# MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS DECORRENTES DE REFORMAS NO EDIFÍCIO DO HOTEL GASPAR EM CAMPO GRANDE

**Gianye Tifany Vieira de Araújo**
Tecnóloga em Construção de Edifícios
Campo Grande/MS; Brasil
tifany_vieira@hotmail.com

**Valéria Ramos Baltazar Quevedo**
Professora
UFMS/FAENG
Campo Grande/MS; Brasil
valeria.baltazar@ufms.br

## RESUMO

A história de um povo é também contada pelo conjunto de manifestações culturais, sejam elas tangíveis ou intangíveis. Como tangíveis temos como, por exemplo, os bens materiais, tais como os edifícios históricos. No início dos anos 1950, foi inaugurado em Campo Grande o edifício do Hotel do Gaspar e ao longo dos seus 63 anos de história passou por algumas modificações, em sua maioria, reformas no interior da edificação. Estas alterações permitiram um maior número de acomadações de hóspedes, mas também trouxeram consequências à edificação, principalmente, no que diz respeito às manifestações patológicas, que serviram de base para a realização deste estudo. Este trabalho se propõe, então, a avaliar as alterações realizadas ao longo da vida do hotel, observando as suas influências na edificação. Para isto, foram realizadas visitas *in loco* e levantamentos bibliográficos. Ao final, foi possível observar o quanto reformas, reparos e ampliações influenciam em um projeto, mudando por vezes a proposta inicial e suas características, demostrando a necessidade de se analisar a longo prazo os efeitos que as mudanças podem gerar nas construções.

*Palavras-chave: hotel histórico. Retrofit. Manifestações patológicas.*

## ABSTRACT

The history of a people is also told by the set of cultural manifestations, they can be tangible or intangible. As tangible we have, for example, material goods, such as historical buildings. In the beginning of the 1950s, the building of the Hotel do Gaspar was inaugurated in Campo Grande, and during its 63 years of history it underwent some modifications, for the most part, renovations inside the building. These alterations allowed a greater number of guest accommodations, but they also had consequences for the building, mainly with regard to the pathological manifestations, that served as basis for the realization of this study. This work then proposes to evaluate the changes made during the life of the hotel, observing its influence on the building. For this, on-site visits and bibliographical surveys were carried out. At the end, it was possible to observe how much reforms, repairs and extensions influence a project, sometimes changing the initial proposal and its characteristics, demonstrating the need to analyze in the long term the effects that the changes can generate in the construction.

*Keywords: Historic Hotel. Retrofit. Pathological manifestations.*

## 1. INTRODUÇÃO

> *Cada indivíduo é parte de um todo – da sociedade e do ambiente onde vive – e constrói, com os demais, a história dessa sociedade, legando a gerações futuras, por meio dos produtos criados e das intervenções no ambiente, registros capazes de propiciar a compreensão da história humana pelas gerações futuras. A destruição dos bens herdados das gerações passadas acarreta o rompimento da corrente do conhecimento, levando-nos a repetir incessantemente experiências já vividas "* (GHIRARDELLO, 2008, p. 15).

De forma concisa, Ghirardello (2008) nos mostra o quão importante é a preservação dos bens herdados e vai além, quando diz que a preservação e o reuso destes bens proporciona uma otimização de energia e matérias-primas em detrimento da construção de novos bens. Pode-se depreender ainda, que a história de um povo é também contada pelo conjunto de manifestações culturais, sejam elas tangíveis ou intangíveis. Como tangíveis temos como exemplo, os bens materiais, tais como os edifícios históricos.

A Carta de Athenas, de 1933, reafirma isso e propõe que o patrimônio é um testemunho do passado, devendo ser respeitado por seu valor histórico ou sentimental e por sua virtude plástica. Dessa forma, tem de ser respeitado e não sofrer mudanças drásticas, uma vez que conta a história de sua época.

No início dos anos 1950, o engenheiro Joaquim Teodoro de Faria deu forma ao Hotel do Edifício Gaspar (Figura 1), contemplando-o com cinco pavimentos, quatro deles com sacadas coletivas voltadas para a esquina da Av. Mato Grosso e Rua Calógeras, nas quais é possível avistar até hoje a antiga estação ferroviária. Tal proximidade com a ferrovia propiciou o conforto e comodidade de seus usuários, durante décadas (DE ARRUDA, 1999).

Figura 1. Inauguração do Hotel Gaspar.




Fonte: Revista ARCA, n.7, 2000.

Kempfer (2011) relata a que na década de 1950, onde atualmente encontra-se a lavanderia do hotel, funcionava o guichê para embarque de ônibus intermunicipais e interestaduais - época em que a cidade ainda não era comtemplada com uma rodoviária.

Ao longo dos seus 63 anos de história o edifício passou por algumas modificações, em sua maioria, reformas em seu interior visando aumentar o número de quartos disponíveis para hospedagem. Como exemplo, a inauguração da primeira rodoviária de Campo Grande, em 1976, fez com que o fluxo de hospedes crescesse e a necessidade de mais acomodações, fez com que se realizassem reformas e a criação de mais quartos no hotel.

Contudo, tais alterações trouxeram consequências à edificação, sendo as principais envolvidas, as manifestações patológicas, principalmente de caráter funcional. As modificações realizadas para atender esta nova demanda, mudaram a concepção inicial do edifício. Todo o amplo espaço dos pavimentos superiores que antes proporcionava boa ventilação e iluminação natural, passou a ser composto por quartos e banheiros, como ilustra a Figura 2, onde podem ser vistas as alterações feitas na década de 70. Em sua última alteração, na década de 1990, ocorreram moficações no último pavimento, com a criação de mais quartos, resultando assim, na planta atual do hotel.

Figura 2. Fachada Oeste/ Quarto Andar.




Fonte: Arquivo Pessoal, jun. 2016.

Atualmente o Hotel Gaspar é considerado pelos donos e pela população como hotel. Porém, não obteve nenhuma classificação oficial por órgãos ou entidades de etiquetagem ou classificação. Entretanto, foi considerado pela prefeitura municipal de Campo Grande como bem passível de ser tombado, dessa forma é passível de ser enquadrado no conceito de hotel histórico por diversos motivos. Dentre os mais importantes podem ser citados:

- Estar localizado em uma região histórica da cidade de Campo Grande;
- Significativo valor histórico, pois foi palco de importantes manifestações culturais e históricas, pois entre outros motivos abrigou a primeira rodoviária da cidade;
- Sua clientela é formada por executivos e viajantes á trabalho e idosos em tratamento médico na cidade;
- Infraestrutura restrita à hospedagem.

Contudo seu enquadrametno como hotel, passa um fator importante: a recuperação do imóvel, e neste ponto o trabalho se propõe a levantar um questionamento: as intervenções realizadas ao longo do tempo se fizeram vantajosas? O quanto elas o afetam atualmente?

É válido ressaltar, que muitos elementos arquitetônicos do hotel continuam preservados, tais como: as portas de madeira, os lustres, os parapeitos das sacadas, e até mesmo parte do mobiliário original. Dentre os elementos preservados o de maior destaque é o elevador, que continua em funcionamento após 63 anos de uso e alguns reparos ao longo do tempo, assim como visto na Figura 3.

Figura 3. Elevador preservado no saguão do hotel.



Fonte: Arquivo Pessoal, junho 2016.

Assim, este trabalho se propõe a avaliar as alterações realizadas ao longo da vida do hotel, observando assim, de fato a sua contribuição foi positiva do ponto de vista da estrutra e funcionalidade.

## 2. METODOLOGIA

A metodologia deste trabalho consistiu de pesquisas bibliograficas, visitas *in loco* e análise dos projetos arquitetônicos da edificação desde o original e as modificações.

### 2.1 Determinação do Local

Para determinar o local a ser estudado, foi realizada uma pesquisa no Arquivo Histórico de Campo Grande (ARCA), visando determinar importantes edifícios antigos que estão em uso até os dias atuais. Além disso, avaliou-se também o Plano Diretor de 2006 que aponta as Zonas Especial de Interesse Cultural, com intuito de combinar a escolha do edifício para estudo com a localização nesta zona de interesse.

Foi levado em consideração para a escolha da edificação:

- a sua contribuição histórica para o desenvolvimento da cidade;
- a preservação do local, com suas características originais preservadas;
- a vida útil da edificação;
- o entorno;
- a autorização do proprietário para acessar o local;
- configuração atual propícia para uma classificação mínima;
- literatura que documentasse o histórico do local.

### 2.2 Visitas *in loco*

Nas visitas *in loco*, buscou-se, de forma abrangente, uma análise visual da estrutura, das instalações hidrossanitárias, das instalações elétricas e do sistema de segurança e automação, observando o que as alterações sofridas nestes sistemas desde a sua concepção até os dias atuais influenciaram o funcionamento do edifício. Neste momentoo também foi discutido com os responsáveis pelo local qual o perfil que compõe a clientela atual.

Também foram discutidos os motivos das alterações que ocorreram no local, o porquê de algumas unidades habitacionais atualmente estarem desativadas e sem uso e quais motivações para futuros reparos, reformas e atualizações são relevantes. Com base em tudo isso foram feitas algumas ressalvas e apontadas considerações.

### 2.3 Análise dos projetos

Com a análise do local e as visitas *in loco,* foi estabelecida uma relação entre as alterações na edificação ao longo dos anos, os motivos pelos quais elas ocorreram e o projeto arquitetônico. As plantas analisadas são apresentadas nas Figuras 4, 5 e 6.

Figura 4. Planta Original do térreo, 1º,2º e 3º pavimentos e último andar respectivamente.




Fonte: Érika Santos, 2015.

Figura 5. Planta do Hotel Gaspar na década de 1970.




Fonte: Érika Santos, 2015.

Figura 6. Planta do hotel na década de 1990, última alteração.




Fonte: Érika Santos, 2015.

Por fim, abservadas as alterações foram verificados quais requisitos minímos, o edifício deveria ter para ser enquandrado em uma classificação oficial, e além disso atender as diretrizes construtivas da legislação local, sendo eles:

- Área útil da UH, exceto banheiro, com no mínimo 13 m²;
- Banheiros com 3 m²;
- Espaço para café da manhã;
- Área minima de iluminação e ventilação natural.

## 3. RESULTADOS

O levantamento *in loco* permitiu observar em uma análise visual que não há indícios de trincas ou rachaduras que comprometam a segurança da edificação, demostrando toda a qualidade empregada na época da sua construção. No entanto, foram encontradas muitas manifestações patológicas tais como: infiltrações, problemas na pintura e no piso, problemas de isolamentos térmico, ventilação e iluminação natural precárias, grande parte destas, decorrentes das alterações sofridas ao longo dos anos, para atender a demanda de hóspedes.

Na década de 1970, onde inicialmente funcionava a lavanderia do hotel composta por um pátio ao ar livre, foi transformada em mais um andar de apartamentos, onde reside, atualmente, parte da família Gaspar, tais modificações alteraram a estrutura da cobertura, acarretando em manifestações patológicas originadas pela infiltração de águas de chuva.

Entre as manifestações patológicas encontradas, existem diversas infiltrações por problemas no sistema de captação de águas pluviais. A Figura 7 ilustra algumas destas manifestações patológicas, sendo uma delas o desplacamento do gesso, em um dos quartos do último pavimento, em virtude de uma infiltração proveniente do vazamento da calha. Ainda no quarto pavimento, vários pontos de infiltração no forro de madeira foram identificados.

Figura 7. Desplacamento do forro de gesso e infiltração no forro de madeira.



Fonte: Arquivo Pessoal, fev. 2017.

Ao estudar a edificação é notório o seu posicionamento desfavorável em relação a trajetória solar, uma vez que as suas fachadas estão localizadas predominantemente ao oeste e ao norte. Os apartamentos do 4º pavimento foram desativados por possuírem grandes janelas de vidro e receberem o sol da tarde. É importante ressaltar que as alterações realizadas nos corredores do primeiro, do segundo e do terceiro andares, foram realizadas para ampliar a quantidade de acomodações a fim de atender a grande demanda de viajantes da antiga estação ferroviária, que se localizava próximo ao hotel. Essas modificações alteraram o projeto original do edifício.

Outros problemas gerados devido as moficações iniciais do projeto, são referentes a iluminação e ventilação natural. Ambientes que também merecem atenção são os apartamentos que possuem janelas voltadas para os corredores internos, e os que possuem as janelas dos banheiros voltadas para os quartos. Os primeiros possuem ventilação deficiente funcionando apenas com ar-condicionado e com o tempo também foram desativados.

A priori o hotel contava com banheiros coletivos, contudo foram construídos banheiros individuais com janelas voltadas para dentro dos quartos. Uma solução para este problema seria a remoção da janela e a instalação de um exaustor específico para banheiros, dessa forma será evitada a formação de mofo nas paredes em decorrência da umidade do banheiro.

A Figura 8 apresenta um dos apartamentos desativados do último andar, além do forro de gesso desplacado, um dos motivos que levaram à sua interdição foi o calor ocasionado pela falta de isolamento térmico.

Figura 8. Apartamento interditado.



Fonte: Arquivo Pessoal, fev. 2017.

No quarto pavimento existem diversos registros de fechamento enfileirados, que não são utilizados em razão do desconhecimento dos ramais, e da inexistência de um projeto que oriente o seu uso. Tal desconhecimento levou a interdição de apartamentos - visto que a manutenção da caixa d'água ocasionou o entupimento de alguns canos impedindo totalmente a passagem da água.

## 4. CONCLUSÕES

Toda a edificação conta sua história, e a do Edifício Gaspar possui muita história a contar. As alterações realizadas, mostram o crescimento da cidade, a importância, da rodoviária, a retirada da ferrovia, o apogeu de uma época e o declínio de uma região além da preocupação atual com as questões de sustentabilidade.

Ao realizar pesquisas sobre o hotel e observar o seu entorno foi perceptível a localização privilegiada do ponto de vista histórico, cultural e social. O hotel está localizado próximo à Feira Central, um dos principais polos gastronômicos da cidade; à Orla Morena, local de referência para lazer e prática de atividades físicas; à Explanada Ferroviária, hoje tombada pelo patrimônio histórico; Morada dos Baís e outros bens de valor histórico para a cidade. Portando, estes fatores reafirmaram a necessidade de se recuperar o hotel.

Uma análise visual demonstra que o sistema estrutural do prédio não apresenta sérios danos, e mesmo após 63 anos em atividade, o edifíco Gaspar conta também sua história pela qualidade do projeto e execução na época de sua construção.

Contudo as alterações feitas ao longo dos anos não se mostraram satisfatórias. Certamente a distância temporal, nos permite falar que a opção por atender a demanda da epóca não se mostrou a longo prazo vontajosa. Na situação em que se encontra atualmente o hotel, a melhor escolha seria primar pela retomada do projeto inicial, e focar na melhoria dos espaços que podem ser aproveitados, pois é notório que a grande maioria das manifestações patológicas existentes e as necessidades de adequações para atender aos requistos de um classificação para o hotel, estão ligadas às alterações sofridas no projeto original.

Ao analisar as alterações do projeto inicial e a situação atual entendeu-se que o projeto previa grandes áreas de ventilação e iluminação natural, além de espaços de convivência para hospedes, porém as alterações modificaram esta proposta, perdendo assim sua essência. Este caso demonstra, o quanto reformas, reparos e ampliações influênciam em um projeto, mudando por vezes toda sua caracteristica e proposta inicial. Assim, há a necessidade de analisarmos a longo prazo os seus efeitos e nem sempre optar pela solução mais trivial e momentânea.

A partir do que foi exposto, sabe-se que para o hotel permanecer em funcionamento e se adequar as necessidades atuais, o mais recomendável é que seja realizado um *retrofit*. Dessa forma, parte do patrimônio histórico da cidade será preservado de maneira que as gerações futuras possam conhecer e entender parte do seu passado, além de resgatar toda a sua importância histórica e voltar a ser uma ótima opção de hospedagem.

## 5. AGRADECIMENTOS

Gostariamos de agradecer aos proprietários e equipe do Hotel Gaspar, pela disponibilização de dados e acesso.

## 6. REFERÊNCIAS

CARTA, DE ATENAS. Assembléia do CIAM. In: **Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, Atenas**. 1933.

DE ARRUDA, A. M. V. COSTA, M. S. S. MARAGNO, G. V. **Arquitetura em Campo Grande**. UNIDERP, Universidade para o Desenvolvimento do estado e da região do pantanal, 1999

GHIRARDELLO, N. SPISSO, B. Patrimônio Histórico: como e por que preservar. **Coordenação de: Gerson Geraldo Mendes Faria et. al. Bauru, SP: Canal**, v. 6, 2008.

KEMPFER, A. **HOTÉIS NO CENTRO: DO CUIDADO COM A PRESERVAÇÃO À DECADÊNCIA.** CAMPO GRANDE NEWS, CAMPO GRANDE, 06 DEZ. 2011. DISPONÍVEL EM: *<HTTP://WWW.CAMPOGRANDENEWS.COM.BR/LADO-B/ARQUITETURA/HOTEIS-NO-CENTRO-DO-CUIDADO-COM-A-PRESERVACAO-A-DECADENCIA>*. ACESSO EM: 19 JUL. 2016.

SANTOS, E. MARQUES, R. C. **Patrimônio Histórico, Diagnóstico do Hotel Gaspar.** Campo Grande, 2015.