



# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Lazer

Cons. Munic. de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André

## RELATÓRIO DE INSPEÇÃO VISUAL DE BENS TOMBADOS

À Encarregatura de Estudos  
a/c Secretaria Executiva do COMDEPHAAPAA

Realizamos em 01/03/18 vistoria imóvel, localizado à Rua Bernardino de Campos, 4 esquina com Rua Queiros dos Santos, popularmente conhecido como “Nosso Bar”, com a finalidade de análise visual do bem protegido.

O imóvel em questão foi tombado em reunião ordinária do COMDEPHAAPASA de 08/11/2011 - Homologado em 22/05/2014 – Publicado no DGABC de 27/05/2014.

As diretrizes de preservação estabelecidas quando do tombamento determinaram que devem ser preservadas características originais externas do bem, tais como: volumetria, gabarito, gradis das sacadas, vãos, portas principais, caixilhos, elementos de composição das fachadas, materiais de vedação, acabamentos e ornamentação. Características originais internas tais como: escada em madeira, guarda corpo da escada em madeira, portas em madeira, forros, alçapão, pisos, acabamentos e ornamentação.

Pelo que pode se observar, toda a fachada tanto da Rua Bernardino de Campos, quanto a da Av. Queirós dos Santos, está com andaime de serviço no pavimento superior, mas não há obra em andamento no edifício.

Após embargo de obra no pavimento térreo e determinação do Conselho de 08/07/2014 (fl 196 ) para contratação de consultoria especializada em restauro para fornecer diagnóstico e diretrizes para conservação do conjunto, o proprietário apresentou projeto de conservação e recuperação das fachadas, conforme folha 203 a 217 do presente processo.

Externamente a edificação se encontra em péssimo estado de conservação. As fachadas estão com a pintura desgastada, cada estabelecimento (térreo) pinta a fachada de uma cor; as bandeiras das portas estão com vários vidros quebrados, as duas portas de madeira de acesso ao pavimento superior estão com sinais de umidade; frisos, frontão, molduras e cornija com rachaduras e despregamento com tijolos aparentes; há remendos com argamassa recente no térreo e fechamento parcial com alvenaria de uma das portas metálicas (esquina entre Av. Queiros dos Santos e Rua Bernardino de Campos; partes faltantes de argamassa e desagregação do material de revestimento em outras áreas; dois gradis do pavimento superior foram retirados para a execução do andaime e se encontram no interior do imóvel pode-se observar sinais de oxidação e partes faltantes; há sinais de vandalismo e pichações nas portas metálicas e de madeira do pavimento térreo; sujeira em toda fachada e vegetação crescendo na platibanda.



# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Lazer

Cons. Munic. de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André

## RELATÓRIO DE INSPEÇÃO VISUAL DE BENS TOMBADOS

### Fotos Externas



Fachadas, esquina da Av. Queirós dos Santos com Rua Bernardino de Campos

Foto David Rego Jr.

23/02/2018



Fachadas, esquina da Av. Queirós dos Santos com Rua Bernardino de Campos

Foto David Rego Jr.

23/02/2018



# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Lazer

Cons. Munic. de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André

## RELATÓRIO DE INSPEÇÃO VISUAL DE BENS TOMBADOS



Fachada da Rua Bernardino de Campos.  
Foto CT 01/03/2018.



Detalhe da Fachada da Rua Bernardino de Campos .  
Foto CT 01/03/2018.



Fachada Rua Bernardino de Campos esquina com Av. Queirós dos Santos.  
Foto: CT 01/03/2018.



Fachada Bernardino de Campos.  
Foto: CT 01/03/2018.



Detalhe da Fachada, consolo e guarda corpo em ferro, esquina Rua Bernardino de Campos com Av Queirós dos Santos.  
Foto CT 01/03/2018.



Comercio existente Av. Queirós dos Santos 241.  
Foto: CT 01/03/2018.



# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Lazer

Cons. Munic. de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André

## RELATÓRIO DE INSPEÇÃO VISUAL DE BENS TOMBADOS



Fachada esquina Av. Queirós dos Santos com Rua Bernardino de Campos  
CT 01/03/2018.



Interior térreo, estabelecimento comercial esquina da Av. Queirós dos Santos.  
CT 01/03/2018.



Pavimento térreo, comércio existente Rua Bernardino de Campos, 12.  
CT 01/03/2018.



Fachada da Rua Bernardino, à esquerda porta nº 16.  
Foto: CT 01/03/2018.



Limite entre o edifício e lote vizinho que o proprietário alega ter uma passagem de servidão conforme escritura.  
Foto: CT 01/03/2018.



# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Lazer

Cons. Munic. de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André

## RELATÓRIO DE INSPEÇÃO VISUAL DE BENS TOMBADOS

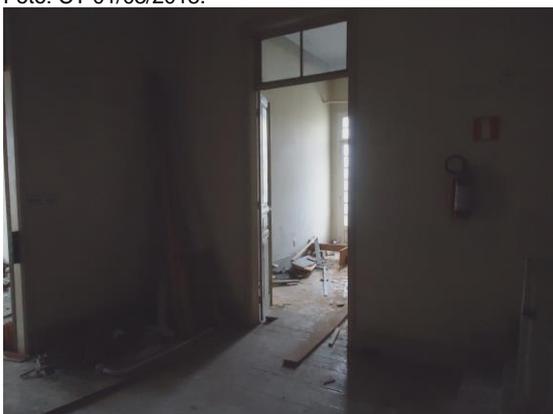
### Pavimento Superior – Fotos internas



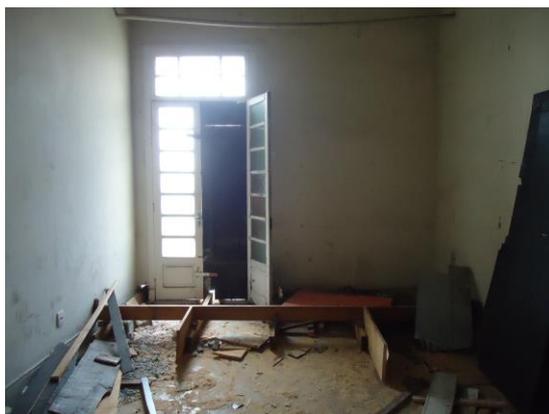
Escada de acesso ao pavimento superior, entrada pelo número 8 da Bernardino de Campos.  
Foto: CT 01/03/2018.



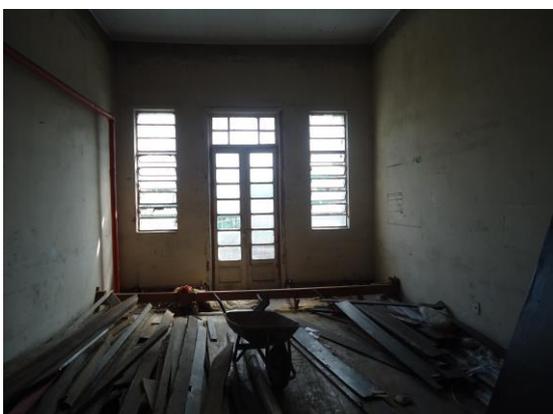
Detalhe do forro em madeira sobre a escada.  
Foto: CT 01/03/2018.



Pavimento Superior  
Foto: CT 01/03/2018.



Pavimento superior, notar madeiramento de suporte do andaime da fachada.  
Foto: CT 01/03/2018.



Pavimento superior.  
Foto: CT 01/03/2018.



Antiga cozinha, o forro foi substituído por PVC.  
Foto: CT 01/03/2018.



# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Lazer

Cons. Munic. de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André

## RELATÓRIO DE INSPEÇÃO VISUAL DE BENS TOMBADOS



Porta de acesso para antiga cozinha.  
Foto: CT 01/03/2018.



Pavimento superior.  
Foto: CT 01/03/2018.



Pavimento Superior.  
Foto: CT 01/03/2018.



Sanitários pavimento superior  
Foto: CT 01/03/2018.



# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Lazer

Cons. Munic. de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André

## RELATÓRIO DE INSPEÇÃO VISUAL DE BENS TOMBADOS



Corredor, à direita cômodos voltados para a Av. Queiros dos Santos.

Foto: CT 01/03/2018.



Detalhe do corrimão em madeira, escada de acesso pelo número 16.

Foto: CT 01/03/2018.



Escada em madeira, entrada número 16.

Foto: CT 01/03/2018.



Detalha da porta.

Foto: CT 01/03/2018.



Detalhe do gradil em ferro, retirado da fachada, ao fundo escada de acesso.

Foto: CT 01/03/2018.



Pavimento superior, notar madeiramento de suporte do andaime da fachada e aberturas na alvenaria.

Foto: CT 01/03/2018.



# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Lazer

Cons. Munic. de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André

## RELATÓRIO DE INSPEÇÃO VISUAL DE BENS TOMBADOS

Internamente o edifício também se apresenta em situação ruim, materiais espalhados pelo piso; a escada de entrada pelo número 8 da Rua Bernardino de Campos está visualmente desalinhada; foi observada a presença de três pombos mortos em decomposição em diferentes espaços; há por todo o pavimento superior um pó branco espalhado pelo piso que segundo Sr. Nilton (procurador do proprietário) que nos acompanhou na vistoria, é tratamento para cupim. Vale ressaltar que em relatório técnico do Estudio Sarasá apresentado pelo proprietário em 2014 (fl. 211 deste PA) consta relato sobre a presença ativa de insetos xilófagos no madeiramento da cobertura e indica o tratamento, mas não sabemos se houve o controle da infestação e recuperação de peças danificadas pela infestação.

Aparentemente a obra não está sendo executada, mas os andaimes continuam instalados nas fachadas e as aberturas na alvenaria contribuem ainda mais para deterioração do prédio, pois propiciam sujidade e infiltração de água acelerando assim o processo de deterioração.

Notamos que em diversos cômodos o forro em madeira foi substituído por forro de PVC, destacamos que esse material havia sido listado nas diretrizes do tombamento como um dos itens internos a serem preservados.

O procurador do proprietário nos informou que a passagem de servidão (ver escritura do imóvel folha 26 deste PA) existente entre o lote do bem tombado e o lote vizinho, na Rua Bernardino de Campos foi fechada o que tem causado danos ao bem pela falta de ventilação e iluminação em cômodos do térreo, uma vez que, foram fechadas com alvenaria as janelas voltadas para tal passagem. Buscamos informações sobre essa passagem na Gerência de Informação e Planejamento – DDPU (anexas) mas não conseguimos elucidar a situação já que nas plantas encaminhadas só consta o lote vizinho Classificação Fiscal 03.010.011.

No intuito de buscar alternativas de incentivo para que o proprietário continue a obra de recuperação do edifício, já que alega não ter recursos para tal, verificamos na Lei 9071 - Plano de Preservação do Patrimônio Cultural no Município de Santo André – PPPC, no Capítulo IV – Seção I – artigos de 50 a 53 (abaixo) - a possibilidade da transferência do direito de construir, solicitamos então a Gerência de Legislação Urbana – DDPU – (anexo cópia do email) informações sobre como viabilizar tal incentivo e também informações sobre os cálculos do valor que esse potencial construtivo excedente reverteria ao proprietário em uma venda, com a finalidade de ser aplicado em um possível restauro do imóvel. Aguardamos resposta sobre o assunto e abaixo citamos o trecho da Lei 9071/08 que trata da transferência do direito de construir.



# PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ

Secretaria de Cultura e Lazer

Cons. Munic. de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André

## RELATÓRIO DE INSPEÇÃO VISUAL DE BENS TOMBADOS

### Da Transferência do Direito de Construir

**Seção I Art. 50.** Dos bens imóveis tombados poderá ser transferido até 100% (cem por cento)

do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado, para outro imóvel que possa recebê-lo, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde for transferido.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo refere-se exclusivamente à Macrozona Urbana.

**Art. 51.** O proprietário do bem tombado poderá optar pela alienação total ou parcial do potencial construtivo não utilizado no próprio lote.

**Art. 52.** Fica vedada a transferência de potencial construtivo para imóveis situados:

I. na Zona de Recuperação Urbana e na Zona Exclusivamente Industrial;

II. em áreas de operações urbanas, salvo se ambos os imóveis se localizarem no interior da mesma operação.

**Art. 53.** O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo nos termos desta lei assumirá a obrigação de mantê-lo preservado e conservado, de acordo com as diretrizes estabelecidas no ato de tombamento.

Entendemos tratar-se de um dos edifícios mais antigos do centro, um dos remanescentes do núcleo urbano inicial da cidade, marco referencial e afetivo da população, para tanto, é de extrema importância a recuperação e manutenção desse Patrimônio Cultural com a retomada das obras de restauração, já que a sua situação é muito ruim. Acreditamos que o seu reestabelecimento integral será um ganho urbanístico que poderá impulsionar a requalificação de toda a área no entorno da estação.

Obs. Não há manifestação sobre informação à fl. 230 do PA, não sabemos se o Conselho foi notificado da informação.

Era o que tínhamos a colocar,

Santo André, 20 de março de 2018.

Arq. Fátima R Tavella Leal