



Rua Laura Alves 4
1050-124 Lisboa
Portugal

Projeto de Alterações do Edifício Sede
Memória Descritiva | Arquitetura

FASE: Projeto de Execução

26 de março de 2025

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	2
2.	SITUAÇÃO EXISTENTE	2
3.	PROPOSTA	6
4.	ESPECIALIDADES	11
5.	ACESSIBILIDADES.....	12
6.	CONSIDERAÇÕES ESPECIAIS.....	12

1. INTRODUÇÃO

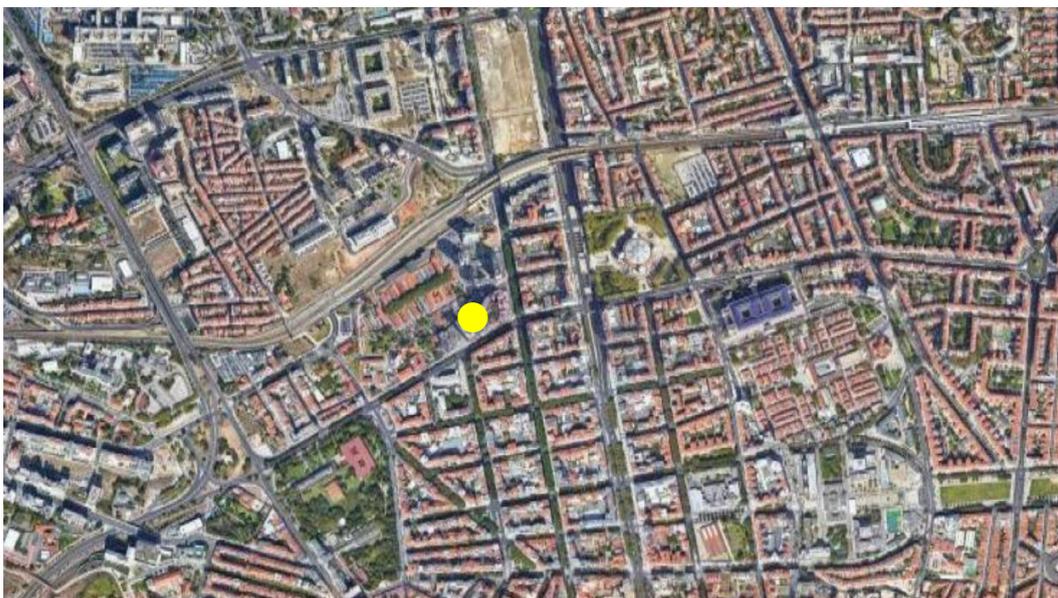
A presente Memória Descritiva é referente ao Projeto de Execução para a alteração interior a realizar nos pisos 1, técnico, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 do edifício da CMVM sito na Rua Laura Alves nº 4, 1050-124 Lisboa.

2. SITUAÇÃO EXISTENTE

2.1. O edifício

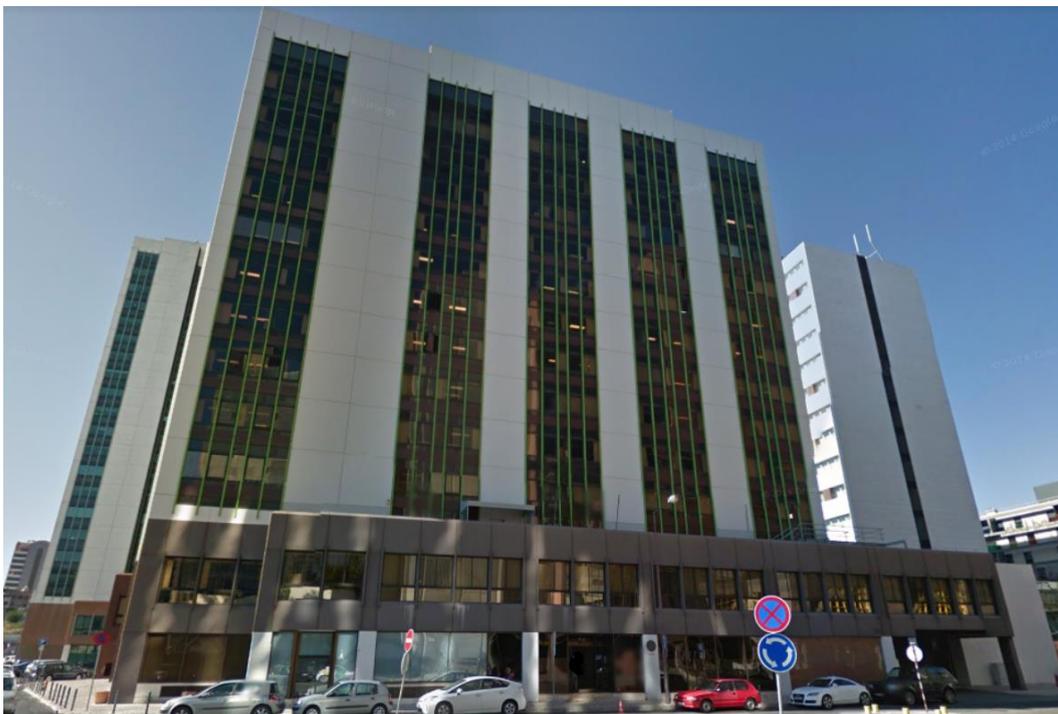
A intervenção tem lugar nos pisos 1, técnico, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 do edifício da CMVM sito na Rua Laura Alves, junto à estação de Entrecampos, no centro da cidade de Lisboa.

Localização:



A construção do edifício data do ano de 1989, pelo que a sua linguagem arquitetónica é marcada por uma sobriedade nas formas e volumes, combinada com uma certa ousadia na utilização das cores, tanto no exterior, como no interior.

Fachada:



2.2 Interior

A organização dos pisos, objeto de intervenção, no edifício da CMVM, encontram-se organizados com base nos critérios de utilização, função, grau de confidencialidade e nível hierárquico dos utilizadores. Esta lógica é refletida na compartimentação dos espaços e nos materiais utilizados em cada piso.

PISO 01

O Piso 1, com uma área útil de 790m², é dedicado a todos os funcionários da CMVM, abrigando uma variedade de espaços de uso comum, projetados para atender às diversas necessidades dos utilizadores:

- **Espaços de Trabalho Individual:**
 - Biblioteca: Um espaço tranquilo e dedicado ao estudo e pesquisa, equipado com estantes e mesas de leitura.
- **Espaços de Trabalho Colaborativo:**
 - Salas de Reunião: Salas de diferentes tamanhos e configurações, equipadas com tecnologia audiovisual e mobiliário adequado para reuniões presenciais e videoconferências.
- **Áreas Sociais:**
 - Zonas de Estar: Espaços informais e confortáveis para descanso, convívio e troca

de ideias entre os funcionários.

- o Salas de Atividades: Salas multifuncionais para realização de workshops, apresentações e eventos, equipadas com recursos audiovisuais e flexibilidade de layout.
- o Zona de Refeição: Um espaço agradável e funcional para refeições e lanches, com mesas, cadeiras e copa equipada.
- **Áreas Funcionais:**
 - o Instalações Sanitárias: 2 unidades de uso comum e 1 unidade adaptada para pessoas com mobilidade condicionada, garantindo acessibilidade e conforto para todos os utilizadores.
 - o Gabinete Médico: Um espaço reservado e equipado para atendimento médico aos funcionários.
 - o Copa: Uma área de apoio para preparação de alimentos e bebidas, equipada com eletrodomésticos e utensílios necessários.
- **Áreas de Suporte:**
 - o Arrumos: Espaços adicionais para armazenamento de documentos, com diferentes níveis de segurança e acesso restrito.
 - o Arquivo Biblioteca: Um espaço organizado e seguro para armazenamento de documentos, com acesso controlado e sistemas de catalogação eficientes.
 - o Áreas Técnicas: Espaços destinados a equipamentos e sistemas técnicos, como servidores, sistemas de ventilação e outros, garantindo o funcionamento adequado do edifício.

PISO 02 - 10

Os pisos 02 ao 10 apresentam uma organização espacial homogénea, com layouts semelhantes que se distinguem principalmente pela distribuição dos departamentos. Essa distinção, foi sendo alvo de ligeiras intervenções ao longo do tempo, consoante novas necessidades surgiam, criando uma disrupção de materialidades e comprometendo o carácter global do edifício.

A organização espacial de cada piso, com 514m² de área útil, revela-se inadequada para atender às necessidades abrangentes dos trabalhadores. A compartimentação excessiva dos espaços impede a adaptabilidade e a flexibilidade desejáveis, comprometendo a funcionalidade global dos pisos:

- **Espaços de Trabalho Individual:**
 - o Gabinetes de Diretores: Espaços privativos destinados aos diretores, oferecendo privacidade e condições adequadas para o desempenho de suas funções.
- **Espaços de Trabalho Comuns:**

- Espaços Compartimentados: Áreas de trabalho compartilhadas por elementos de cada departamento, aproveitando a disposição existente e não a necessidade realista do departamento.
- **Espaços de Trabalho Colaborativo:**
 - Salas de Reunião: Salas de diferentes tamanhos e configurações, equipadas para reuniões presenciais e videoconferências. Nem sempre apresentam a dimensão necessária para o número de trabalhadores e reuniões diárias.
- **Áreas Sociais:**
 - Coffee Point/Copa: Espaço informal, destinado para a realização das refeições dos funcionários. Nalguns pisos, é o único espaço de lazer existente.
- **Áreas Funcionais:**
 - Instalações Sanitárias: Duas unidades destinadas a uso comum, com cubículos separados.
- **Áreas de Suporte:**
 - Arquivos: Espaços para armazenamento de documentos, com diferentes níveis de segurança e acesso restrito.
 - Print Areas: Áreas equipadas com impressoras e outros equipamentos.
 - Áreas Técnicas: Espaços destinados a equipamentos e sistemas técnicos, garantindo o funcionamento adequado do edifício.

À exceção do piso 9, onde encontramos um espaço considerável dedicado aos bastidores, definindo o layout desde piso ligeiramente diferente dos restantes.

Todos os espaços encontram-se em torno da fachada do edifício, tirando o máximo proveito da luz natural. No entanto, esta disposição compartimentada cria duas zonas sobrantes centrais, de cada lado do edifício, desprovidas de luz natural. Zonas essas que representam, na sua maioria, um excesso de área dedicada apenas à circulação. Pontuada pela inexistência de uma função definida, tornando-os espaços pouco convidativos e desinteressantes.

PISO 11 - 12

Os dois últimos pisos do edifício apresentam uma organização espacial distinta dos demais, onde a nobreza dos materiais se destaca. No entanto, a reduzida incidência de luz natural e o pé direito baixo conferem a estes espaços uma atmosfera mais escura e pesada do que o desejável.

Enquanto no Piso 11, encontramos alguns espaços de trabalho individual, caracterizados pelos gabinetes do conselho administrativo, secretariados e assessores. O seu maior foco é nos

diversos espaços de trabalho colaborativo, com salas de reunião de dimensões maiores, incluindo o Salão Nobre, um espaço de maior destaque e representatividade.

Já o Piso 12, por sua vez, prioriza os espaços de trabalho individual, compostos pelos gabinetes destinados à presidência, membros do conselho administrativo e secretariados, ao invés de espaços colaborativos, destinados às salas de reunião, existindo em menor quantidade.

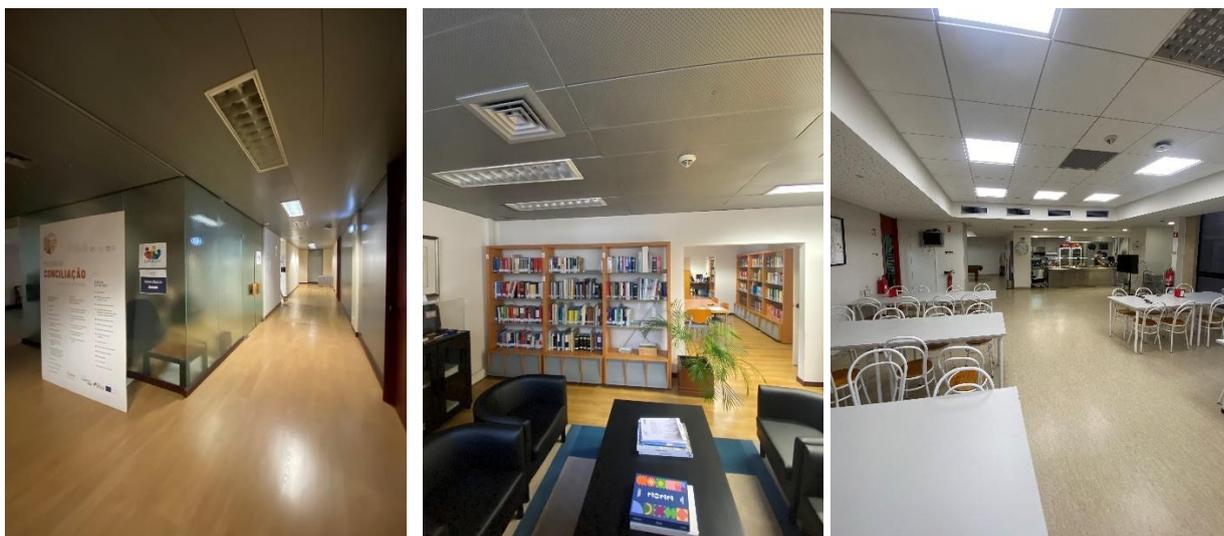
Apesar das diferenças na organização dos espaços de trabalho, ambos os pisos incluem também áreas sociais, técnicas e de suporte, similares às encontradas nos pisos inferiores.

Quanto às materialidades, todo o edifício é caracterizado pelo uso massivo de pedra natural bege, quer nas paredes, quer no pavimento, o que lhe confere um aspeto pesado e datado. Como também pelo uso excessivo de madeiras, tanto em revestimentos como em carpintarias e mobiliário (nos pisos superiores). O teto das zonas comuns em quadriculado na cor vermelho contribui também para esta aparência antiquada e simula um pé-direito menor do que o real.

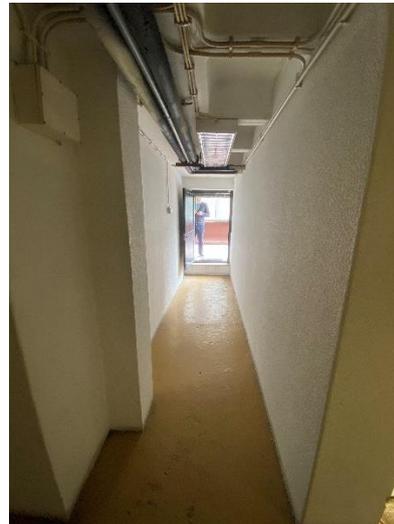
Conforme mencionado acima, o edifício encontra-se, atualmente, dividido em 4 grupos de pisos:

1. Piso 01
2. Pisos 02 - 10
3. Piso 11
4. Piso 12

PISO 01



PISO TÉCNICO



PISO 2 A 10





PISO 11



PISO 12



INSTALAÇÕES SANITÁRIAS



ZONAS TÉCNICAS



ACESSOS



Planta do piso existente - PISO 1

LEGENDA:

ÁREAS DE TRABALHO

ESPAÇOS TRABALHO INDIVIDUAL / FOCO

1 BIBLIOTECA
2 ARQUIVO BIBLIOTECA

ESPAÇOS TRABALHO COLABORATIVOS

SALAS DE REUNIÃO:
3 SALA REUNIÃO 6-8 PAX
4 SALA REUNIÃO 10-12 PAX

ÁREAS DE APOIO

ÁREAS SOCIAIS

5 ZONA DE ESTAR
6 SALAS DE ATIVIDADES (GINÁSIO)
7 SALAS DE ATIVIDADES (APCMCM)
8 ZONA DE REFEIÇÃO

ÁREAS FUNCIONAIS

9 INSTALAÇÃO SANITÁRIA
10 GABINETE MÉDICO
11 COZINHA

ÁREAS DE SUPORTE

12 ARQUIVOS
13 ÁREAS TÉCNICAS



Planta dos pisos existentes - PISO 2 a 10

LEGENDA:

ÁREAS DE TRABALHO

ESPAÇOS TRABALHO INDIVIDUAL / FOCO

1 DEPARTAMENTO
GABINETES DIRETORES

ESPAÇOS TRABALHO COLABORATIVOS

2 SALA REUNIÃO

ÁREAS DE APOIO

ÁREAS SOCIAIS

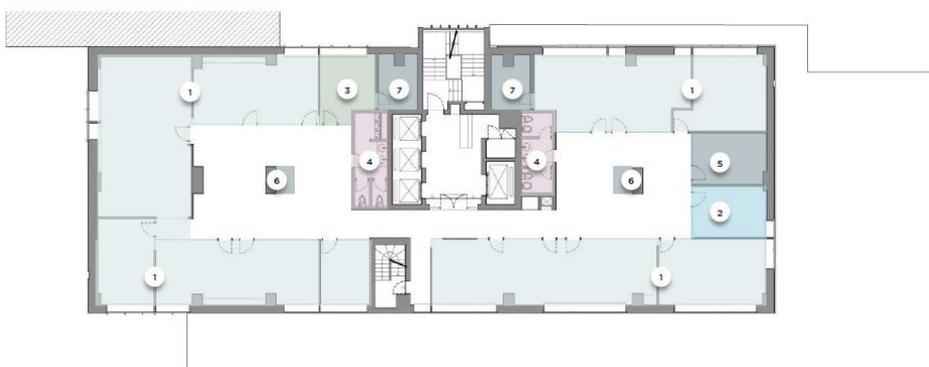
3 COFFE POINT/COPA

ÁREAS FUNCIONAIS

4 INSTALAÇÃO SANITÁRIA

ÁREAS DE SUPORTE

5 ARQUIVO
6 PRINT AREA
7 ÁREAS TÉCNICAS



Planta do piso existente - PISO 11

LEGENDA:

ÁREAS DE TRABALHO

ESPAÇOS TRABALHO INDIVIDUAL / FOCO

1 GABINETE SECRET C.A.
2 GABINETE MEMBRO C.A.
3 SECRETARIADO
4 DEP. GAUDI/ASSESSOR

ESPAÇOS TRABALHO COLABORATIVOS

SALAS DE REUNIÃO:
5 SALA REUNIÃO DO C.A.
6 SALA REUNIÃO 14-16 PAX
7 SALA REUNIÃO 14-16 PAX
8 SALÃO NOBRE 30 PAX

ÁREAS DE APOIO

ÁREAS SOCIAIS

9 COFFE POINT/COPA

ÁREAS FUNCIONAIS

10 INSTALAÇÃO SANITÁRIA

ÁREAS DE SUPORTE

12 ARQUIVO
13 ÁREAS TÉCNICAS



Planta do piso existente – PISO 12

LEGENDA:

ÁREAS DE TRABALHO

ESPACOS TRABALHO INDIVIDUAL / FOCO

1 GABINETE PRESIDÊNCIA C.A.
2 GABINETE MEMBRO C.A.
3 SECRETARIADO

ESPACOS TRABALHO COLABORATIVOS

SALAS DE REUNIÃO:
4 SALA REUNIÃO DO C.A.
5 SALA REUNIÃO 4-6 PAX

ÁREAS DE APOIO

ÁREAS SOCIAIS

6 COPA
7 SALA DE REFEIÇÕES

ÁREAS FUNCIONAIS

8 INSTALAÇÃO SANITÁRIA

ÁREAS DE SUPORTE

9 ARQUIVO
10 ÁREAS TÉCNICAS



3. PROPOSTA

3.1. Conceito

O presente projeto surge da necessidade de dar uma nova vida ao edifício sede da CMVM, bem como da constatação de uma clara desadequação quer do uso dos espaços, quer das materialidades presentes neste piso, face aos requisitos atuais de um espaço que representa a CMVM.

As premissas lançadas pelo requerente e que guiaram o projeto foram:

- Remodelação das materialidades de todos os pisos, mantendo sempre que possível os revestimentos em pedra natural
- Homogeneização entre pisos, através da sua organização espacial e materialização
- Maior flexibilidade
- Menor compartimentação
- Zona de refeição com uma área mais abrangente e mais convidativo
- Espaço multiusos – destinado à prática de exercício físico
- Balneários – de apoio ao espaço multiusos
- Zonas de trabalho convertidas em openspace
- Reduzir o número de gabinetes
- Criação de espaços de trabalho individual e de foco – phonebooths
- Zonas de trabalho colaborativo informais

- Através do estudo de Workplace, foi possível averiguar uma reorganização a todos os departamentos, com o objetivo de otimizar o espaço e assim identificar o número necessário de pisos ocupados pela CMVM

O projeto teve por objetivo não só dar uma nova imagem ao edifício, mas acima de tudo, reorganizar todos os pisos, de forma a torná-los flexíveis para uma utilização híbrida.

A presente intervenção incidirá sobre o interior nos pisos 1, técnico, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 do edifício da CMVM do edifício existente, não tendo implicação com as cotas altimétricas ou polígono de implantação.

3.2. Programa funcional

O programa funcional de todos os pisos sofre um reajuste total para se adaptar às novas necessidades. Não só nas áreas ocupadas pelas zonas mais relevantes - Openspace, salas e reunião e salão nobre -, mas também em todas as zonas de apoio a estas. O Mapa de Áreas poderá ser consultado em anexo.

A flexibilidade do novo projeto permite implementar, conforme a necessidade, a expansão do número de colaboradores, ao longo de todos os pisos, permitindo o crescimento das respetivas equipas. Além disso, um dos espaços mais relevantes - Salão Nobre, sito no piso 11 - garante um melhor aproveitamento do espaço, sendo passíveis de serem transformadas numa única sala de maior capacidade. Quanto ao hall dos elevadores, foi apenas dada uma renovação da imagem para uma melhor continuidade de linguagem relativa ao restante projeto.

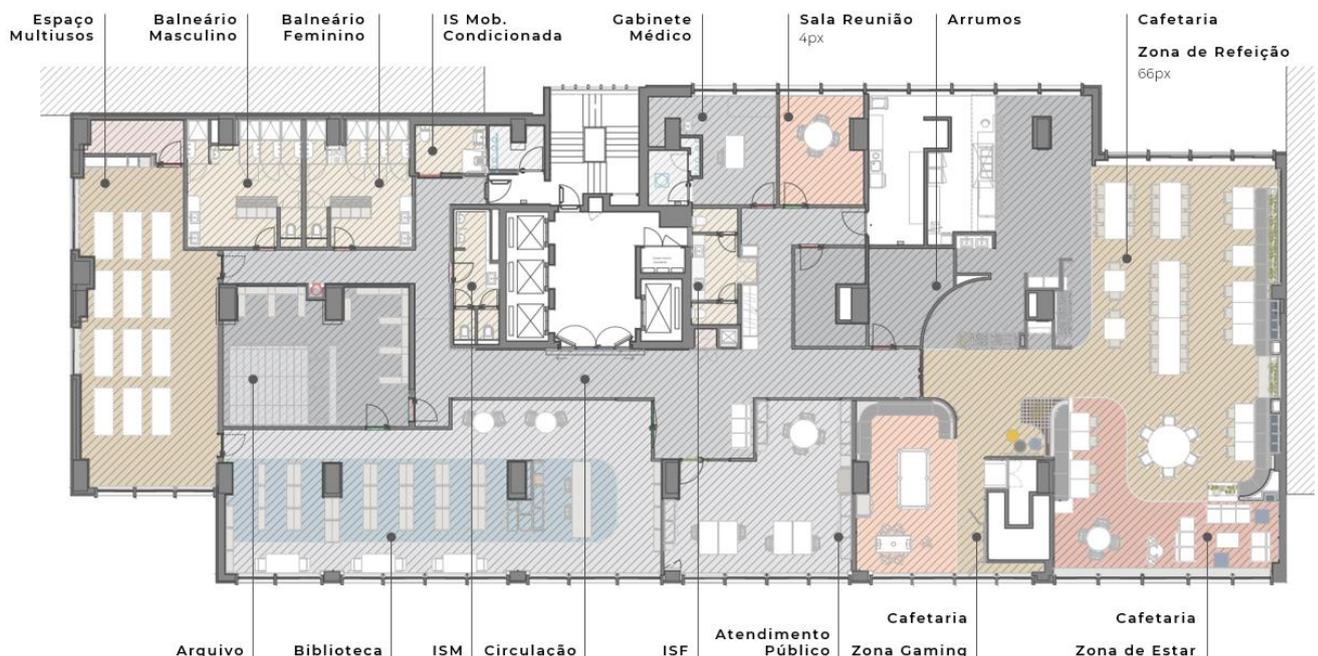
PISO 01

O piso 1, em particular, assume um papel central, configurando-se como um espaço multifuncional de elevado acesso, harmoniosamente integrado com os restantes pisos. A otimização do fluxo e da acessibilidade foi um dos principais objetivos, assegurando uma circulação fluida e intuitiva.

A distribuição dos espaços foi cuidadosamente planeada, privilegiando o aproveitamento da luz natural. As áreas de maior relevância foram estrategicamente posicionadas ao longo da fachada. A biblioteca, por exemplo, foi reposicionada junto à fachada principal, criando um ambiente luminoso e convidativo. O espaço multiusos foi significativamente ampliado e realocado numa zona mais reservada, proporcionando um ambiente propício à prática de exercício físico, complementado por balneários de apoio.

As instalações sanitárias foram integralmente remodeladas, priorizando a modernização e a amplitude dos espaços. A unidade para pessoas com mobilidade reduzida foi mantida, complementando a existente no piso térreo e garantindo a acessibilidade a todas as áreas do edifício.

A cafeteria, por sua vez, foi substancialmente expandida, com o intuito de acomodar um maior número de utilizadores. O espaço foi concebido com uma diversidade de ambientes acolhedores, promovendo a interação e o convívio, incluindo, também, uma zona de gaming, para fomentar a dinamização entre os colegas. A organização do layout da cafeteria foi otimizada, visando a funcionalidade e a fluidez do espaço.



PISO TÉCNICO

Neste piso, cuja área de intervenção é parcial, a atenção foi direcionada para a requalificação da zona de circulação que une o hall dos elevadores ao terraço. Este percurso, atualmente utilizado predominantemente por fumadores, visa transformar-se num espaço de maior atratividade e frequência para todos os utilizadores do edifício.

A reformulação desta área, com a implementação do mesmo "look & feel" dos restantes pisos, procura eliminar qualquer distinção de ambiente, promovendo a uniformidade e a integração do espaço.

No que concerne ao plano de evacuação das escadas secundárias, foi concebida uma solução

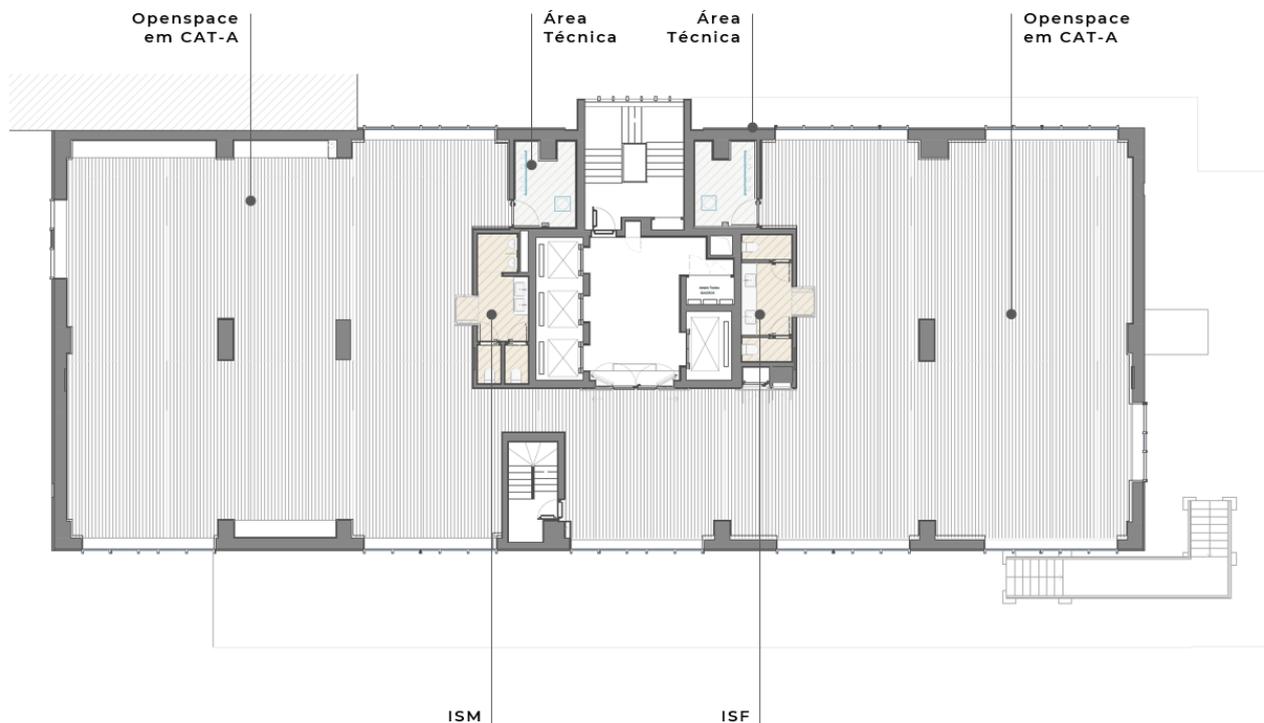
alternativa. Em vez de direcionar os utilizadores para o terraço, propõe-se o acesso direto ao corredor de circulação e, conseqüentemente, ao hall dos elevadores. Esta alteração visa otimizar o tempo de evacuação e garantir o cumprimento dos parâmetros regulamentares de segurança.



PISO 02 - 04

A pedido do cliente e após a realização anterior, de um estudo de workplace, constatou-se que a utilização integral do edifício pela CMVM se revelava excessiva, decorrente da ineficiência do layout dos pisos, da área desproporcionalmente alocada à circulação e da existência de espaços que, face às novas necessidades, se tornaram obsoletos.

Assim, foi possível determinar que a ocupação necessária poderia ser otimizada, libertando três pisos para um novo inquilino. A solução adotada consistiu em entregar estes pisos na categoria CAT-A, que se traduz na disponibilização de um espaço com os acabamentos básicos de um espaço interior, incluindo as infraestruturas técnicas essenciais. Esta configuração, frequentemente descrita como uma "tela em branco", oferece ao futuro ocupante a flexibilidade de adaptar o espaço às suas necessidades específicas.



PISO 05 - 10

Na definição do projeto, estabeleceu-se que os restantes pisos alocados à CMVM, com exceção dos pisos 11 e 12, seriam concebidos como pisos tipo, destinados à distribuição da maioria das equipas. Nesse sentido, procurou-se criar uma coerência de ambiente, entre todos os pisos, promovendo a uniformidade e a integração do espaço de trabalho.

As diretrizes principais para estes pisos centraram-se na flexibilidade e na otimização da sua funcionalidade. A implementação de um openspace, em detrimento da elevada quantidade de gabinetes existentes, visou maximizar o aproveitamento da luz natural. Adicionalmente, procedeu-se a uma redução significativa do número de salas de reunião, optando-se por uma única sala de grande dimensão por piso, de uso geral. Esta sala foi estrategicamente localizada junto à fachada, libertando o centro do layout para a circulação, como também, como ponto de charneira e chegada, de cada piso.

Foram previstos alguns gabinetes de uso individual ou duplo, com a possibilidade de futura conversão em salas de reunião de pequena dimensão, com capacidade para 4pax. No centro dos openspaces, foram concebidas zonas flexíveis e informais, equipadas com phonebooths e áreas de trabalho ou reunião colaborativa.

Todos os pisos terão as instalações sanitárias remodeladas, em conformidade com o padrão estabelecido no piso 1, promovendo uma homogeneidade entre os espaços. Adicionalmente,

foram implementados também bengaleiros, cacifos, áreas de impressão e coffee points, adaptados às necessidades atuais e futuras dos utilizadores.



PISO 11

O piso 11 distingue-se dos pisos inferiores por uma ligeira transição de materialidades definindo assim uma funcionalidade distinta, juntamente com o piso 12, centrada em duas áreas. Uma primeira, mais de carácter público, compreendida por um amplo lounge, concebido como zona de espera e apoio ao grande salão nobre, que por sua vez também é apoiado por mais 2 áreas de suporte: um coffee point e uma copa privada.

O salão nobre foi ampliado, tendo a possibilidade de se dividir em duas salas ou ser utilizado como um único espaço amplo, com acesso direto e privado à copa de preparação, sempre que algum evento assim o exija. Todo o espaço foi pensado, para melhorar a sua funcionalidade como também, a sua estética, tornando-o num espaço mais formal como também com um carácter distinto e atual.

A segunda metade do piso destina-se a um âmbito mais privado, com diversos gabinetes destinados aos assessores, dispostos ao longo de todo o perímetro do edifício para maximizar o aproveitamento máximo da luz natural. A zona central foi reservada para uma área de estar

informal, equipada com phone booths e o acesso às instalações sanitárias. Estas, serão igualmente alvo de remodelação, seguindo o padrão estabelecido nos restantes pisos, para garantir a homogeneidade do espaço.



PISO 12

Este último piso, distinguindo-se dos demais pela sua materialidade específica, denota um carácter ligeiramente mais formal e privado.

O layout é configurado por diversos gabinetes, salas de reunião e secretariados, estrategicamente dispostos ao longo do perímetro do edifício, de modo a maximizar o aproveitamento da luz natural. A zona central, com menor incidência solar, é reservada para áreas técnicas e espaços de lounge/espera. As materialidades e carpintarias idealizadas para este piso refletem a sua funcionalidade e a amplitude generosa de cada espaço, demarcando visualmente a sua relevância.

Acima de tudo, pretende-se que todo o edifício seja unificado através de uma lógica de ocupação por piso consistente, promovendo uma leitura unânime do espaço. O objetivo passou por criar um ambiente unificador, contemporâneo e acolhedor, que transcenda as particularidades de cada piso e estabeleça uma identidade coesa para o edifício como um todo.



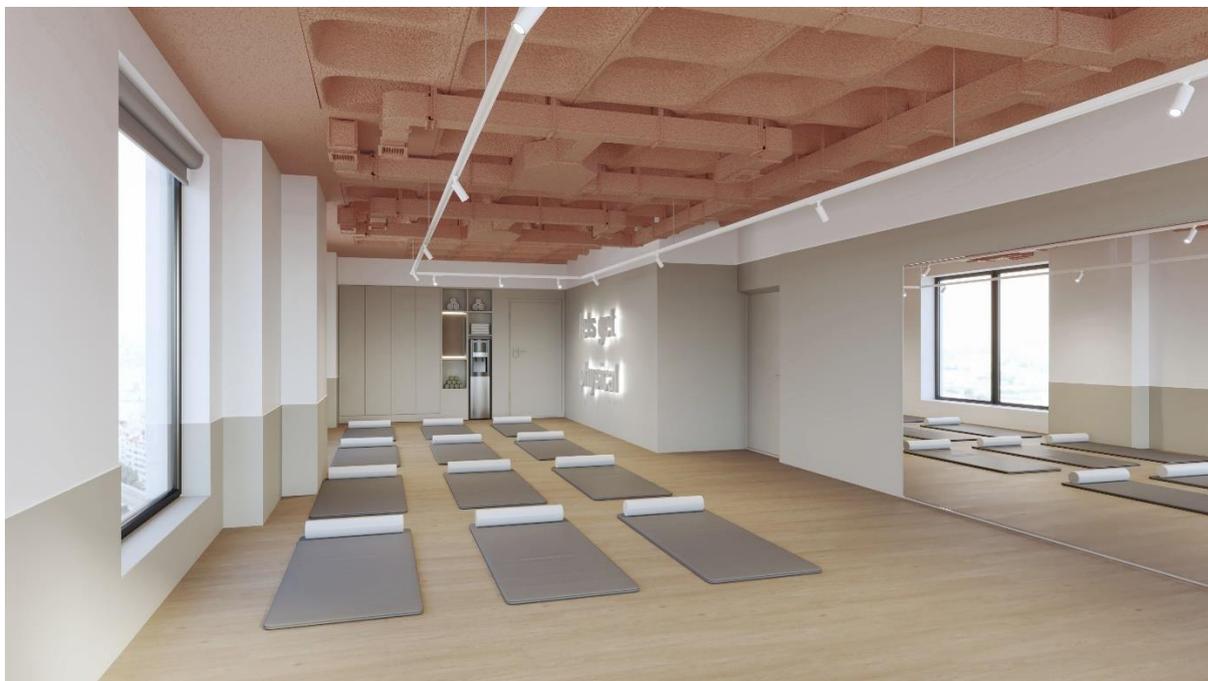
3.3. Materialidades

Em relação aos materiais propostos, opta-se no geral por materialidades com cores neutras, nos tons de preto, bronze e bege, que vão de encontro aos padrões cromáticos da base do logotipo, como também nos tons de azuis e terracotas, de forma a tornar os espaços mais confortáveis e acolhedores. Não esquecendo da continuidade pontual da pedra natural - existente junto aos núcleos das escadas - atribuindo uma linguagem de continuidade ao espaço existente. A inserção de elementos naturais, como madeira e plantas aumentam a sensação de conforto e a qualidade do ambiente espacial.

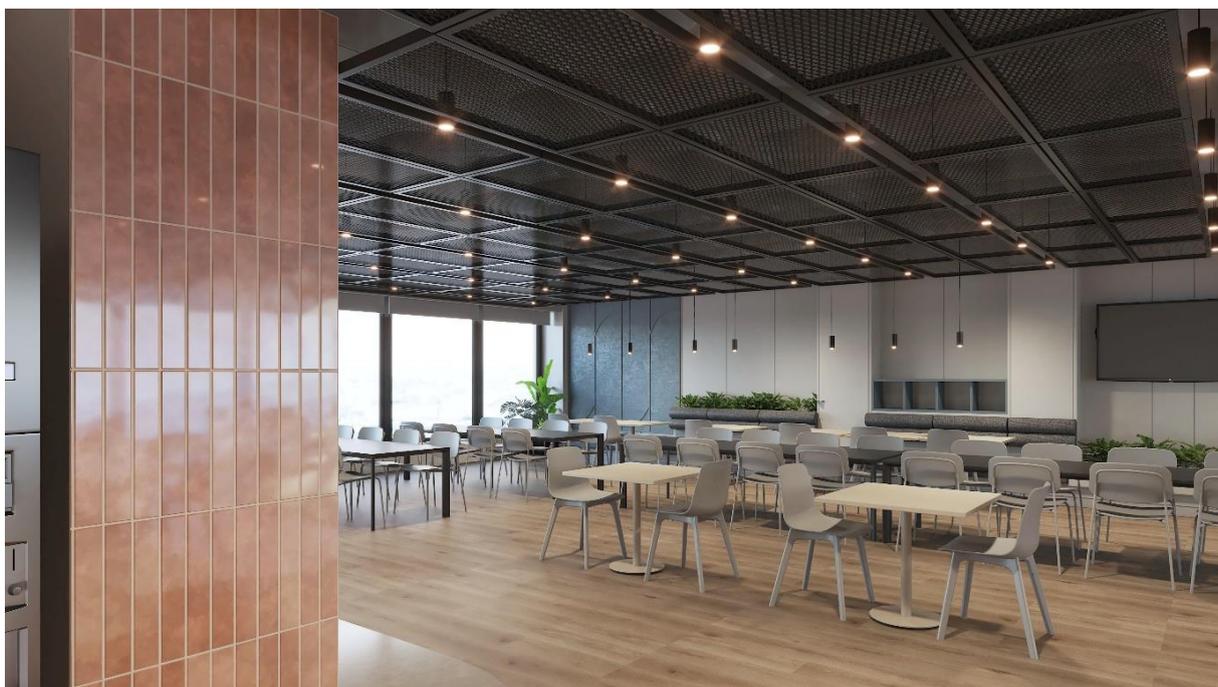
Preferiu-se eleger materiais com comprovada resistência ao desgaste, dado o tipo de utilização que estes espaços terão.

3.4. Imagens 3D

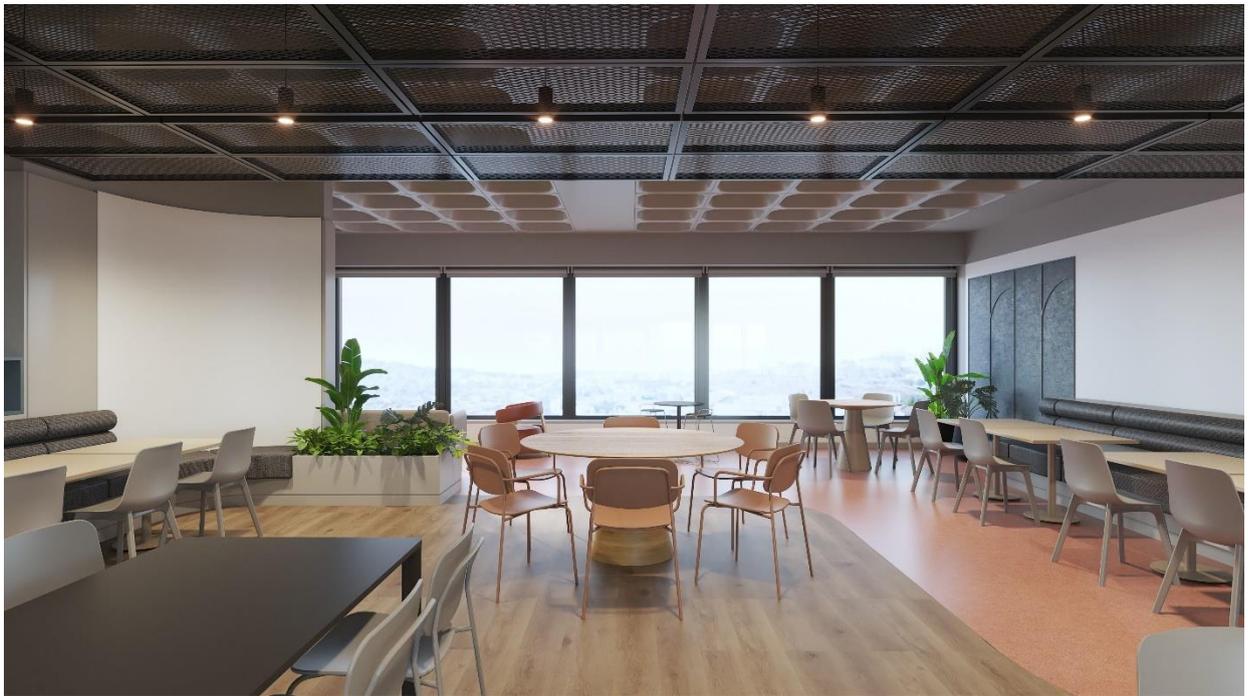
PISO 01 . Espaço Multiusos:



PISO 01 . Cafeteria:



PISO 01 . Zona Lounge:



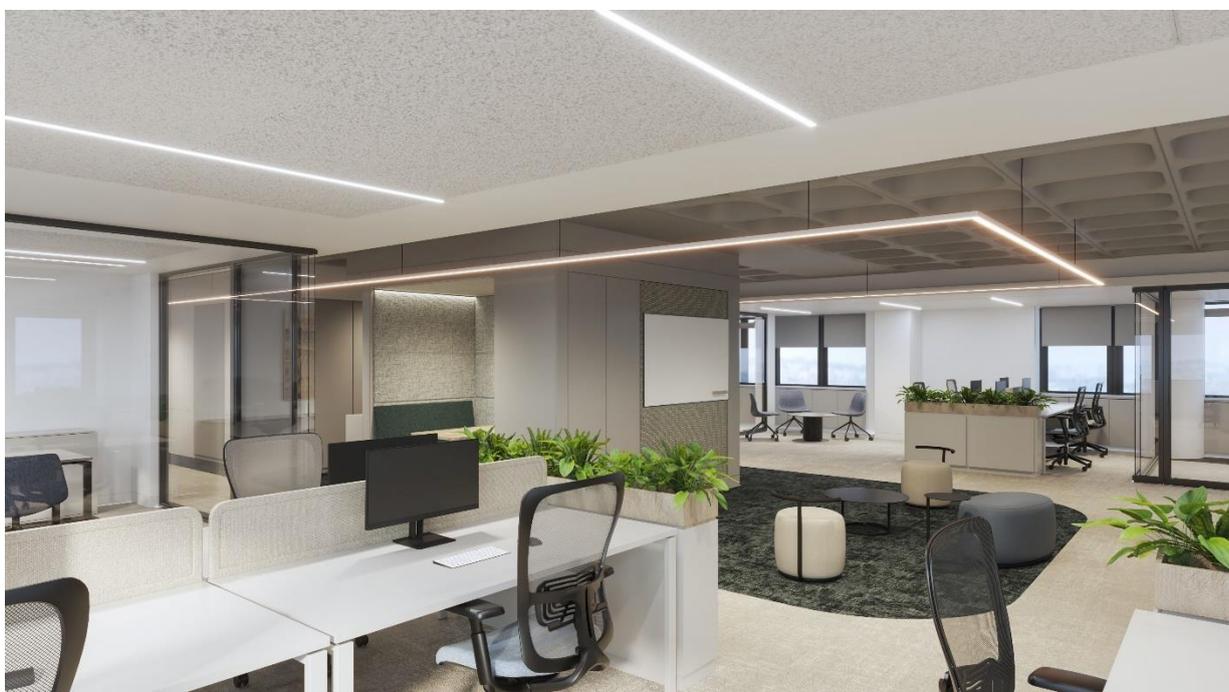
PISO TIPO (Pisos 5 a 10) . Sala de Reunião e Coffee Point:



PISO TIPO (Pisos 5 a 10) . Zona de Trabalho:



PISO TIPO (Pisos 5 a 10) . Phonebooths e Zona Informal de Trabalho:



PISO 11 . Zona Lounge:



PISO 11 . Salão Nobre:



PISO 12 . Zona Lounge e Coffee Point:



4. ESPECIALIDADES

Relativamente aos projetos de especialidades, todos os trabalhos previstos nos pisos 1, técnico, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 não agravam nem originam desconformidades, já existentes, tentando, sempre que possível, melhorar as mesmas.

Assim, dado o carácter da intervenção, juntam-se à entrega os Projetos de Especialidades:

- Projeto de Instalações Elétricas (IE)
- Projeto de Instalação de Telecomunicações (ITED)
- Projeto de Aquecimento, Ventilação e Ar Condicionado (AVAC)
- Projeto de Segurança Contra Incêndios em Edifícios (SCIE)
- Projeto de Sistema Automático de Detecção de Incêndio (SADI)
- Projeto de Rede de Abastecimento de Água (AA)
- Projeto de Rede de Drenagem Águas Residuais Domésticas (AR)
- Projeto de Controlo de Acessos (CA)
- Projeto de Estabilidade (EST)

5. ACESSIBILIDADES

Quanto ao Plano de Acessibilidades, tratando-se de um edifício já existente construído em data anterior ao diploma que estipula as normas técnicas de acessibilidade (Decreto-Lei nº 163/2006), informa-se que as obras em causa não originam nem agravem a desconformidade com estas norma. Dada a verificação de que a instalação sanitária para mobilidade condicionada existente não cumpria as dimensões mínimas do Decreto-Lei nº 163/2006, aproveitou-se este projeto para melhorar as condições de acessibilidade da mesma.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente memória descreve, de um modo geral e sucinto, os principais aspetos, enquadramento e características da obra de alteração interior a realizar nos pisos 1, técnico, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 do edifício da CMVM.