradizendo o argumento de que a acessibilidade seria um fator de impedimento à restauração, que seria um fator de descaracterização e por isso deveria ser evitada. Este argumento pode esconder a falta de vontade política ou, quem sabe, o distanciamento de uma mentalidade que prima pela inclusão do Outro para que haja uma completude social.

Com base na premissa da “Sustentabilidade Social”, pode-se considerar que a apropriação simbólica e afetiva de um bem cultural deve ser uma meta de um projeto de restauro e que a acessibilidade física deve permear todas as ações de tal proposta (Duarte et al. 2016). Para que isto ocorra, é fundamental que a visão do conceito de patrimônio se amplie e que não “congele” o objeto no seu tempo passado, impossibilitando ações indispensáveis para garantir sua usabilidade e conseqüentemente sua preservação para as gerações futuras.

## Bibliografia

- [1] DUARTE, C.R. ; COHEN, R.; BIOCCHA, L. Acessibilidade ao Patrimônio no Brasil e na Itália: Exemplos, Conflitos e Reflexões. In: Ribeiro,R.T.M.; Nóbrega, C.C.L. (Orgs.). Projeto e Patrimônio: reflexões e aplicações. Rio de Janeiro: Rio Books, 2016 p. 296 – 327
- [2] RIEGL, A. O Culto Moderno dos Monumentos: a sua essência e a sua origem. São Paulo: Perspectiva,2014.
- [3] CHOAY, F. A Alegoria do Patrimônio. São Paulo: UNESP,2001.
- [4] NORA, P. Présentation. In : NORA, Pierre, (dir) Les Lieux de Mémoire. Ed. Gallimard, Vol.I, Paris, 1984, p. VII.