



PREFEITURA DE
SANTO ANDRÉ

MOVIDOS PELA NOSSA GENTE, ORGULHO EM CUIDAR DE VOCÊ

Ata da Reunião ordinária do COMDEPHAAPASA, realizada em 10 de novembro de 2020

Aos dez dias do mês de novembro de 2020, reuniram-se através da plataforma Jitsi Meet, os membros do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André – COMDEPHAAPASA:

Representando a Sociedade Civil:

Adalberto Dias Almeida (IPABC), Caroline Silvério (UFABC), Irene Grasson Pereira de Souza Viola (OAB-SP), Jairo dos Santos Costa (MDV), Mirella Suraci Santos (AEASA), Sílvia Helena Facciolla Passarelli (UFABC), e Renato Brancaglione Cristofi (AMUSA).

Representando o Poder Público: Ayrton Antônio de Oliveira Cardoso Filho (Unidade de Planejamento e Assuntos Estratégicos), Luiz Fernando Beletatto (SEMASA), Marco Moretto Neto (Secretaria de Cultura), Mayra Gusman de Souza (Secretaria de Cultura), e Tatiana Aparecida Machado (Secretaria de Cultura).

Como convidados: Belmiro dos Santos Rodrigues Neto, Fátima Regina Tavella Leal e Suzana Cecília Kleeb.

Iniciada a reunião às 09h03, foram tratados os assuntos relacionados a seguir:

PRIMEIRO: Foi confirmada a existência de quórum para início dos trabalhos. O presidente, Marco Moretto Neto dá as boas-vindas, faz apresentação da pauta e os informes.

SEGUNDO: Foram tratados os seguintes informes:

- **Aprovação das atas das reuniões ordinárias de setembro e outubro/2020:** as atas serão aprovadas na reunião de dezembro/2020 a pedido dos conselheiros.

- **Estrutura móvel “Eu amo Santo André”** – A conselheira Sílvia Helena F. Passarelli expõe ao Conselho que a estrutura móvel com os dizeres “Eu amo Santo André” foi novamente instalada no Paço Municipal, próxima ao Espelho D’Água sem consulta ou anuência do COMDEPHAAPASA. Solicita que a Prefeitura Municipal de Santo André seja notificada novamente para retirada da estrutura e reforça a necessidade da consulta aos órgãos de preservação do Patrimônio antes de iniciar qualquer intervenção nos bens tombados.

Terminados os informes, são tratados os seguintes itens da pauta:

TERCEIRO: Apresentação do Projeto de Lei de incentivo a preservação: O arquiteto Belmiro dos Santos Rodrigues Neto apresenta ao Conselho a proposta preliminar que deverá ser debatida com outras áreas.



PROJETO DE LEI INSTRUMENTOS DE INCENTIVOS A PRESERVAÇÃO

OBSERVAÇÃO:

TRATA-SE DE APRESENTAÇÃO DE UMA PROPOSTA PRELIMINAR A SER DISCUTIDA COM OUTRAS ÁREAS ENVOLVIDAS, TAIS COMO, TRIBUTOS E DESENVOLVIMENTO URBANO, E SUJEITA A ALTERAÇÕES.

PLANO DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL NO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ – PPPC

O incentivo à proteção dos bens culturais poderá ser feito por intermédio de **INSTRUMENTOS DE NATUREZA URBANÍSTICA OU TRIBUTÁRIA**.

São instrumentos de natureza urbanística:

- I. **TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR;**
- II. **DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

São instrumentos de natureza tributária:

- I. redução ou isenção do **IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU;**
- II. isenção do pagamento das **TAXAS PARA EXAME E VERIFICAÇÃO DE PROJETOS**, prevista no Código de Obras e Edificações do Município de Santo André;
- III. isenção do **IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA - ISSQN** nas obras e serviços de manutenção, reparo ou restauração do bem cultural em questão.

ROTEIRO DA APRESENTAÇÃO:

- I. APRESENTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS (O QUE ESTÁ DEFINIDO NO PLANO DO PATRIMÔNIO E ESTIMATIVA DE VALORES QUE REPESENTA);
- II. REGRAS E PROCEDIMENTOS PROPOSTOS;
- III. COMPARAÇÃO ENTRE VALORES DOS BENEFÍCIOS DE CADA INSTRUMENTO;
- IV. CRITÉRIO DE ACESSO A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (DECRETO).

APRESENTAÇÃO DOS INTRUMENTOS

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O proprietário de imóvel protegido pelo patrimônio poderá exercer em outro local, passível de receber o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal.

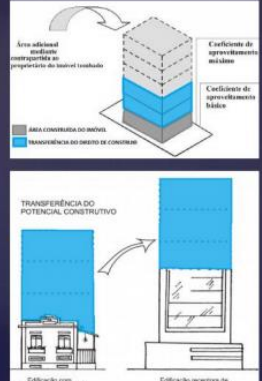
Os imóveis poderão transferir até **100% DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO NÃO UTILIZADO**.

A aplicação do instrumento da Transferência de Potencial Construtivo pode ser um eficiente **BENEFÍCIO DE COMPENSAÇÃO** para diminuir a resistência dos proprietários ao processo de tombamento, através do ressarcimento monetário proporcional a restrição do direito de construir gerada ao imóvel.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

BENS TOMBADOS QUE NÃO UTILIZAM TODO O COEFICIENTE BÁSICO do lote, isto é, possuem área construída edificada abaixo da permitida sem contrapartida financeira, **PODEM TRANSFERIR ESTE POTENCIAL CONSTRUTIVO para outro imóvel que necessitar de índices adicionais, **MEDIANTE COMPENSAÇÃO.****

Um empreendimento pode adquirir **POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL** tanto **ATRAVÉS DA OUTORGA ONEROSA** (no mesmo lote com contrapartida para a PSA) **QUANTO** através da **TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR** mediante compensação ao proprietário do imóvel.



COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: relação entre a área construída computável e a área do lote fixado para a zona de uso.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: relação entre a área construída computável e a área do lote fixado para a zona de uso, acima do básico mediante aprovação e pagamento de contrapartida financeira (OADC).



CÁLCULO DO TOTAL DE VALORES DA TRANFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

| IDENTIFICAÇÃO | ÁREA DISP (M2) | PROPRIEDADE | VALOR DA TPC | VALOR TOTAL DO IMÓVEL | VALOR TPC/ VALOR IMÓVEL |
|--|----------------|----------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| CASA DE QUINTO D'ÁMBALA KUERE-RHO BESSEIN | 236 | PRIVADA | R\$ 32.753,34 | R\$ 291.566,30 | 12% |
| MÓVEL D'BRÉSICA | 670 | PRIVADA | R\$ 342.582,38 | R\$ 2.221.203,43 | 16% |
| IMÓVEL R FRANCISCO AMARO | 624 | PRIVADA | R\$ 259.433,11 | R\$ 1.693.441,18 | 24% |
| PRÉDIO DO NOSSO BAR | 544 | PRIVADA | R\$ 225.140,70 | R\$ 3.043.622,05 | 7% |
| ASSOCIAÇÃO DOS EX-COMBATENTES DO BRASIL | 5.691 | PÚBLICA | R\$ 1.315.542,34 | R\$ 3.730.547,21 | 36% |
| RES BERNARDINO Q. DOS SANTOS - CASA DO OLHAF | 2.116 | PÚBLICA | R\$ 1.269.154,73 | R\$ 4.313.397,59 | 29% |
| RES DONA PAULINA I GUEIROZ - CASA DA PALAVRA | 2.879 | PÚBLICA | R\$ 2.493.821,89 | R\$ 7.892.301,99 | 32% |
| CINE-TEATRO CARLOS GOMES | 2.523 | PÚBLICA | R\$ 1.287.886,30 | R\$ 4.437.450,55 | 29% |
| I GRUPO ESCOLAR DE SÃO BERNARDO - MUSEU | 9.238 | PÚBLICA | R\$ 5.552.233,95 | R\$ 15.477.375,20 | 36% |
| PAÇO MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ | 154.363 | PÚBLICA | R\$ 101.293.603,59 | R\$ 344.223.493,06 | 29% |
| VILA MANGUETTO CECCHI | 6.451 | PRIVADA | R\$ 2.887.520,30 | R\$ 19.509.745,05 | 11% |
| IAPÍ (EXEMPLO 5 PRÉDIOS EM UM LOTE) | 42.750 | PRIVADA | R\$ 9.882.175,50 | R\$ 65.314.902,14 | 16% |
| CINE TANGARÁ | 2.716 | PRIVADA | R\$ 1.883.507,38 | R\$ 9.895.324,57 | 19% |
| TOTAL | 236.593 | | | | |
| TOTAL SEM PAÇO MUNICIPAL E IAPÍ | 33.541 | | | | |

DIREITO DE PREFERÊNCIA

O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preferência para a **AQUISIÇÃO DE IMÓVEL TOMBADO**, quando este for colocado à venda.

A aplicação do instrumento de Direito de Preferência só pode ocorrer em caso de **IMÓVEIS ESPECIFICADOS EM LEI** e com **PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA** do valor para a sua aquisição.

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU

Os proprietários de imóveis tombados poderão requerer **REDUÇÃO OU ISENÇÃO** do IPTU desde que se compromissarem com a sua preservação.

O montante de redução ou isenção não poderá ser superior a 0,1% (um décimo por cento) do valor das arrecadações de ISS e IPTU do Município, para cada exercício

O Poder Executivo deverá fixar anualmente na **LEI ORÇAMENTÁRIA** o valor total que deverá ser destinado à redução ou isenção.

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA - IPTU

| IDENTIFICAÇÃO | PROPRIEDADE | IPTU | VALOR TOTAL DO IMÓVEL | VALOR DO IPTU | IPTU/VALOR DO IMÓVEL |
|---|-------------|---------------|-----------------------|----------------|----------------------|
| PRÉDIO DO HORSO D'AR | PRIVADA | SE APLICA | R\$ 3.043.623,65 | R\$ 52.325,65 | 1,72% |
| IMÓVEL R. FRANCISCO AMARO | PRIVADA | SE APLICA | R\$ 1.090.441,18 | R\$ 2.652,23 | 0,23% |
| VILA MARQUETTO CEDCHI | PRIVADA | SE APLICA | R\$ 19.508.795,05 | R\$ 20.757,90 | 0,1% |
| API (EXEMPLO 6 PREDIOS EM UM LOTE) | PRIVADA | SE APLICA | R\$ 66.314.952,14 | A CALCULAR | A CALCULAR |
| CASA DE CULTO DÁVBALA KUERE-RHO BESSEIN | PRIVADA | SE APLICA | R\$ 281.555,30 | R\$ 413,91 | 0,16% |
| CINE TANGARÁ | PRIVADA | SE APLICA | R\$ 9.896.324,57 | R\$ 172.411,88 | 1,74% |
| IMÓVEL D'IBRÉSCIA | PRIVADA | SE APLICA | R\$ 2.221.253,43 | R\$ 19.621,63 | 0,88% |
| CINE-TEA NO CARLOS COMES | PÚBLICA | NÃO SE APLICA | R\$ 4.437.458,55 | R\$ - | - |
| ARREDOVAÇÃO DOS RECOMPARTIMENTOS DO GRAM | PÚBLICA | NÃO SE APLICA | R\$ 3.730.587,21 | R\$ - | - |
| RIO S. BERNARDO Q. DOS SANTOS - CASA DO OLLAS | PÚBLICA | NÃO SE APLICA | R\$ 4.313.197,69 | R\$ - | - |
| RES. DONA PAULINA I QUEIROZ - CASA DA PALMIRA | PÚBLICA | NÃO SE APLICA | R\$ 7.892.301,89 | R\$ - | - |
| GRUPO ESCOLAR DE SÃO BERNARDO | MUSEU | NÃO SE APLICA | R\$ 16.477.379,29 | R\$ - | - |
| PAÇO MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ | PÚBLICA | NÃO SE APLICA | R\$ 344.220.493,85 | R\$ - | - |

Este instrumento tributário **SE APLICA A IMÓVEIS PRIVADOS**. Pode ser observado que o **IPTU VARIA DE 0,11 À 1,74% DO VALOR DOS IMÓVEIS** tombados privados, sendo que se mostra **MAIS EFICIENTE EM IMÓVEIS LOCALIZADOS EM ÁREAS VALORIZADAS E DE USO O NÃO RESIDENCIAL**.



IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA - ISSQN

Os proprietários de bens culturais tombados e os agentes promotores de bens culturais registrados, bem como os patrocinadores da preservação poderão requerer **ISENÇÃO DO ISSQN** nas obras ou serviços decorrentes da preservação.

Na média o valor dos serviços na construção civil representa 50% do valor total da obra.

O artigo 19 da Lei 7.614/97 e alterada pela Lei 9.794/2015 estabelece taxas de 4% de ISS do valor dos serviços de construção civil.

A isenção do ISSQN representa **APENAS 2% DO VALOR TOTAL DA OBRA DE MANUTENÇÃO, REPARO OU RESTAURAÇÃO** de bens tombados.

PAGAMENTO DE TAXAS PARA EXAME E VERIFICAÇÃO DE PROJETOS

Os proprietários de imóveis tombados que se compromissarem com a preservação poderão requerer **ISENÇÃO** do pagamento de **EMOLUMENTOS**.

O Código de Obras e Edificações do Município estabelece taxas em Fator Monetário Padrão - FMP para serviços, como de análise de projetos (0,75 FMP/m²) e certificado de conclusão (7 FMP).

FMP de 2020 = R\$ 4.1306

A cobrança de emolumentos apresenta valores baixos, sendo que sua **ISENÇÃO REPRESENTA UM VALOR SIMBÓLICO**.

PROCEDIMENTOS DOS INSTRUMENTOS

PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO DA TDC

A **PSA** será o **FIEL DEPOSITÁRIO** dos valores e **INTERMEDIADOR** da negociação entre particulares.

Será criado **UM BANCO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO - CEPACs**, lastreado no potencial construtivo não utilizado de bens tombados, a ser comercializado junto ao mercado imobiliário.

O COMDEPHAAPASA estabelecerá a **PRIORIZAÇÃO DE ATENDIMENTO DOS BENS** a serem contemplados, de acordo com critérios estabelecidos.

O empreendedor solicitará a quantia de CEPACs pretendida à **PSA**, que identificará, registrará no banco os imóveis a serem beneficiados com a transferência e emitirá o valor correspondente a ser **DEPOSITADO NO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - FMDU**, em rubrica específica.

O recurso proporcional ao potencial construtivo apenas será liberado pelo FMDU ao proprietário do imóvel após **AUTORIZAÇÃO DO COMDEPHAAPASA**.

O COMDEPHAAPASA autorizará a liberação total ou em parcelas dos recursos auferidos mediante a comprovação do **ATENDIMENTO DAS DIRETRIZES DE TOMBAMENTO** para o referido imóvel.

CÁLCULO DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Observa-se que atualmente o instrumento TDC não é utilizado pois o empreendedor pode adquirir adicional do potencial construtivo no próprio lote através da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC. A proposta sugere, entre outros possíveis **INCENTIVOS À UTILIZAÇÃO DA TDC**, através de um Fator de Redução de 0,6 no seu cálculo, para tornar este instrumento mais competitivo.

Cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir

$BF = At \times Vr \times Cp \times Ic \times Fr$, onde:

BF: Benefício Financeiro

At: Área do Terreno

Vr: Valor de Referência do metro quadrado do terreno

Cp: Diferença entre o CA Pretendido e o CA Básico

Ic: Índice de Conversão de 0,4 para ZQU e de 0,33 para a ZRU

Fr: Fator de Redução de 0,6

Destinação: **Habitação de Interesse Social**

Cálculo da Transferência do Potencial Construtivo

$BF = At \times Vr \times Cp \times Ic \times Fr$, onde:

BF: Benefício Financeiro

At: Área do Terreno

Vr: Valor de Referência do metro quadrado do terreno

Cp: Diferença entre o CA Básico e o CA Utilizado

Ic: Índice de Conversão de 0,4 para ZQU e de 0,33 para a ZRU

Fr: Fator de Redução de 0,6

Destinação: **Imóveis Tombados**

PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

SEM PROPOSTA, a ser definida por lei específica quando houver interesse em algum imóvel tombado e articulação entre o COMDEPHAAPASA e a administração.



PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO DA ISENÇÃO OU REDUÇÃO DO IPTU

Proposta de **REDUÇÃO DE 50%** do valor para imóveis de **USO NÃO RESIDENCIAL OU MISTO** e **ISENÇÃO** do valor para os imóveis de **USO RESIDENCIAL**.

Fica condicionado **À APROVAÇÃO DAS AÇÕES DE PRESERVAÇÃO** no imóvel pelo COMDEPHAAPASA e mediante a **ASSINATURA DE TERMO DE COMPROMISSO** de utilização do valor do benefício em materiais, obras e serviços.

A **SOLICITAÇÃO** deverá ser feita **ATÉ DIA 30 DE JUNHO DO ANO CORRENTE** e valerá para o exercício fiscal do ano seguinte.

As **AÇÕES DE PRESERVAÇÃO** deverão ser executadas **ATÉ O DIA 30 DE JUNHO DO ANO DO BENEFÍCIO**.

A **RENOVAÇÃO** do benefício dependerá da constatação da **REALIZAÇÃO DAS INTERVENÇÕES** do ano vigente e da aprovação das novas intervenções previstas para o ano seguinte.

Caso seja **CONSTATADA A NÃO REALIZAÇÃO** das ações, será comunicado o Departamento de Tributos que lançará o **VALOR DA ISENÇÃO OU REDUÇÃO A SER COBRADO NO ANO FISCAL SEGUINTE**.

PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO DA ISENÇÃO DO ISSQN

Os proprietários ou inquilinos de imóveis de interesse do patrimônio cultural, quando tomadores de serviços, poderão **REQUERER ISENÇÃO DO ISSQN DAS OBRAS OU SERVIÇOS DECORRENTES DA PRESERVAÇÃO**.

O interessado deverá **RECOLHER O VALOR CORRESPONDENTE** ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – **ISSQN DO PRESTADOR DE SERVIÇOS** realizados na obra.

Através de processo administrativo junto a Secretaria de Gestão Financeira da prefeitura, deverá ser realizada a **PRESTAÇÃO DE CONTAS** das obras executadas no imóvel e **SOLICITAR ISENÇÃO DA COBRANÇA DO ISSQN**.

A prestação de contas consiste na apresentação de documentos que comprovem e vinculam os serviços realizados ao bem de interesse.

PROPOSTA DE REGULAMENTAÇÃO DA ISENÇÃO DOS EMOLUMENTOS

Todos os imóveis de interesse do patrimônio cultural **CADASTRADOS NO BANCO DE DADOS MUNICIPAL – BDM** serão **AUTOMATICAMENTE ISENTOS** da cobrança do pagamento das taxas para exame e verificação de projetos.

COMPARAÇÃO DO BENEFÍCIO DOS INSTRUMENTOS

AVALIAÇÃO DA POTENCIALIDADE DOS INSTRUMENTOS DE INCENTIVO A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO

| PA | IDENTIFICADOR | PROPRIEDADE | TRANSFERÊNCIA DE PATRIMÔNIO CONSTRUTIVO | VALOR IPTU VALOR ANUAL | IPTU | ISENÇÃO DO IMÓVEL | ISSQN | VALORES EM VALORES CONSTRUTIVO | | |
|-----------|---|-------------|---|------------------------|---------------|-------------------|---------------|--------------------------------|---------|----------|
| | | | | | | | | MANUTENÇÃO | REFORMA | RESTAURO |
| 103200004 | FRENTE DO ACESSO BOM | PRIVADA | SE APLICA | 7% | SE APLICA | 1,20% | SE APLICA | 0,80% | 0,5% | 1,5% |
| 103200005 | IMÓVEL 6 FRANCISCO ANASTASIO | PRIVADA | SE APLICA | 20% | SE APLICA | 0,20% | SE APLICA | 0,80% | 0,5% | 1,5% |
| 103200006 | SELA NA SÉTIMA REGIÃO | PRIVADA | SE APLICA | 9% | SE APLICA | 0,9% | SE APLICA | 0,80% | 0,5% | 1,5% |
| | RAF BENEFÍCIO 6 FRENTE EM AFILITE | PRIVADA | SE APLICA | 8% | SE APLICA | 4,00% | SE APLICA | 0,80% | 0,5% | 1,5% |
| 103200007 | CASA DE OLTO DA SALA MATEIRO BESSER | PRIVADA | SE APLICA | 9% | SE APLICA | 0,9% | SE APLICA | 0,80% | 0,5% | 1,5% |
| | ONE TAVARA | PRIVADA | SE APLICA | 8% | SE APLICA | 1,20% | SE APLICA | 0,80% | 0,5% | 1,5% |
| 103200008 | IMÓVEL 6 BENEFÍCIO | PRIVADA | SE APLICA | 9% | SE APLICA | 0,9% | SE APLICA | 0,80% | 0,5% | 1,5% |
| 103200009 | ONE REATRO CARLOS CESVES | PUBLICA | SE APLICA | 20% | NÃO SE APLICA | - | NÃO SE APLICA | - | - | - |
| 103200010 | ASSOCIAÇÃO DOS ESCOMBREIROS DO SPANIL | PUBLICA | SE APLICA | 30% | NÃO SE APLICA | - | NÃO SE APLICA | - | - | - |
| 103200011 | RESERVAÇÃO DOS SANTOS - CASA DO OLIVE | PUBLICA | SE APLICA | 20% | NÃO SE APLICA | - | NÃO SE APLICA | - | - | - |
| 103200012 | REC DO PA FAZENDA QUERQUE - CASA DA PALAVRA | PUBLICA | SE APLICA | 20% | NÃO SE APLICA | - | NÃO SE APLICA | - | - | - |
| 103200013 | GRUPO ESCOLAR DE SÃO BERNARDO - MUSEU | PUBLICA | SE APLICA | 30% | NÃO SE APLICA | - | NÃO SE APLICA | - | - | - |
| 103200014 | PARQUE MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ | PUBLICA | SE APLICA | 20% | NÃO SE APLICA | - | NÃO SE APLICA | - | - | - |

Observa-se que a **TRANSFERÊNCIA DE DIREITO DE CONSTRUIR** gera valores bem mais significativos que os demais, sendo capaz de promover **RECURSOS PARA OBRAS DE REFORMA E RESTAURO** de bens tombados. Por outro lado, a aplicação de **ISENÇÃO DE IPTU E REDUÇÃO DE INSSQN** gera valores baixos, suficientes apenas para **SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO** de rotina.



AVALIAÇÃO DA POTENCIALIDADE DOS INSTRUMENTOS DE INCENTIVO A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO

| TIPO DE INTERVENÇÃO | DEFINIÇÃO | % MEDIDA DE CUSTO |
|--------------------------|---|-------------------|
| MANUTENÇÃO | CONJUNTO DE OPERAÇÕES PREVENTIVAS DESTINADAS A MANTER EM BOM FUNCIONAMENTO E USO, EM ESPECIAL, A EDIFICAÇÃO. SÃO EXEMPLOS: INSPEÇÕES ROTINEIRAS, A LIMPEZA DIÁRIA OU PERIÓDICA, PINTURAS, IMUNIZAÇÕES, REPARAÇÃO DE TELHAS DANIFICADAS, INSPEÇÃO NOS SISTEMAS HIDRO-SANITÁRIO, ELÉTRICO E OUTRAS. | 25%* |
| REPARAÇÃO/REFORMA | CONJUNTO DE OPERAÇÕES PARA CORRIGIR DANOS INCIDENTES E DE PEQUENA REPERCUSSÃO. SÃO EXEMPLOS: TAPETA OU RECUPERAÇÃO DE FERRAGENS, METAS E ACESSÓRIOS DAS INSTALAÇÕES, REFORÇO DE ELEMENTOS DE COBERTURAS, RECOMPOSIÇÕES DE PEÇENAS PARTES DE PISOS E FAVIMENTAÇÕES E OUTRAS. | 25%** |
| REABILITAÇÃO | CONJUNTO DE OPERAÇÕES ESTRUTURAIS A TORNER APTO O FRFÍCIO A NOVOS USOS, DIFERENTE PARA O QUAL FOI CONCEBIDO. | > 100%*** |
| RESTAURO | CONJUNTO DE OPERAÇÕES DESTINADAS A RESTABELECER A UNIDADE DA EDIFICAÇÃO, RELATIVA À CONCEPÇÃO ORIGINAL OU DE INTERVENÇÕES SIGNIFICATIVAS NA SUA HISTÓRIA. | 75%**** |

* O CUSTO DE MANUTENÇÃO REPRESENTA UM PERCENTUAL ANUAL MÍNIMO DE 1% DOS CUSTOS DA CONSTRUÇÃO, RESULTANDO, PORÉM, QUE ESTA PERCENTUAL NÃO SE APLICA UNIFORMEMENTE DURANTE A VIDA ÚTIL DA EDIFICAÇÃO, AUMENTANDO COM O TEMPO.
** O CUSTO DE REFORMA PODE VARIAR MUITO EM FUNÇÃO DO HISTÓRICO DE MANUTENÇÃO E DA IDADE DA EDIFICAÇÃO, PODENDO VARIAR DE ACORDO COM OS SERVIÇOS REALIZADOS. PARA UMA MÉDIA ADOTAR-SE OS SERVIÇOS DE COBERTURA, INSTALAÇÃO HIDRÁULICA E ELÉTRICA E PINTURA, O QUE REPRESENTAM UM PERCENTUAL MÍNIMO DE 25%.
*** O CUSTO DE REABILITAÇÃO NÃO POSSUI PARÂMETROS EM FUNÇÃO DO ESTADO DA EDIFICAÇÃO, O FUTURO USO E DO EQUIPAMENTO NECESSÁRIO, PODE VARIAR ENTRE 10% DO VALOR DO IMÓVEL. EXEMPLO: VALOR ESTIMADO DA CONSTRUÇÃO DO Teatro Carlos Gomes de R\$ 1.200.000,00 valor da obra de reabilitação de R\$ 21.000.000,00.
**** O CUSTO DO RESTAURO PODE VARIAR MUITO EM FUNÇÃO DO ESTADO DA CONSTRUÇÃO, DOS MATERIAIS UTILIZADOS E DAS TÉCNICAS EMPREGADAS. UTILIZAMOS COMO PARÂMETRO O RESTAURAR O Campo Elétrico que foi 40-75% DO VALOR DO IMÓVEL.

AVALIAÇÃO DA POTENCIALIDADE DOS INSTRUMENTOS DE INCENTIVO A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO

| ETAPA DE OBRA | VARIAÇÃO DO CUSTO |
|----------------------------|-------------------|
| PROJETOS E APROVAÇÕES | 5% A 12% |
| SERVIÇOS PRELIMINARES | 2% A 4% |
| FUNDAÇÕES | 3% A 7% |
| ESTRUTURA | 14% A 22% |
| ALVENARIA | 2% A 5% |
| COBERTURA | 4% A 8% |
| INSTALAÇÃO HIDRÁULICA | 7% A 11% |
| INSTALAÇÃO ELÉTRICA | 5% A 7% |
| IMPERMEABILIZAÇÃO | 2% A 4% |
| ESQUADRIAS | 4% A 10% |
| REVESTIMENTO E ACABAMENTOS | 15% A 32% |
| VIDROS | 1% A 3% |
| PINTURA | 4% A 6% |
| SERVIÇOS COMPLETARES | ATE 1% |

Variação de custo por etapa de obra para dimensionamento de REFORMA

CRITÉRIO DE ACESSO A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CRITÉRIO DE APLICAÇÃO PARA A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - TDC

Em uma primeira proposta sugere-se a definição de **7 NÍVEIS DE PRIORIDADE** para a definição da ordem de atendimento dos recursos de rubrica específica do FMDU, considerando como **CRITÉRIOS** a serem ponderados:

- > o estado do imóvel (**PRECÁRIO ou RISCO**);
- > a natureza da propriedade (**PRIVADO ou PÚBLICO**);
- > o uso do imóvel (**RESIDENCIAL ou NÃO RESIDENCIAL**);
- > a ocupação do imóvel (**SEM ou COM ATIVIDADE ECONÔMICA e SEM ou COM EQUIPAMENTO PÚBLICO**).

| PRIORIDADES | |
|--------------|---|
| PRIORIDADE 1 | IMÓVEL PRIVADO OU PÚBLICO EM ESTADO PRECÁRIO OU RISCO |
| PRIORIDADE 2 | IMÓVEL PRIVADO DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR |
| PRIORIDADE 3 | IMÓVEL PRIVADO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR |
| PRIORIDADE 4 | IMÓVEL PRIVADO DE USO NÃO RESIDENCIAL SEM ATIVIDADE ECONÔMICA |
| PRIORIDADE 5 | IMÓVEL PÚBLICO COM EQUIPAMENTO PÚBLICO |
| PRIORIDADE 6 | IMÓVEL PRIVADO DE USO NÃO RESIDENCIAL COM ATIVIDADE ECONÔMICA |
| PRIORIDADE 7 | IMÓVEL PÚBLICO SEM EQUIPAMENTO PÚBLICO |

CRITÉRIO DE APLICAÇÃO PARA A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - TDC

| IDENTIFICAÇÃO | PROPRIEDADE | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | VALOR DA TDC | VALOR TOTAL DO IMÓVEL | PRIORIDADE |
|--|-------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------|
| TERMINO DO NOSSO BOM | PRIVADA | REGULAR | R\$ 206.145,75 | R\$ 3.343.203,55 | PRIORIDADE 1 |
| CONJUNTO GONCALVES GOMES | PÚBLICA | EM RISCO | R\$ 1.201.306,50 | R\$ 4.437.450,50 | PRIORIDADE 1 |
| IMÓVEL H- MARCO DO AMARJO | PRIVADA | REGULAR | R\$ 209.133,11 | R\$ 1.280.141,18 | PRIORIDADE 2 |
| VILA BAMBULETTO CECOP | PRIVADA | REGULAR | R\$ 2.307.599,59 | R\$ 15.588.745,35 | PRIORIDADE 2 |
| APR. EXEMPLO 3 PREDIOS EM UM LOTE | PRIVADA | REGULAR | R\$ 9.300.125,50 | R\$ 56.314.302,54 | PRIORIDADE 2 |
| CASA DE ORTIGÃO PARA A REPEREÇÃO PROSPER | PRIVADA | REGULAR | R\$ 30.753,74 | R\$ 381.565,33 | PRIORIDADE 4 |
| C/UF TAVAREIRA | PRIVADA | REGULAR | R\$ 1.301.537,78 | R\$ 5.936.124,57 | PRIORIDADE 4 |
| ASSOCIAÇÃO DOS LAZARINOS UNIS DO UNICAMP | PÚBLICA | REGULAR | R\$ 1.715.502,92 | R\$ 7.730.547,21 | PRIORIDADE 5 |
| RES. JOHANNINO Q. DOS SAH. OS - CASA DO OLIVAR | PÚBLICA | COM | R\$ 1.209.154,73 | R\$ 1.212.397,59 | PRIORIDADE 5 |
| RES. DONA PAULINA I GUERROZ - CASA DA CALAVRA | PÚBLICA | COM | R\$ 2.193.321,59 | R\$ 7.302.301,39 | PRIORIDADE 5 |
| GRUPO RESID. AS DE SÃO ROSENARIO - MISSEI | PÚBLICA | REGULAR | R\$ 5.562.733,35 | R\$ 16.477.175,79 | PRIORIDADE 5 |
| IMÓVEL O BENECHA | PRIVADA | COM | R\$ 342.582,58 | R\$ 2.221.203,43 | PRIORIDADE 5 |
| IMÓV. MUNICIPAL L. SARRIO ADEL | PÚBLICA | REGULAR | R\$ 101.299.633,59 | R\$ 344.220.493,35 | PRIORIDADE 7 |

Considerando a **PROPRIEDADE DO IMÓVEL** e uma avaliação preliminar do **ESTADO DE CONSERVAÇÃO** dos bens para a aplicação do critério de priorização da TDC sugerido, podemos observar na tabela acima a **ORDEM DOS BENS PARA RECEBIMENTO DOS RECURSOS** adquiridos através da comercialização dos CEPACs vinculados a **COMPENSAÇÃO DA RESTRIÇÃO DO DIREITO** de construir e destinados a **OBRAS DE RESTAURO, REFORMA OU MANUTENÇÃO**.



Após apresentação, a conselheira Sílvia Helena F. Passarelli faz observações sobre a transferência do potencial construtivo para imóveis públicos, sobre o direito de construir (Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano), isenção de IPTU e as possibilidades para as zonas de preservação.

O conselheiro Renato Brancaglione Cristofi reforça as falas da conselheira Sílvia sobre a necessidade de maior análise e cuidado em relação à transferência de potencial construtivo e indica a possibilidade dos proprietários optarem por pagar o IPTU ao invés de fazer as melhorias nos bens, sendo necessário também, pensar mais sobre os prazos.

Todo material será enviado aos conselheiros, esta apresentação foi apenas para informar o andamento do trabalho que será debatido com outras áreas e o Conselho posteriormente.

QUARTO: PA n.º 41.623/2011: Estudo de tombamento Moinho São Jorge: Fátima Regina Tavella Leal e Suzana Cecília Kleeb apresentam ao Conselho a metodologia utilizada para elaboração do relatório referente ao estudo de tombamento do Moinho São Jorge:

- O relatório tem foco no processo industrial nas esferas municipal e nacional e nos processos produtivos;
- As fontes de pesquisa são escassas, apesar da importância da empresa existe pouco material disponível;
- As principais fontes de pesquisa foram as hemerotecas disponíveis na Biblioteca Nacional. Durante o processo de estudo ficou claro que o Moinho São Jorge possuía uma posição estratégica na moagem de grãos e produção de farinha;
- O relatório foi além do solicitado pelo Conselho, aprofundando nas dimensões econômica, política, a produção de grãos na cidade e no país, os valores inerentes ao bem e as possíveis propostas para diretrizes de preservação;
- O material ficará disponível não somente no processo administrativo, mas também para pesquisa na Biblioteca do Museu de Santo André.

A conselheira Sílvia Helena F. Passarelli manifesta interesse em elaborar relatoria referente ao tombamento do bem, que será apresentada na reunião ordinária de janeiro ou fevereiro/2021.

QUINTO: PA n.º 30.300/2019 – PAC Cidades Históricas – Vila de Paranapiacaba: A conselheira Sílvia Helena F. Passarelli solicita dilação no prazo para apresentação da relatoria que será apresentada na reunião ordinária de dezembro/2020.

SEXTO: Delimitação das áreas do pátio ferroviário da Vila de Paranapiacaba: O conselheiro Renato Brancaglione Cristofi apresenta sua relatoria:

Santo André, 07 de novembro de 2020.

Ref.: Proposta da delimitação das áreas de concessão do Pátio Ferroviário da Vila de Paranapiacaba; e seus elementos.



Senhores conselheiros,

A presente relatoria decorre de análise sobre a proposta da delimitação das áreas de concessão do pátio ferroviário e dos elementos de segregação/separação de espaços a serem adotados.

Em atendimento a determinação do Ministério Público no âmbito do Termo de Ajuste de Conduta – TAC, celebrado entre Ministério Público Federal, MRS Logística S.A. e município de Santo André, a empresa MRS encaminhou a proposta que nesta relatoria analisamos.

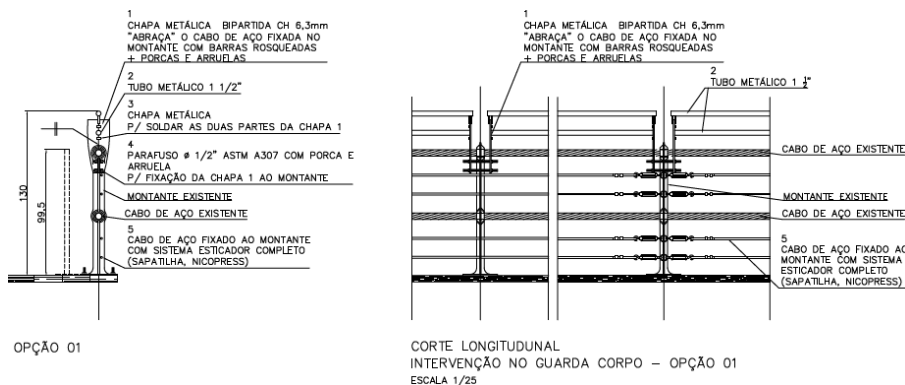
Entre os documentos apresentados pela referida empresa ferroviária, constam conjunto de cinco pranchas contendo levantamento topográfico, mapa de áreas de administrações (propriedades e concessões) e mapa de proposta de elementos de delimitação de áreas. Na proposta encaminhada constam ainda *“identificados os diversos elementos de segurança e segregação entre cercamentos e guarda corpos existentes e realizadas propostas de ações, tais como: manutenção, substituição, complementação ou retirada em função da localização e característica do espaço”*.

Segundo o parecer do Corpo Técnico deste COMDEPHAAPASA, de acordo com a análise do arquiteto Belmiro dos Santos Rodrigues Neto, *“em linhas gerais a proposta apresentada propõe a manutenção da segregação física das três áreas, havendo supressão de cercamentos apenas quando houver duplicidade. Adota o cercamento em trilho com alambrado de tela como padrão e a substituição dos que diferem deste tipo. Como guarda corpo, adota dois padrões: em trilho com cabo de aço e em ferro fundido com cabo de aço, ambos complementados com elementos fixados a sua estrutura para atendimento as normas de segurança atuais”*.

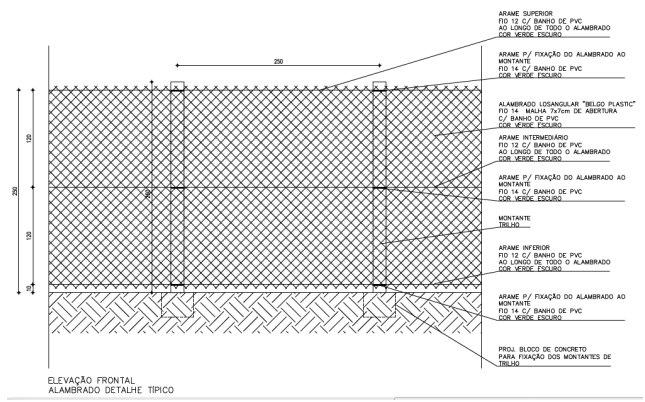
Conforme sintetizou o referido parecer – que aqui citamos na sequência -a proposta contempla:

- a) Na área propriedade da MRS a ser repassada à PSA e na delimitação com as áreas públicas:
 - i. Manutenção do cercamento de trilho com alambrado (Tipo 1) existente;

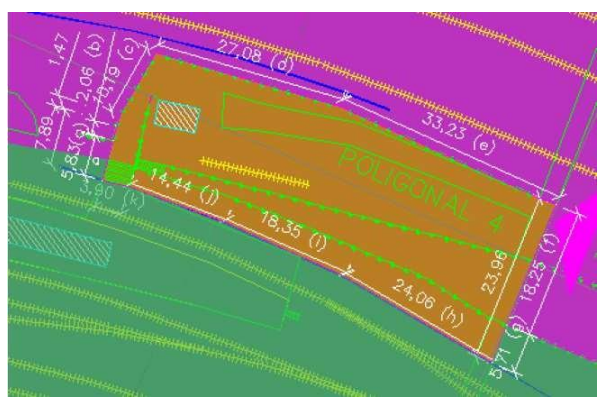
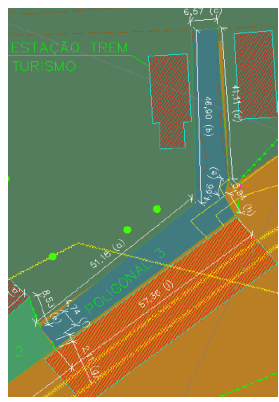
- ii. Substituição do cercamento de montante tubular com alambrado (Tipo 2) por de trilho com alambrado (Tipo 1);
 - iii. Manutenção dos guarda corpos tubulares nas edificações (Tipo 11).
- b) Na área de propriedade da MRS com concessão à ABPF:
- i. Substituição do cercamento de montante tubular com alambrado (Tipo 2) por de trilho com alambrado (Tipo 1);
 - ii. Complementação do guarda corpo com cantoneiras de ferro e cabo de aço com elementos para atender as normas de segurança (Tipo 5).
- c) Na área de propriedade e operação da MRS:
- i. Não há propostas (talvez tenha havido problemas de plotagem);
- d) Na passarela:
- i. Retirada do gradil tipo Selmec;
 - ii. Manutenção e adaptação do guarda corpo de ferro fundido e cabo de aço (Tipo 10);
 - iii. Substituição do cercamento de montante tubular com alambrado (Tipo 2) existente na chegada da rampa a plataforma da segunda estação por de trilho com alambrado (Tipo 1);
2. Prancha 4: Projeto de guarda corpo Tipo 10 em opção 1 e opção 2 e de cerca de trilho com alambrado (Tipo 1):
- i. Detalhamento do guarda corpo de ferro fundido e cabo de aço com complementação de perfil de chapa metálica, braçadeiras e tirantes de aço com tensores fixados no montante existente, de forma a aumentar a altura e reduzir o espaçamento entre os cabos (Tipo 10 opção 1);



- ii. Não foi apresentado o detalhamento de guarda corpo Tipo 10 em opção 2;
- iii. Detalhamento da cerca com trilho e alambrado metálico losangular amarrado com banho de PVC cor verde escuro (Tipo 1);



3. Prancha 5: Áreas de transmissão de uso (concessão);
- i. Descrição de quatro polígonos, sendo três de propriedade da prefeitura com transmissão para a MRS (1,2 e 3) e um de propriedade e concessão da ABPP com transmissão para a PSA (4).



Senhores conselheiros, dado o exposto pelo Corpo Técnico sobre a referida proposta, **acato** neste relatório os apontamentos do arquiteto Belmiro dos Santos Rodrigues Neto, com pontuais recomendações que encaminham pela:

1. Solicitação junto a MRS Logística S/A dos detalhamentos ou propostas específicas que não foram apresentadas, acerca da:

- a) Proposta para os elementos de segregação referentes a área de gestão, operação e controle da empresa MRS Logística S/A no Pátio Ferroviário de Paranapiacaba. Ressalte-se aqui a observação no mencionado no Parecer Técnico que não fora – até a presente data - encaminhado a este COMDEPHAAPASA, os referidos documentos para estas áreas em específico (citando o item: “c) na área de propriedade e operação da MRS: Não há propostas (talvez tenha havido problemas de plotagem”);
- b) Detalhamento de guarda corpo Tipo 10 em opção 2;
- c) Levantamento Topográfico realizado (arquivo digital em DWG) para contar nos acervos deste conselho.

2. Aprovação dos seguintes itens com as seguintes recomendações em destaque:

Mapa 3: Proposta de elementos de delimitação de áreas

- a) Na área concessão da MRS a ser repassada à PSA e na delimitação com as áreas públicas:
 - i. Manter e recuperar os cercamentos existentes de trilho ou tubular (Tipos 1 e 2), devido a possibilidade futura de retirada destes elementos quando da abertura desta área do pátio ferroviário ao acesso público, considerando estudos da Secretaria do Meio Ambiente de Santo André, a serem posteriormente apresentados a este COMDEPHAAPASA, se ocorrerem e forem formalizadas enquanto projeto.



- ii. Manter onde houver e implantar guarda corpo de trilho complementado com elementos para atendimento as normas, onde for necessário no caso de existência de desníveis;
- b) Na área de atual concessão da MRS a ser repassada para a ABPF (caso ocorra anuência desta entidade):
 - i. De acordo com a substituição do cercamento de montante tubular com alambrado (Tipo 2) por de trilho com alambrado (Tipo 1);
 - ii. De acordo com a complementação do guarda corpo com cantoneiras de ferro e cabo de aço com elementos para atender as normas de segurança (Tipo 5);
 - iii. Substituir o cercamento de montante tubular com alambrado (Tipo 2) existente na chegada da rampa a plataforma da segunda estação por de trilho com alambrado (Tipo 1);
 - iv. Realizar proposta de guarda corpo na plataforma da segunda estação devido à perspectiva de acesso de pedestres as áreas. Esta proposta de guarda corpo em específico deverá ser apresentada pela referida empresa a este CONDEPHAAPASA para sua devida aprovação.
- c) Na área de propriedade e operação da MRS:
 - i. Complementar proposta de ações para a área de operação de propriedade da MRS Logística S/A (área Verde)
 - ii. Realizar proposta para elementos segregação que interferem na paisagem, como o cercamento da subestação em mourão e alambrado;



- iii. Realizar proposta de guarda corpo na plataforma da terceira estação devido à perspectiva de acesso de pedestres as áreas. Proposta que deverá ser apresentada pela referida empresa a este CONDEPHAAPASA para sua devida aprovação.

- d) Na passarela da Vila de Paranapiacaba - sem prejuízo do processo de restauro e manutenção de toda estrutura que deverá ser apresentado pela em empresa MRS Logística S/A conforme determinação dos órgãos de preservação do patrimônio -, **aprova-se, exclusivamente a:**
 - i. Retirada do gradil tipo Selmec;
 - ii. Manutenção e adaptação do guarda corpo de ferro fundido e cabo de aço (Tipo 10);



- iii. Substituição do cercamento de montante tubular com alambrado (Tipo 2) existente na chegada da rampa a plataforma da segunda estação por de trilho com alambrado (Tipo 1);

Recomendações deste relator, que submeto a aprovação dos senhores conselheiros:

- l) Sobre a prancha 4, referente ao “ao projeto de guarda corpo em opção 1 e opção 2”, o Corpo Técnico, solicita a MRS Logística S/A a apresentação de proposta e detalhamento para o guarda corpo de ferro fundido (opção 1) e detalhamento do guarda corpo de opção 2, demanda que neste relatório acato integralmente, recomendando ainda:
1. Que as propostas a serem apresentadas para o guarda corpo de ferro fundido (opção 1) e do guarda corpo de opção 2 (acima citadas / item “E”) considerem tais elementos de segregação conforme existem presentes historicamente e se encontram tombados na Vila de Paranapiacaba e seus arredores. Devendo, portanto, as solicitadas propostas se basearem nas tipologias destes modelos-patrimônio. Dado que são parte da historicidade das técnicas ferroviárias, em especial como registro material do uso e

aproveitamento de trilhos e cabos de aço de operação do Sistema Funicular, na organização da espacialidade da Vila de Paranapiacaba (seus espaços, práticas e técnicas sociais de operação, moradia e passeio).

2. Realizar sempre que possível a conservação destes elementos do guarda corpo de ferro fundido – cabo de aço. Ficando, por assim, vedadas quaisquer práticas de supressão ou substituição destes referidos elementos (acima citados) sem o aval deste CONDEPHAAPASA e dos demais órgãos de proteção ao patrimônio (Condephaat e Iphan).
3. Garantir nestes guarda-corpos a espessura, características dos cabos de aço, conforme suas ocorrências na Vila de Paranapiacaba e seus arredores.



II) Sobre as mudanças das áreas de propriedades e concessões.

No Parecer Técnico, há solicitação para que fosse feito correções nas legendas da proposta, declarando especificamente sobre o Mapa 2, acerca das “propriedades e concessões”:

- a) *Corrigir e complementar na legenda do verde (área propriedade da MRS – área de operação), rosa (área do município propriedade da MRS – concessão a ABPF) e laranja (área propriedade da MRS a ser repassada à PSA);*
- b) *Inserir como área de propriedade da MRS e de concessão à PSA a plataforma da segunda e da terceira estação (oficializar com a MRS, conforme conversas realizadas);*

Tendo em vista que as referidas áreas são parte de uma concessão de trecho da malha de ferroviária federal para a MRS Logística S/A, o que se faz baseado em contrato(s) específico(s) e é, portanto, dotada de aspectos jurídico-contratuais próprios, já que se referem a uma propriedade da União, entendo - salvo melhor juízo - que não se possa falar em mudanças de “propriedades” entre a MRS Logística S/A, a Prefeitura de Santo André e ABPF – Associação Brasileira de Proteção a Ferrovia, como intenciona o item supracitado. Portanto, **relato pela não-aprovação deste item em específico sobre as legendas**, recomendando que seja adotada terminologia pertinente à estas áreas do Pátio Ferroviário, sob regime concessão de bem ferroviário da União.

Recomendo ainda – submetendo à aprovação e determinação do conselho – que caso as mudanças de gestão propostas entre à MRS Logística, a Prefeitura de Santo André e ABPF – Associação Brasileira de Proteção a Ferrovia se efetivem e recebam anuência formal de seus interessados, **que seja enviado a este conselho levantamentos fotográficos, descritivos dos bens ferroviários e edificadas presentes nas áreas sob controle da MRS Logística que se intentam ser assumidas pela Prefeitura de Santo André e/ou pela ABPF.**

O envio deste levantamento descritivo e fotográfico se mostra fundamental, no que nos cabe sobre a preservação e salvaguarda do patrimônio do Pátio Ferroviário de Paranapiacaba, dando a este Conselho significativo conhecimento do estado de preservação e conservação do patrimônio presente nestas áreas que serão, eventualmente, cambiadas e/ou reassumidas pelas partes anteriormente citadas. Caso no processo de anuência entre as referidas partes, sejam feitas novas alterações ou propostas quanto as áreas do pátio ferroviário e seus gestores-responsáveis, um novo mapa, igualmente, deverá ser oficializado junto a este Conselho.

Da mesma forma, esclareço aos conselheiros para fins de deliberação, que na proposta encaminhada pela MRS Logística S/A e no parecer técnico apresentado para esta relatoria, no que concerne a proposta de mudanças na gestão destas áreas, não constam esclarecidos ou apresentados quais são os bens patrimoniais presentes naquilo que na proposta se apresenta apenas delimitadas por polígonos nos mapas. Também não há nenhuma referência ou proposta



de compromisso sobre como e a quem caberá a manutenção ou sobre o estado de conservação dos equipamentos ferroviários dos vários sistemas ferroviários que permeiam a história e o patrimônio da Vila de Paranapiacaba. Devendo, por assim, ser igualmente esclarecido a quem ficará a responsabilidade da manutenção e conservação destes elementos ferroviários presentes, que em última análise são bens tombados e sob a concessão da linha, o que inclui a preservação de outras estruturas físicas que integram o Pátio Ferroviário e são importantes para sua operação, e especialmente, para com o entendimento de seu patrimônio técnico e industrial, em exemplo: calçamentos, estruturas de drenagem, galerias de escoamento fluvial, cantaria e escoramento, redes elétricas áreas e técnicas ferroviárias diversas, entre outras próprias especificidades de um Pátio Ferroviário e sua evolução tecnológica, como é o caso da Vila de Paranapiacaba.

Submetendo a aprovação do Conselho,
Santo André, 09 de novembro de 2020,
Prof. Renato Brancaglione Cristofi

Após apresentação da relatoria, o COMDEPHAAPASA aprova de forma unânime o relatório apresentado pelo corpo técnico com as ressalvas do conselheiro.

SÉTIMO: PA n.º 18.854/2020 – Autorização para intervenção emergencial para o Clube União Lyra Serrano: A conselheira Mayra Gusman de Souza apresenta sua relatoria:

Ao Presidente do COMDEPHAAPASA
Sr. Marco Moretto Neto

Venho como conselheira relatora apresentar meu parecer sobre processo 18854/2020 que se trata do pedido de intervenção emergencial para o Clube Lyra Serrano. O presente processo trata da realização de estrutura de escoramento da Face Sul do edifício (área onde está localizado o Playground) do Clube Lyra Serrano, localizado a Avenida Antônio Olyntho, nº184.

O imóvel em questão apresenta um exemplar construído integralmente em madeira, feito no século XX e que ainda mantém as suas características originais, bem como volumetria e materialidade, porém está interdito pela Defesa Civil desde 28 de agosto de 2019, pois sua estrutura apresenta madeiramento de fechamento de pilares e vigas em grande avanço de deterioração, além de outras questões de segurança. Através de relatório técnico elaborado pelo Engenheiro Fausto Favale, da Favale e Associados Engenharia e Arquitetura, a Empresa Formarte Projeto e Produção e Assessoria Eirelle juntamente com a Secretaria de Meio

Ambiente solicita o escoramento em caráter emergencial a fim de preservar a segurança do edifício e dos frequentadores do local.

O relatório técnico deste conselho foi feito pela arquiteta Fátima R T Leal e não vejo óbice em autorizar esta intervenção, conforme parecer técnico, porém reforço a necessidade de que todas as recomendações feitas por este profissional em seu relatório sejam implementadas pela Prefeitura de Santo André, conforme parecer da arquiteta Fátima. E coloco ainda que este escoramento pode ser aprovado em caráter emergencial, porém que o Projeto de Restauro do edifício seja colocado a apreciação deste conselho com brevidade.

Atenciosamente,
Mayra Gusman de Souza
Santo André, 09/11/2020

O COMDEPHAAPASA aprova de forma unânime o parecer técnico e a relatoria da conselheira.

OITAVO: PA n.º 45.142/2017 – Restauro da Estação de Campo Grande: Marco Moretto Neto incumbe-se de elaborar relatoria referente à alteração no alambrado e respostas aos questionamentos feitos pelo corpo técnico e Conselho à MRS Logística SA e Contemporânea Paulista, que será apresentada na reunião ordinária de dezembro/2020.

NONO: PA n.º 43.435/2019 – Pintura das casas da Parte Alta da Vila de Paranapiacaba: O conselheiro Renato Brancaglione Cristofi incumbe-se de elaborar relatoria que será apresentada na reunião ordinária de dezembro/2020.

DÉCIMO: PA n.º 17.514/2010: Pavimentação da Vila de Paranapiacaba: O conselheiro Jairo dos Santos Costa incumbe-se de elaborar relatoria que será apresentada na reunião ordinária de dezembro/2020.

DÉCIMO PRIMEIRO: Estão previstos como itens de pauta da reunião ordinária de dezembro/2020:

- Aprovação das atas de setembro, outubro e novembro;
- Apresentação das relatorias “Pintura das casas da Parte Alta da Vila de Paranapiacaba”, “Pavimentação da Vila de Paranapiacaba”, “Restauro da Estação de Campo Grande” e “PAC Cidades Históricas”.
- Deliberação para abertura do estudo de tombamento da Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba.

Nada mais tendo a tratar, foi dada por encerrada esta reunião às 10h50, presidida por *Marco Moretto Neto* nos termos regimentais e com a anuência dos presentes. Eu, *Juliana Grillo Domenici*, redigi a presente Ata.

Assinam os presentes:

| <i>Nome e segmento</i> | <i>Assinatura</i> |
|---|--------------------------|
| Adalberto Dias Almeida – IPABC | <u>Presente</u> |
| André Luiz Cordeiro Soares da Costa – ACISA | Ausente |
| Ayrton Antônio de Oliveira Cardoso Filho – DDPU | <u>Presente</u> |
| Caroline Silvério – UFABC | <u>Presente</u> |
| Elaine Mendana Diniz – SC | Ausente |
| Eric Tadeu Lamarca – SC/SMA | Ausente |
| Gabriel Guedes Rapassi – SC | Ausente |
| Irene Grasson Pereira de Souza Viola – OAB | <u>Presente</u> |
| Jairo dos Santos Costa – MDV | <u>Presente</u> |
| João de Deus Martinez – IPABC | Ausente |
| Luis Fernando Beletatto – SEMASA | <u>Presente</u> |
| Marco Moretto Neto – SC | <u>Presente</u> |
| Marcos Sidnei Pagotto Euzebio – AMUSA | Ausente |
| Mayra Gusman de Souza – SC | <u>Presente</u> |
| Mirella Suraci Santos – AEASA | <u>Presente</u> |
| Patrícia Barbieri Diezel de Queiroz – SAJ | Ausente |
| Regina Célia Guirelli – ACISA | Ausente |
| Reinaldo Alfredo Caetano Baschera – DDPU | Ausente |
| Renato Brancaglione Cristofi – AMUSA | <u>Presente</u> |
| Robson da Silva Moreno – SEMASA | Ausente |
| Sandra Macedo Paiva – SAJ | Ausente |
| Silvia Helena F. Passarelli – UFABC | <u>Presente</u> |
| Tatiana Aparecida Machado – SC/SMA | <u>Presente</u> |
| Virgílio Alcides de Farias - MDV | Ausente |