



## CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL QUITANDINHA: MANUTENÇÃO – ATUALIZAÇÃO E CONTINUIDADE

**GUERRA, Juliana Meirelles (1); FARJALLA NETO, Emílio (2)**

(1) Universidade Federal do Rio de Janeiro, [ara.jmguerra@gmail.com](mailto:ara.jmguerra@gmail.com)

(2) Universidade Federal do Rio de Janeiro, [emiliofarjalla@gmail.com](mailto:emiliofarjalla@gmail.com)

### RESUMO

Este trabalho, alinhado com o tema discutido no CIRMARE 2020 sobre estudos de caso em recuperação, manutenção e restauração, compila os resultados sobre os aspectos gerais da manutenção do Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha, localizado em Petrópolis/RJ, apresentados a partir da avaliação dos relatórios gerais de manutenção e análises *in situ*, seguido de recomendações gerais. O Hotel Quitandinha foi construído para ser inaugurado em 1944 sendo o maior cassino hotel da América Latina, mas com a proibição do jogo no Brasil em 1946, enfrentou dificuldades para manter-se somente como hotel, e após algumas opções de uso e ocupação, atualmente funciona como um condomínio privado de apartamentos e uma área comercial e de eventos sob a administração do SESC/RJ. Tratando-se de uma construção de qualidade, com aproximadamente oitenta anos, hoje o Edifício Hotel Quitandinha possui alguns de seus sistemas de infraestrutura indo além de sua vida útil, portanto em estado delicado para rotinas de manutenção, caso principal do sistema elétrico, do sistema de abastecimento de água e esgotos e partes embutidas do sistema de hidrantes e os elevadores. Alinhando-se com o campo dos estudos Ciência-Tecnologia-Sociedade (CTS) e Teoria Ator-Rede (TAR), o trabalho vincula-se com a perspectiva do edifício enquanto um *imóvel mutável*, e se relacionado com o espaço e tempo além de sua *espacialidade euclidiana*, encontra-se em uma *espacialidade fluida*, adaptando e moldando-se as novas necessidades dos usuários, atualizando-se para garantir sua singularidade e continuidade como marco da cidade.

**Palavras-chave:** Manutenção; Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha; Petrópolis/RJ.

### ABSTRACT

*This work, in line with the discussed in CIRMARE 2020 on case studies on recovery, maintenance and restoration, compiles the results on the general aspects of maintaining the Hotel Quitandinha Building Condominium, located in Petrópolis/RJ, presented from the evolution of the general maintenance reports and in situ analysis, followed by general recommendations. Hotel Quitandinha was built in 1944 to be the largest hotel casino in Latin America, but after the ban on gambling in Brazil in 1946 it began to struggle to remain a hotel only. Currently works as a condominium with apartments and a commercial and events area under the administration of SESC/RJ. Being a quality construction, but of approximately eighty years, today the Hotel Quitandinha Building has some of its infrastructure systems going beyond its useful life, therefore in a delicate state for maintenance routines, the main case of the electrical system, the water supply system and including parts of the fire hydrant system, the sewage system and the elevators. Aligning with the field of Science-Technology-Society (STS) and Actor-Network Theory (ANT) studies, the work is linked to the perspective of the building as a changeable property, and is related to space and time beyond its euclidean spatiality, is in a fluid spatiality, adapting and shaping the new needs of users, updating to ensure its uniqueness and continuity as a city landmark.*

**Keywords:** Maintenance; Quitandinha Hotel Building Condominium; Petrópolis/RJ.

## 1 INTRODUÇÃO

O presente estudo compreende a apresentação dos aspectos gerais da manutenção do Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha, localizado em Petrópolis/RJ, a partir da avaliação dos relatórios gerais de manutenção e análises *in situ* e articulando-se com os estudos Ciência-Tecnologia-Sociedade (CTS) e a Teoria Ator-Rede (TAR) com desdobramentos instigantes para o entendimento do edifício enquanto um *imóvel mutável* (GUGGENHEIM, 2010). Com isso ampliamos o entendimento dos edifícios e lugares urbanos, alinhado com a percepção da cidade como uma rede sociotécnica complexa e heterogênea, na qual se produzem múltiplas performances e interações envolvendo atores humanos e não-humanos. “No entanto, generalizando, a teoria ator-rede articula algumas das possibilidades que se abrem se tentarmos imaginar que a sociotécnica é topologicamente não conformável; se tentarmos imaginar que é topologicamente complexa, uma localização onde regiões se cruzam com redes.” (LAW, 1997, p.5).

A abordagem CTS/TAR possibilita superar a suposição de que os objetos sejam elementos inertes, possibilitando entender que os objetos são agentes que moldam e influenciam nossas ações. Nessa perspectiva, o Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha enquanto um *imóvel mutável* (GUGGENHEIM, 2010), ou seja, imóvel em relação a sua localidade, mas mutável em relação a sua função e tipos de interação que abriga, vem adaptando e moldando-se as novas necessidades dos usuários, e atualizando-se para garantir sua singularidade e continuidade como marco da cidade.

A estrutura deste trabalho, além da introdução acompanhada pelo embasamento teórico, consiste na apresentação do Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha, na compilação dos aspectos gerais da manutenção e recomendações empreendidas; e nas considerações finais.

## 2 TEORIA ATOR-REDE E ESTUDOS CIÊNCIA-TECNOLOGIA-SOCIEDADE

Reconhecendo as realidades múltiplas e heterogêneas, os edifícios em suas relações com o espaço/tempo, e enquanto *imóveis mutáveis* (GUGGENHEIM, 2010), vão além de suas *espacialidades euclidianas*, indo em direção a outras espacialidades por vezes *fluída* ou em *rede* (LAW; MOL, 2000).

A *espacialidade euclidiana* relaciona-se com o conjunto de coordenadas assumidas pelo objeto que mantém sua singularidade. Mas os edifícios, partícipes dessa rede sociotécnica complexa e heterogênea que constituem as cidades atualmente, necessitam de sua mutabilidade para garantirem uma continuidade coesa, adaptando-se e moldando-se as novas necessidades dos usuários e do seu espaço/tempo.

Nesse processo de adaptação, os edifícios relacionam-se em suas espacialidades em redes, articulando-se com outros objetos e entidades

para garantirem seu funcionamento, é o caso de seus sistemas de energia elétrica, mobiliários característicos, trabalhadores de equipes de manutenção entre outros que compõem a rede de funcionamento do edifício.

Ainda sob a perspectiva das *espacialidades* (LAW; MOL, 2000), os edifícios também se relacionam em suas *espacialidades fluídas*, ou seja, moldando-se e adaptando-se para que garantam sua funcionabilidade. Mudanças de função e adaptação às novas tecnologias são alguns dos contextos muitas vezes enfrentados pelos edifícios para manterem suas operações. “A espacialidade fluida sugere que diferentes configurações, mais do que representar colapso e fracasso, também podem ajudar a fortalecer os objetos” (LAW; MOL, 2000, p. 6). Um edifício como o Hotel Quitandinha, tem uma função importante na percepção da espacialidade e do seu relacionamento com o entorno em uma semiótica que fortalece as suas relações com moradores e visitantes.

A abordagem através dos estudos Ciência-Tecnologia-Sociedade e da Teoria Ator-Rede possibilita superar a suposição de que os objetos sejam elementos inertes, possibilitando entender que os objetos são agentes que moldam e influenciam nossas ações: que “corpos, edifícios e lugares seriam, assim, agentes de transformação que se recriam continuamente e nos quais nada se propaga sem transformação ou reapropriação local” (RHEINGANTZ, 2017, p.6). Para Pedro (2010, p. 81), o entendimento de “redes sociotécnicas envolve a ideia de múltiplas conexões que nos permitem acompanhar e delinear a produção de fenômenos”.

Law (1997) destaca dois pontos distintos na Teoria Ator-Rede, que apesar de suas distinções se relacionam. Para o autor, a Teoria Ator-Rede envolve a materialidade relacional e a performatividade. Para Law (1997, p. 3), “a teoria ator-rede pode ser entendida como uma semiótica da materialidade. Ela toma o insight semiótico, o da relacionalidade essencial, e o aplica impiedosamente em todos os materiais – e não simplesmente naqueles que são linguísticos”, com relações entre as entidades e performances entre sujeitos e objetos.

Numa tentativa de entender melhor essa dinâmica, recorreremos à proposição das realidades múltiplas de Annemarie Mol (2008), cujas performances – tradução mais próxima de *enactment* – possibilitam entender a realidade como múltipla e dependente de um conjunto de metáforas de intervenção e performance que, diferentemente das de perspectiva e construção, sugerem uma realidade que é feita e performada [enacted] e não tanto observada.

Nessa perspectiva, a realidade não seria algo fornecido, mas sim performado a partir da relação entre sujeitos e objetos, aceitar a realidade performática entre os diferentes atores, humanos e não-humanos, amplia as discussões para além da *espacialidade euclidiana* (LAW; MOL, 2000),

relacionando-se dentro de um espaço de rede, sendo espacialidade um aspecto da estabilidade da rede.

### 3 INTERFACEAMENTOS - CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL QUITANDINHA

O Hotel Quitandinha (figura 1) foi construído pelo empresário mineiro Joaquim Rolla em Petrópolis, município da região serrana do estado do Rio de Janeiro, tendo como arquiteto responsável Luis Fossati, juntamente com Alfredo Baeta Neves que desenvolveu o plano urbanístico, e a *designer* de interiores Dorothy Draper, e sendo inaugurando em 1944. Foi construído para ser o maior cassino hotel da América Latina e nele apresentaram-se renomados artistas, nacionais e internacionais. Seu prestígio enquanto cassino-hotel permaneceu até 30 de abril de 1946, data na qual o Presidente Eurico Gaspar Dutra através do decreto nº9.215 proibiu o jogo no Brasil. Enfrentando dificuldades para manter-se somente como hotel, e após algumas alternativas de uso e ocupação, como clube, por exemplo, atualmente funciona como um condomínio privado de apartamentos e uma área comercial e de eventos sob a administração do SESC/RJ.

**Figura 1 – Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha**



**Fonte:** Autores(2020)

O Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha enquanto um *imóvel mutável* (GUGGENHEIM, 2010), ou seja, imóvel em relação a sua localidade, mas mutável em relação a sua função e tipos de interação, vem adaptando e moldando-se as novas necessidades dos usuários, e atualizando-se para garantir sua singularidade e continuidade como marco da cidade, pois mesmo tratando-se de uma construção de qualidade, hoje o Edifício Hotel Quitandinha possui alguns de seus sistemas de infraestrutura indo além de sua vida útil, portanto em estado delicado para rotinas de manutenção, caso principal do sistema elétrico, do sistema de abastecimento de água e esgotos e partes embutidas do sistema de hidrantes e os elevadores, mas estes últimos sofreram intervenções significativas nos últimos 04 anos.

Pela ótica da espacialidade em rede, o Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha, por suas características arquitetônicas e construtivas específicas, muitas vezes distintas das da percepção espacial do usuário,

ainda tem além de objetos e entidades como mobiliários, energia elétrica e abastecimento de água, uma equipe constante de manutenção, com especificidades técnicas, para garantir sua durabilidade e funcionamento.

Ao longo de seus quase oitenta anos, o Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha também necessitou de algumas adaptações para manter sua continuidade. A primeira adaptação marcando a fluidez de sua espacialidade foi à mudança de função de cassino-hotel para condomínio de apartamentos. O edifício também vem necessitando de conformidades às novas demandas e padrões energéticos e adaptação às novas tecnologias, como internet e TV a cabo, como também aos novos sistemas de proteção a incêndio e pânico e controles de acesso, que por não serem contemporâneas a sua construção demandam ajustes para a garantia dos serviços.

#### **4 ASPECTOS GERAIS DA MANUTENÇÃO**

A manutenção no Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha é operacionalizada através de uma equipe composta por 27 funcionários diretos de manutenção, com mais 18 de recepção/portaria 24h e 03 no escritório. A manutenção é dividida por setores, com um encarregado geral e seus respectivos encarregados de setor, sendo eles: elétrica (único setor que funciona por sistema de plantão 12hx36h), hidráulica, carpintaria e pintura. O setor de obras e de manutenção/jardim foi unificado quando da aposentadoria do encarregado de obras, após quase 60 anos de trabalho, além de outras aposentadorias e algumas substituições, este foi o primeiro passo para implementação de uma nova forma de trabalho.

As demandas da manutenção são elencadas pelo encarregado geral e pelo responsável técnico, segundo rotinas estabelecidas e devidamente aprovados pelo síndico e ratificados por assembleias, lembrando que legalmente algumas operações financeiras tem limitação orçamentária, então quanto maior o volume da obra será necessário à aprovação do síndico, do conselho fiscal e da assembleia de moradores, respectivamente. Quanto aos critérios de escolha de serviços a serem realizados, a prioridade é dos danos que façam imposição de risco ao bem estar dos moradores e a segurança/solidez predial, sempre serão elencados na dianteira do rol de serviços, seguidos pelos itens de preservação do patrimônio histórico, manutenção corriqueira e melhorias, sempre em função da capacidade técnica da equipe, conforme a disponibilidade de pessoal, material e condições climáticas.

##### **4.1 Sistema Elétrico**

O sistema elétrico encontra-se operando atualmente no limite de sua demanda energética, porém ainda eficiente devido à qualidade de sua execução. Atualmente, o Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha não conta com medidores individualizados, pois sua implementação

demandaria o consenso entre os condôminos, levantamento detalhado das condições atuais do sistema elétrico do edifício, discussão sobre a modificação com a operadora de energia e o INEPAC (Instituto Estadual do Patrimônio Cultural), para verificação das necessidades quanto à preservação do patrimônio. Tecnicamente a individualização dos medidores, além do grande investimento financeiro, inviabiliza-se atualmente também por sua complexidade técnica.

Nessa perspectiva e operando com a distribuição de energia por compartilhamento, algumas ações de manutenção no sistema elétrico foram necessárias desde a década de 80 e 90 (figura 2) pela equipe de manutenção. Como ações podemos exemplificar: exclusão do sistema de caldeira a óleo, substituído por um ramal de chuveiros elétricos, por apartamento, que foi realizado sobre o percurso com aproveitamento de parte dos circuitos, do também excluído sistema de chapa – aquecimento do bule de chá e café que existia em todos os quartos do hotel. Foram ao longo dos anos substituídos trechos das linhas de abastecimento de energia, entre caixas de passagem, devido ao aumento significativo do consumo de energia, já que fios e proteções não suportavam a demanda. Foi refeito todo o sistema de entrada de alta tensão, com a implementação de três novos transformadores que totalizam 775KVa, além da implementação de um gerador a diesel, que mantém 100% das instalações do complexo funcionando, sendo este prédio o único residencial da cidade com essa opção. Também foram substituídos os alimentadores dos elevadores, devido às novas demandas técnicas. Durante os anos de existência do prédio, diversas alterações pontuais foram feitas, porém nenhuma delas anotada, como memorial descritivo ou projeto *as-built*, hoje a equipe de manutenção dispõe de projetos originais, e da perspectiva e lembrança do encarregado do setor elétrico que tem mais de 35 anos de casa.

**Figura 2 – Quadros de Distribuição de Energia (1º: com fusíveis rolhas originais ainda em funcionamento/ 2º: quadro padrão NEMA anos 80/ 3º: quadro padrão NEMA anos 90 sobre base de quadro original em madeira).**



**Fonte:** Autores(2018)

A complexidade de operacionalização do sistema elétrico do condomínio também fica evidente quando são realizadas reformas nos apartamentos. Atualmente, por uma orientação da equipe de manutenção, toda vez que há solicitação de alguma reforma por parte de um condômino, o mesmo é orientado a trocar toda distribuição interna, respeitando as ligações compartilhadas entre as unidades e atendendo as normas atuais de instalações, com a adoção de distribuição e QCC exclusivo e interno para o apartamento. O condômino também é orientado a não efetuar aumento acentuado na demanda energética, como por exemplo, através da instalação de aparelhos de ar-condicionado e boilers de grande capacidade.

Esta complexidade levou a atual gestão, a contratar uma demanda de inspeção de instalações e projeto elétrico, atendendo finalmente as solicitações da chefia da equipe de manutenção, onde estão sendo levantadas todas as condições atuais das instalações e elencado o risco de cada trecho, para que se possa fazer um cronograma de atuação, sempre seguindo os preceitos de risco as pessoas, a integridade e segurança do prédio e a preservação histórica. Este trabalho teve início em novembro de 2019.

#### **4.2 Sistema Hidráulico – abastecimento e esgotamento**

Na década de 90, o Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha necessitava da troca total de todas as colunas de abastecimento de água, este serviço foi iniciado, porém a falta de informações técnicas devido à falta de recursos, com a redução de pessoal, naquela época, fez a troca total das colunas inviável, sendo somente realizadas trocas parciais quando ocorre a inoperância total de alguma delas ou em caso de vazamentos. Das 27 colunas de abastecimento somente 7% delas são atualizadas, e foram substituídas em função da possibilidade de acesso, e outras ainda operam, mesmo que de forma precária, do ponto de vista da integridade dos tubos. Porém há um número grande de colunas sem acesso, entre alvenarias de apartamentos, que para sua troca demandariam a demolição parcial de paredes internas, ação que nem todo proprietário se dispõe.

Em caso de reformas dos apartamentos, a orientação dada pela equipe de manutenção é a troca total das tubulações de abastecimento, ficando a cargo do condomínio a mão de obra de execução entre a coluna e o apartamento, pois esta ligação é complexa devido às tubulações originais metálicas quase sempre não estarem em condições de receber conexões das novas ligações.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário, não há como ser totalmente substituído, devido o desgaste do material, como ralos e caixas de passagem metálicas que hoje operam além de suas vidas úteis, ocasionando por vezes vazamentos por rompimento eventuais ao desgaste da tubulação e entupimentos frequentes, com a colaboração de maus hábitos por parte dos condôminos.

Da mesma forma, quando ocorrem reformas no esgotamento sanitário dos apartamentos, a equipe de manutenção orienta a troca da tubulação por PVC, conforme norma atual, e sempre que possível retirando toda a tubulação contaminada original.

Já o sistema pluvial, tem como um dos maiores problemas as calhas originais de chapas zincadas cobreadas e pintadas, que hoje estão chegando ao fim de suas vidas úteis, perdendo rigidez com o calor atmosférico, não resistindo à variação térmica, ao excesso de chuvas concentradas e a contaminação química da chuva, além de quebra de telhas, nascimento de vegetação na cobertura e infestação de pombos, sendo este estimulado pelo comportamento dos condôminos.

#### **4.3 Sistemas e cabeamento de telefone, interfone, internet, TV a cabo e CFTV.**

O Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha não foi construído originalmente para atender as demandas atuais de moradia, não dispondo de instalações individualizadas para sistemas complementares, como TV, telefone, internet, interfone e segurança.

Devido a um grande número de modificações e intervenções por um longo período de tempo, não há informações consolidadas a respeito do trajeto e ligações dos cabeamentos desses sistemas complementares, que se encontram percorrendo os antigos dutos da infraestrutura do hotel em percursos alternativos nos poços de ventilação, sem nenhum critério, fixação adequada ou memorial.

Durante vistoria, o INEPAC sugeriu que fosse modificado o sistema de fixação das antenas, que atualmente encontram-se espalhadas pelo telhado e também concentradas em uma das varandas internas do 5º andar, a fim de melhorar a ordenação, contribuindo para a manutenção das características arquitetônicas do prédio. Com vistas a esta solicitação, a equipe de manutenção procurou as empresas fornecedoras de TV a cabo, para que fosse estudada a possibilidade de colocação de uma só antena, em sistema de 'backbone', ou a menor quantidade possível de antenas, mas somente uma das empresas demonstrou interesse no assunto.

O condomínio hoje possui uma empresa para o fornecimento de interfonia entre os apartamentos, recepção e administração, que substituiu o sistema de mesa telefônica original, que funcionou até meados dos anos 80, sendo responsabilidade do condômino contratar e manter serviços de telefonia e internet.

Sobre o sistema de vigilância, no fim do ano de 2017, o condomínio modificou seu sistema com a inclusão de novos pontos de vigilância e modificação de câmeras e vem investindo em melhorias da infraestrutura para atender a estas demandas, com controle de portarias e garagem.



#### 4.4 Preservação das Fachadas

A equipe de manutenção possui como uma de suas atribuições à inspeção das condições das fachadas e pequenas intervenções de manutenção em jardineiras, balaústres, peitoris, cercas, beirais e telhados, que são realizadas de acordo com o cronograma de trabalho previamente estabelecido e a disponibilidade da equipe (figura 3).

A última intervenção mais pronunciada ocorreu entre os anos de 2010 e 2011, e em 2017, o Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha foi comunicado pelo INEPAC sobre a necessidade da pintura e conservação das fachadas internas e externas de todo o complexo, sendo o prazo estabelecido pelo órgão patrimonial até 28 de abril 2018, para o início dos trabalhos e apresentação de um cronograma, que foi apresentado, e somente na assembleia de janeiro de 2019, aprovado pelos moradores para a repintura total do complexo.

Na ocasião foi realizado um levantamento fotográfico com drone para averiguar o estado de conservação das fachadas, janelas, beirais, telhados e chaminés. Além da averiguação das condições, também foi realizado um escaneamento de diferentes pontos da fachada, em uma parceria com a fábrica de tintas Coral, com a finalidade de estabelecer o padrão adequado de tinta para o conjunto, a título de diminuir o tempo de execução interna da tinta, o desperdício e a falta de padrão do material, assim os funcionários da pintura não demandariam tempo em preparo de mistura de tinta, como a época do cassino, pois estava criada no catálogo da loja de tinta mais próxima a cor “Fachada do Quitandinha”.

**Figura 3 – Recuperação da Torre**



Fonte: Autores(2019)

#### 4.5 Elevadores

Atualmente, o Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha conta com 06 carros, sendo 04 carros com a cabine tombada localizados no hall principal,

01 carro na garagem e mais um carro de carga localizado no fim da área de serviço da manutenção.

A manutenção de elevadores por muito tempo enfrentou problemas com a compatibilidade dos sistemas eletrônicos de controle com os maquinários antigos, além de problemas na agilidade do atendimento de ocorrências e fornecimento de materiais até 2017. Devido a este cenário, foi contratada uma nova empresa para manutenção dos elevadores em 2018, levando a modernização do carro 05 que parte da garagem e hoje é muito solicitado, devido à mudança de uso do prédio, sendo a máquina mais nova do condomínio no momento. Concomitantemente, foram realizadas pela equipe do condomínio serviços de limpeza e melhoria em todas as casas de máquina, visando readequação as normas técnicas e descarte de sucata.

## **5 RECOMENDAÇÕES**

O estudo de caso foi empreendido com base nas análises *in situ* e na avaliação dos relatórios gerais de manutenção. A partir destas análises – descritas acima – chegamos como recomendações à atualização do conjunto de plantas do condomínio para meio digital, substituindo os meios convencionais em papel, que pouco refletem a realidade e precisam ser tratados como patrimônio histórico, para facilitar dessa forma análises e intervenções na edificação, como manutenção das fachadas, instalação dos sistemas complementares e *as-bulit* de mudanças estratégicas e reformas nos apartamentos. A intenção é recriar a memória do edifício, com todas as modificações palpáveis que ocorreram ao longo dos anos, trazendo novamente o critério técnico e de qualidade que permeou o projeto e a construção do edifício originalmente, e obtendo também o controle e capacidade de decisão técnica, sobre o que deve ser feito quanto à necessidade de adaptação da edificação, atendendo as normas vigentes e equilibrando o patrimônio histórico e a propriedade particular.

A atualização do sistema elétrico do conjunto, onde todo o percurso de cabeamentos de alimentação e dispositivos de segurança devem ser revistos e adequados as normas atuais. Recomendamos principalmente atenção especial aos apartamentos em face às reformas sem critérios, que durante muito anos foram feitas sem fiscalização e orientação adequada. Também recomendamos a continuidade do acompanhamento do corpo técnico responsável da edificação toda vez que um dos apartamentos é reformado, mantendo as instruções e diretrizes das modificações, que normalmente partem da demolição completa das áreas molhadas, com substituição de toda a instalação hidráulica, abastecimento e esgotamento, bem como da elétrica, mas neste devem ser respeitadas as ligações compartilhadas entre as unidades, portanto criando dois sistemas paralelos, onde uma atende as normas atuais de instalações, com a adoção de distribuição e QCC exclusivo e interno, com proteção para o

apartamento, em convívio físico com a distribuição orgânica da instalação original, quando seus vizinhos imediatos não foram reformados ainda.

Sugerimos a orientação de boas práticas para o bom uso do sistema de esgotamento sanitário junto aos condôminos, pois o mesmo opera atualmente além da vida útil, devido à mudança de uso, ao aumento de demanda, presença de produtos químicos e uso de tubulações para esgotamento de cozinha, onde antes não existia essa demanda, propiciando a formação de crosta pela oxidação das tubulações, potencializando entupimentos e rompimentos. Nestes casos de rompimento, recomendamos a substituição de toda a tubulação, até o tubo de queda, sob a responsabilidade do condomínio.

Propomos a elaboração e distribuição de informativos com a história da edificação, boas práticas das áreas de convivência do condomínio, divulgação dos procedimentos a serem tomados em caso de reforma nos apartamentos e divulgação de alguns pontos presentes na convenção do condomínio, sendo um material informativo prático e acessível aos condôminos.

Outra recomendação que empregamos é a manutenção da periodicidade das tarefas de correção e conservação com a implementação de um plano de ações, cronograma de execução, especificações técnicas e estudo de viabilidade técnico-econômica, além de realização de *as-built* e relatório de acompanhamento entre a equipe técnica permanente do condomínio e terceirizados, como a empresa de manutenção dos elevadores, mantendo o engajamento de todos os envolvidos e a viabilidade e otimização das ações.

A experiência significativa de potencializar as atualizações das rotinas de manutenção tem encontrado eco na administração, haja vista a recente contratação da auditoria do sistema elétrico, que visa recriar a planta de instalações e analisar todos os circuitos, ranquear as zonas de risco, propor as modificações emergenciais e sistematizar a atuação da equipe, criando metodologia e critérios de abordagem dos potenciais danos das instalações elétricas.

## **6 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A partir da compilação e análise dos resultados dos aspectos gerais da manutenção do Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha, foi possível compreender a usabilidade enquanto espaço físico e a sua mutabilidade enquanto *imóvel mutável* (GUGGENHEIM, 2010), modificando-se e adaptando-se ao longo dos anos para garantir sua funcionalidade e continuidade como marco da cidade.

Uma vez descritos os resultados e perspectivas da manutenção da edificação ao longo deste artigo, foi possível identificar pontos que apresentam características desfavoráveis aos usuários atuais, que

impactam na operacionalidade de suas unidades e na rotina de manutenção do edifício, pois a grandiosidade de todos os sistemas e as características arquitetônicas e construtivas impõem condições diferenciadas na manutenção. As recomendações de adequações apontadas neste artigo podem ser consideradas pelo Condomínio do Edifício Hotel Quitandinha e em outras edificações similares, principalmente as históricas, credenciando atuações técnicas e criteriosas para a preservação da identidade e atualização de sistemas para suprir demandas da atualidade em edificações com características similares e com falta de memórias técnicas devido as suas mutabilidades ao longo dos anos de uso.

## REFERÊNCIAS

GUGGENHEIM, Michael. Mutable immobiles: building conversion as a problem of quasi-technologies. In I. Farías, & T. Bender (Eds.). **Urban assemblages – how actor-network theory changes urban studies**. Londres: Routledge, 2010. p. 161-178.

LAW, John. **Topology and the Naming of Complexity**, Lancaster: Centre for Science Studies, Lancaster University, 1997.

LAW, John; MOL, Annemarie. **Situating Technoscience: an Inquiry into Spatialities**. Lancaster: Centre for Science Studies, Lancaster University, 2000.

MOL, Annemarie. Política Ontológica: algumas ideias e várias perguntas. In: NUNES, João; ROQUE, Ricardo (Orgs.). **Objetos impuros: experiências em estudos sobre a ciência**. Porto: Edições Afrontamento, 2008. p. 63-77.

PEDRO, Rosa. Sobre redes e controvérsias: ferramentas para compor cartografias psicossociais. In: FERREIRA, Arthur; FREIRE, Leticia; MORAES, Marcia; ARENDT, Ronald (Orgs.). **Teoria Ator-Rede e Psicologia**. Rio de Janeiro: NAU, 2010. p. 78-96.

RHEINGANTZ, Paulo Afonso. **Tecendo a Qualidade do Lugar: espacialidades, urbanidades e lugares em ação**. (Projeto de Pesquisa) - Rio de Janeiro: PROARQ/FAU-UFRJ, 2017.