

A Secretária Executiva do COMDEPHAAPASA

Sra. Juliana G. Domenici

Trata o presente de pedido da MRS Logística S/A de “anuência ao Projeto Arquitetônico da Instalação da VP – Pedreiros, conhecido como “Prédio do Escavador”, localizado à Avenida Ford, s/nº - Vila de Paranapiacaba.

O interessado apresentou os documentos abaixo, sendo que os pertencentes aos itens a e b, em alguns trechos do texto, fazem menção ao imóvel objeto desse pedido:

- a) Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta (TAC), celebrado entre o Ministério Público Federal, MRS Logística S/A e Município de Santo André em fls. 07 a 20;
- b) Termo de Compromisso firmado entre a MRS Logística e o Município de Santo André, em fls. 21 a 32;
- c) Plantas e Mapas da proposta, em fls. 33 a 40;
- d) Proposta de readequação do Prédio do Escavador, em fls. 41 a 80.

Indicaremos abaixo trechos dos documentos, inclusive fotos, apresentados pelo interessado, referente ao pedido, pois consideramos importante serem destacados para compreensão da proposta, a saber:

LOCALIZAÇÃO ATUAL DO PRÉDIO



Figura 1 - Imagem Área / Localização

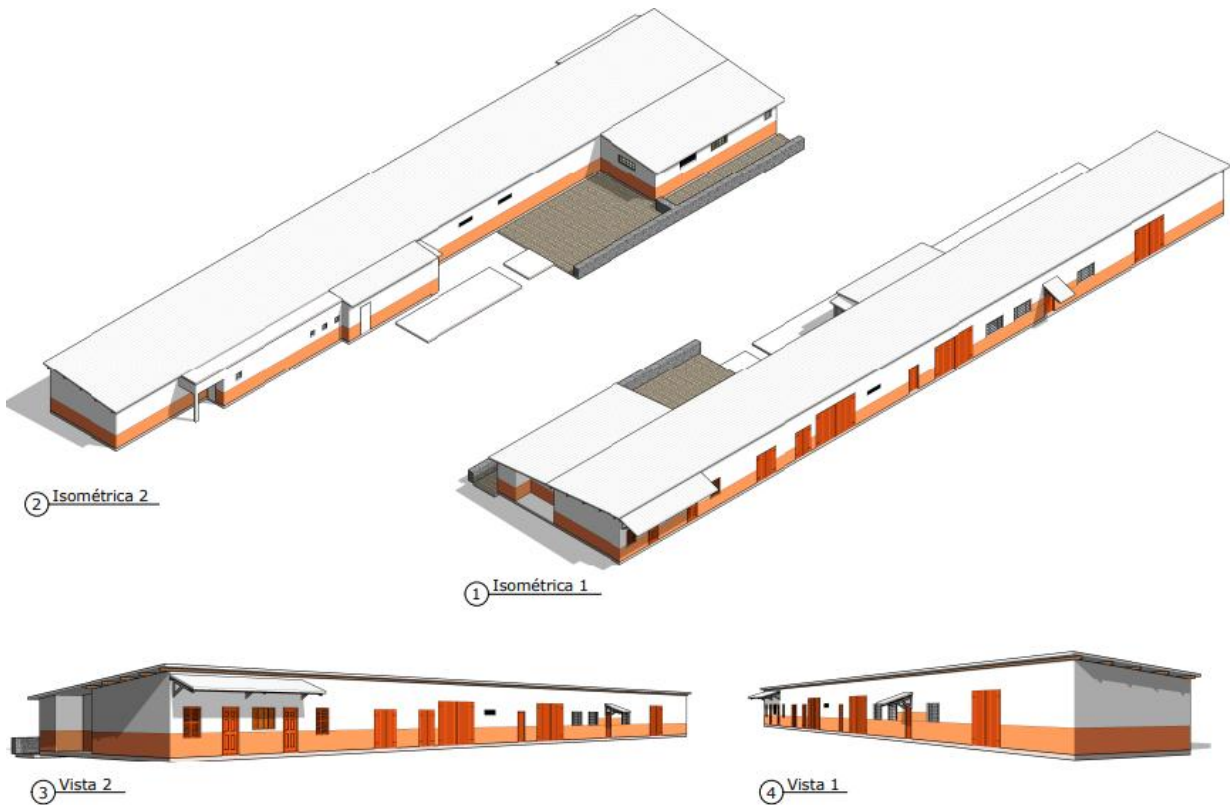
Localização - Fotos: MRS ago/20



Figura 2 - Croqui de localização

Localização - Fotos: MRS ago/20

SITUAÇÃO ATUAL DO PRÉDIO - PERSPECTIVAS



Perspectivas da situação atual – s/esc.

SITUAÇÃO ATUAL DO PRÉDIO – ÁREA EXTERNA



Vista da área – MRS - ago/20



Vista do prédio – MRS - ago/20



Vista frontal (face norte) – MRS - ago/20



Vista posterior (face sul) – MRS - ago/20



Prédio (face sul) - MRS - ago/20



Prédio (face sul) – MRS - ago/20



Face sul com anexo ao fundo – ago/20



Vista da face leste – ago/20

PRÉDIO – ÁREA INTERNA



Área interna – ago/20



Área interna – ago/20

SITUAÇÃO ATUAL DO PRÉDIO

“A edificação térrea está atualmente ocupada pelas oficinas de manutenção da Via Permanente e Eletro, o que pressupõe espaços livres para estocagem de maquinário e ferramental. Apresenta ainda uma área de copa e vestiários” (Fls. 05 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP)

“... o edifício original apresenta uma extensão de 55 metros de comprimento na face norte e sul, e uma largura de 6m, totalizando cerca de 330 m². Há ainda anexos de ampliações posteriores na face sul com cerca de 60 m², que ampliam a largura final da edificação para 11m e uma área aproximada de 420 m². (Fls. 05 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

HISTÓRICO

“Há imprecisão quanto ao período da construção do prédio, porém pelos materiais observados, a construção remonta, provavelmente, ao último quarto do século XX. Como as edificações passam por mudanças, sobretudo em usos industriais onde as demandas são dinâmicas, sua característica atual é de uma edificação recente, uma vez que os materiais construtivos observados são convencionais, diferindo do contexto dos antigos prédios históricos do conjunto da ferrovia São Paulo Railway. No entanto, conforme mencionado, o edifício está inserido em um contexto histórico onde observamos um muro e um piso de pedra que estão contíguos ao prédio, junto à face sul, que possivelmente remonta um período anterior à sua construção, provavelmente do fim do século XIX ao início do século XX. Também existe um passeio de pedra junto à face norte com características mais recentes”. (Fls. 04 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP)

OBJETIVO DO PEDIDO

“O prédio será revitalizado em sua integridade e receberá adequações internas e externas para otimização de uso dos espaços, considerando as normas regulamentadoras de segurança, acessibilidade e conforto” (Fls. 03 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP)

“A edificação passará por adequações para otimização do uso pela MRS Logística S.A, objetivando a integração de setores como a Via Permanente, Controle e Eletro, o que resultará em um único complexo, promovendo a melhoria dos procedimentos e na comunicação da empresa assim como a valorização da edificação e seu entorno através de melhorias.” (Fls. 18 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

“A nova proposta de uso do prédio tem como premissa básica a integração das áreas da MRS, otimizando a comunicação e propondo melhoria dos processos uma vez que estarão congregadas várias gerencias em um único complexo.” (Fls. 39 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

JUSTIFICATIVA

“A intervenção prevê ainda a revitalização do espaço uma vez que está estrategicamente localizado na entrada da Vila de Paranapiacaba.” (Fls. 19 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

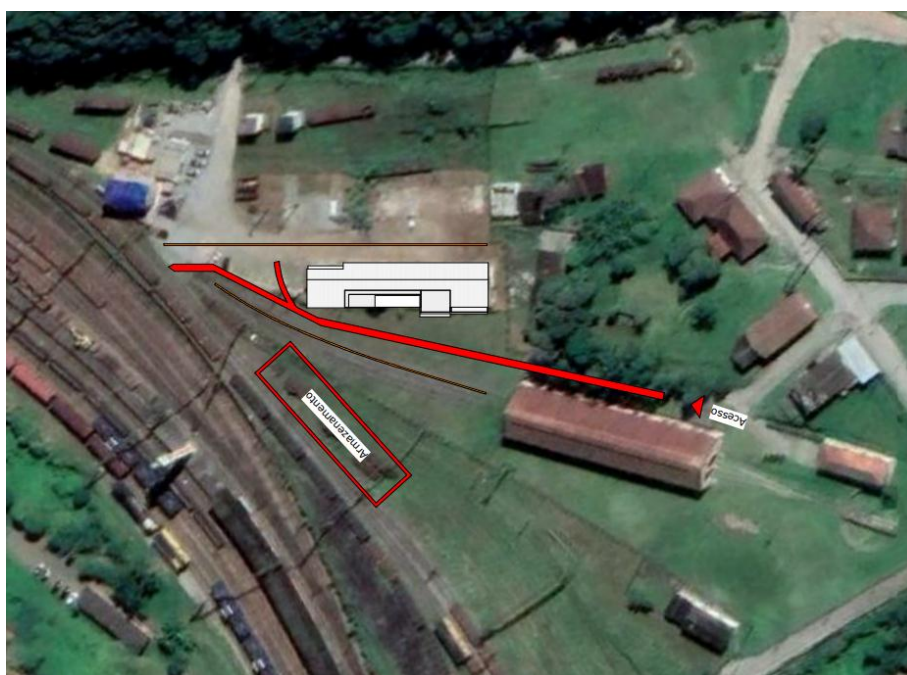
“O prédio apresenta localização estratégica na entrada da vila de Paranapiacaba e a margem da linha férrea, condicionantes positivos para as operações da MRS Logística S/A. Atualmente necessitando de algumas obras de manutenção o edifício conta com uma área útil de cerca de 420m² com possibilidade de ampliação o que lhe permite atribuir condições ideais para abrigar o complexo. A edificação demanda reparos na cobertura, instalações elétricas e esquadrias, tal necessidade aliada à proposta de integrar as áreas culminou no referido projeto. Nos estudos preliminares verificou-se a necessidade de inserir na proposta o muro e piso de pedra contíguo ao prédio que necessita de algumas medidas de

manutenção uma vez que estão cobertos por vegetação.” (Fls. 20 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

“Ao incorporar os bens culturais ao projeto, além de propiciar a valoração dos elementos oriundos de outros momentos históricos, ressaltamos que o patrimônio arquitetônico possa integrar projetos modernos com usos compatíveis a sua característica e importância. Convém destacar ainda que a importância do patrimônio arquitetônico transcende a materialidade, ou seja, só se justifica se há reconhecimento pela comunidade na qual se insere.” (Fls. 21 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

MUDANÇA NO ACESSO AO PRÉDIO

Haverá mudança no acesso ao prédio do Escavador para atender ao TAC – Termo de compromisso de ajustamento de Conduta, celebrado entre o Ministério Público Federal, MRS Logística S/A e o Município de Santo André (fls. 03 a 20), visto que o acesso “atual se dá por área a ser transferida para a prefeitura” (Fls. 18 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).



Indicação do novo acesso ao prédio do escavador (Fonte: MRS Logística S/A)

“Atualmente o cercamento da área se dá por estruturas de montante em trilho mais alambrado. Com a alteração do perímetro previsto no TAC, o cercamento passará por manutenção em seus montantes com substituição do alambrado existente. Nas áreas onde é previstos novos cercamentos estes serão em trilho + Alambrado.” (Fls. 38 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).



Acesso atual e novo acesso

PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO

“...demolição de parte do anexo não original (indicado em projeto) e pequeno acréscimo de área para criação da copa e área administrativa junto da face sul do projeto. Este seguirá as características e acabamentos apresentados na fachada original.” (Fls. 19 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

“...troca completa do telhado, uma vez que se encontra em más condições de preservação. A troca se dará por material equivalente ao existente, mantendo-se o caimento original na área a ser construída.” (Fls. 19 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

“...alterações nas posições de alguns vãos e inserção de esquadrias para adequação da nova proposta de layout. As janelas serão em tábua corrida, enquanto as portas dos galpões necessitam ser trocadas por portas de ferro devido à necessidade de maior segurança e dimensões necessárias. Também haverá necessidade de duas portas de correr em estrutura metálica e vidro seguindo o mesmo padrão de acabamento estabelecido.” (Fls. 19 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

“Visando a valorização da edificação e do entorno prevê-se a revitalização do piso e muro de pedra existente junto da face sul e passeio em pedra na face norte. Ainda sobre esta ótica, propõe-se utilizar parte do piso para uma área de vivência externa com uma cobertura em pergolado de madeira e policarbonato (estruturas de baixo impacto visual), caracterizando uma intervenção recente e sem comprometer ou gerar impacto ao bem cultural.” (Fls. 20 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

ELEMENTOS CONSTRUTIVOS – SITUAÇÃO ATUAL E PROPOSTA

COBERTURA

“A cobertura é constituída por chapa ondulada de fibrocimento em meia água de telhado, apresentando ainda duas marquises sustentadas por treliças metálicas na entrada da copa e na área onde hoje está locado o arquivo, ambos na face norte. Essa última, alusiva às antigas treliças que sustentavam as marquises das antigas estações ferroviárias que, geralmente, utilizava trilhos para confecção das peças da treliça.” (Fls. 05 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

Situação atual:

“Atualmente apresenta alguns problemas pontuais elencados abaixo:

- Telhas com dimensões e materiais diferentes.
- Excesso de sujidade em trechos pontuais e proliferação de vegetação;
- Trechos pontuais com goteiras em função da falta de vedação, movimentação ou perfuração das chapas.” (Fls. 21 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).



Telhas com dimensões diferentes – ago/20



Telhas com sujidade e vegetação – ago/20



Telhado (vista interna) – ago/20

Proposta:

“A cobertura será refeita em sua totalidade, mantendo as características atuais, com uso de telhas em fibrocimento, com inclinação de acordo com projeto, e estruturação em madeira tratada com seus apoios em estrutura de trilhos existente.” (Fls. 32 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

ESTRUTURAS

“Construído com pilares e vigas de trilho e vedações em alvenaria de tijolos, possui modulação com média de 4,30 metros...”(Fls. 05 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

Situação atual dos elementos estruturais:

“A estrutura de modo geral apresenta mal estado de conservação, com os seguintes problemas elencados abaixo:

- . As vigas estão expostas sem proteção (Argamassa ou pintura).
- . Oxidação das estruturas (pilares e vigas) em trilhos.
- . Vigas antigas de madeira com presença de mofo e deterioração.” (Fls. 22 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).



Viga trilho oxidada e viga madeira com provável probl.



Pilar em trilho exposto a intempéries – ago/20



Pilar em trilho – ago/20



Pilares em trilho – ago/20

Proposta: não identificamos proposta para esses elementos.

ARGAMASSA – ALVENARIA - FECHAMENTOS

“...as vedações em alvenaria de tijolos, possui modulação com espaçamento de 4,30 metros...” (Fls. 05 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

Situação atual:

“Alvenarias com presença de infiltração e partes expostas diretamente ao tempo.” (Fls. 23 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

“Uma das problemáticas observadas com relação à argamassa é na face sul, onde a ausência de argamassa expõe as vedações em tijolo, bem como os pilares em trilho. A falta de argamassa é potencializada no barrado por estar mais propensa à umidade, nota-se que todo barrado apresenta umidade intensa. Há ainda pequenos trechos com destacamento da argamassa localizados sobre os trilhos, problema decorrente da deficiência da ancoragem.” (Fls. 23 e 24 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).



Trecho com ausência de argamassa – ago/20

Argamassa se destacou onde há um pilar trilho – ago/20

Proposta:

“As patologias encontradas deverão ser solucionadas de forma definitiva. Quanto aos despregamentos e área com ausência de argamassa, onde for possível a argamassa deverá ser consolidada e onde não for possível deverá ser removida por completo e refeita.” (Fls. 32 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

“As paredes com espessura de 15cm serão executadas com blocos de Concreto assentados com argamassa a base de areia e cimento.” (Fls. 31 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP)

“As divisórias com espessura de 9 cm serão executadas com drywall.” (Fls. 32 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

ESQUADRIAS

“As esquadrias em geral são recentes, com presença de janelas de madeira em tábua corrida e janelas de ferro e vidro tipo básculas. Há presença também de alguns vãos com fechamento em tijolo vazado. As portas das áreas de manutenção / ferramentaria são de madeira com tábua corrida de giro em duas folhas, algumas com aproximadamente 2 metros de largura em função do transporte de máquinas. Demais vãos observados são em portas de madeira convencionais que destoam na área do arquivo, apresentando três janelas em veneziana de madeira e duas portas almofadas.” (Fls. 05 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).



Portas de abrir em tábua corrida de madeira (Face Norte) – ago/20



Trecho com janelas em veneziana e portas em almofada



Vista frontal (face norte) – Vista das portas e janelas – ago/20



Vãos com tijolos vazados e pilar em trilho – ago/20

Situação atual:

“Nota-se que as portas, geralmente, apresentam desgaste natural, empeno e deterioração em função da movimentação das peças de madeira e a ação do tempo.” (Fls. 25 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).



Portas de madeira com partes desgastadas – ago/20



Porta de madeira desalinhada – ago/20

Proposta:

“As janelas seguirão o padrão original, sendo este, de madeira em tábua corrida, e as esquadrias a serem mantidas ou realocadas deverão receber manutenção. Será raspada toda a tinta das esquadrias e aplicado inseticida para proteção, com posterior pintura em cor Castanho M114_ref. Suvinil, as novas unidades deverão seguir o mesmo padrão de acabamento das demais, as básculas dos vestiários seguiram como características atuais em ferro com pintura em cor Castanho M114_ref. Suvinil e vidro.” (Fls. 32 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

“As portas a serem mantidas ou realocadas deverão receber manutenção. Será raspada toda a tinta das esquadrias e aplicado inseticida para proteção, com posterior pintura em cor Castanho M114_ref. Suvinil, as novas unidades deverão seguir o mesmo padrão de acabamento das demais, contudo as portas dos galpões serão em ferro, tipo lambril vertical com acabamento em pintura em tinta cor Castanho M114_ref. Suvinil, as portas da área administrativa e copa serão em duas folhas de correr em estrutura de alumínio com acabamento em pintura cor Castanho M114_ref. Suvinil, e vidro temperado 8mm..”(Fls. 32 e 33 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

PINTURA

“...toda pintura também deverá seguir e respeitar o que fora preconizado em Termo Específico estabelecido junto à esta Instituição em 2018 através do Ofício 075/GGRI-SP, de 26/04/2018”

“Os acabamentos externos se dão por pintura em tinta na cor marrom em barrado até 1,40m, seguido de pintura amarelo claro até o limite da alvenaria. As esquadrias apresentam pintura em tinta na cor marrom. Já as vigas metálicas e cobertura não apresentam acabamentos.

Os acabamentos internos se dão por barrado em tinta sintética azul ou bege até 1,40m e acima em tinta acrílica branca até o limite da alvenaria. Os pisos são em pintura epóxi nas áreas operacionais....” (Fls. 06 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

Situação atual:

“A pintura encontrasse e mal estado de conservação apresentando desgaste natural e esmaecimento da cor, assim como vários pontos de deterioramento por presença de infiltração e destacamentos da pintura...” (Fls. 26 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).



Área externa - repintura destacando – ago/20



Área externa - repintura destacando – ago/20



Área interna – pintura – ago/20



Área interna – pintura – ago/20

Proposta:

“A pintura do barrado deverá ser em tinta látex, cor Canela k144_ref. Suvinil, até altura de 1.40m, já acima será em tinta Látex, cor Amarelo Splash G087_ref. Suvinil.” (Fls. 32 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP). Obs: pintura das paredes externas.

“As áreas correspondentes aos galpões receberam acabamento em tinta epóxi aplicado sobre piso de concreto perfeitamente nivelado. Quanto à pintura, as paredes deverão ser lixadas e preparadas para receber nova pintura sobre massa fina, no caso de presença de mofo e/ou infiltração estes problemas deverão ser sanados de maneira adequada. A nova pintura deverá ter barrado até 1,40m com esmalte sintético, secagem rápida, cor Coral Platina, e acima de 1,40m tinta acrílica de acabamento acetinado, na cor Coral branco neve.” (Fls. 32 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP). Obs: pintura das paredes internas.

PISO E MURO DE PEDRA

“...observamos um muro e um piso de pedra que estão contíguos ao prédio, junto à face sul, que possivelmente remonta um período anterior à sua construção, provavelmente do fim do século XIX ao início do século XX. Também existe um passeio de pedra junto à face norte com características mais recentes.” (Fls. 04 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

Situação atual:

“Os pisos e o muro apresentam vegetação infestante, assim como musgo bastante espesso sobre a superfície do piso dificultando uma leitura clara do elemento. Em alguns pontos há presença do desprendimento de pedra. Margeando o muro de pedra pela face norte há um alambrado que impede a limpeza da vegetação e causa impacto visual ao elemento. Assim como o piso do lado norte, o passeio em pedra do lado sul também apresenta vegetação infestante.” (Fls. 26 e 27 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).



Trecho do piso de pedra (Face Sul)



Detalhe do piso do pedra (Face Sul)



Trecho de piso de pedra paralelepípedo (Face Norte)



Trecho de muro de pedra (Face Sul)



Muro de pedra (rente um alambrado) – ago/20



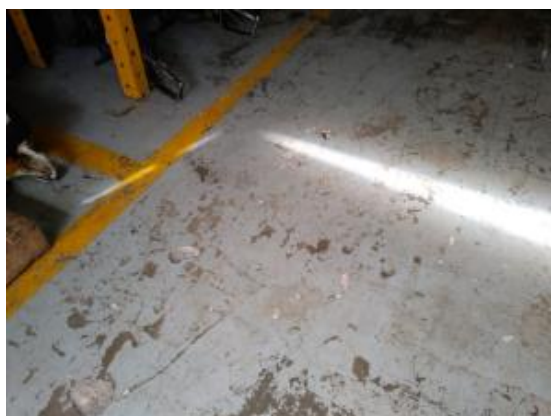
Muro e piso de pedra com presença de vegetação ago/20

Proposta:

“Será feita a remoção de toda vegetação infestante na área dos pisos, bem como do muro. Tal remoção será feita de forma cuidadosa de forma a não comprometer as pedras originais. Feito o mapeamento delimitando a área dos pisos remanescentes. Será feita a limpeza com hidrojateamento de forma cuidadosa e controlada de forma não comprometer os pisos ou muro removendo somente camadas de sujeira. Será feita a escovação com escova macia e com sabão neutro das pedras removendo toda a sujeira. Será feita a refixação das pedras do muro que por ventura, estiverem soltas com argamassa compatível com a original.” (Fls. 38 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

PISOS E REVESTIMENTOS**Situação atual:**

“Os pisos são em pintura epóxi nas áreas operacionais e cerâmico cinza 45x45 nas áreas administrativas e áreas molhadas.” (Fls. 06 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).



Área interna – ago/20



Área interna – ago/20

Proposta:

“Os pisos deverão ser todos substituídos, sendo retirados e contra piso regularizado e a seguir instalado novo acabamento em porcelanato acetinado, formato 60x60 (ref. Biancogres Cemento Grigio 60x60 para áreas molhadas e ref. Eliane Munari Branco 60x60 em áreas secas) adequando-se à atividade desempenhada em cada ambiente.” (Fls. 33 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP). Obs: pisos internos.

“Nas áreas molhadas será removida a cerâmica existente e instalado novo acabamento em porcelanato acetinado, formato 60x60 (ref. Biancogres Cemento Grigio 60x60), até a altura de 2,00m, acima dessa altura acabamento em tinta acrílica, acetinada, na cor branco neve”. (Fls. 33 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

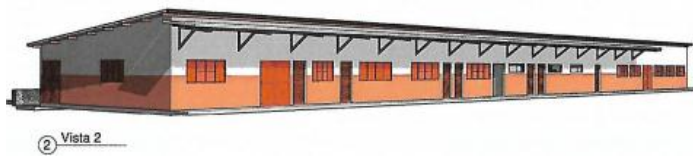
“As paredes que receberão bancadas deverão receber revestimentos em porcelanato formato 60x60cm, com padrão geométrico tipo ladrilho hidráulico, de cor cinza, acetinado, de alta resistência,

considerando as características técnicas do fabricante, (cor, dimensões, tipo, junta de dilatação, rejunte cor corda, etc.) (ref: Eliane, Essence Decor Neutro Acetinado) até 1,65m e acima de 1,65m revestida por tinta acrílica de acabamento acetinado na cor branco neve (ref: Coral, sol e chuva proteção total, cor branco neve).” (Fls. 33 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

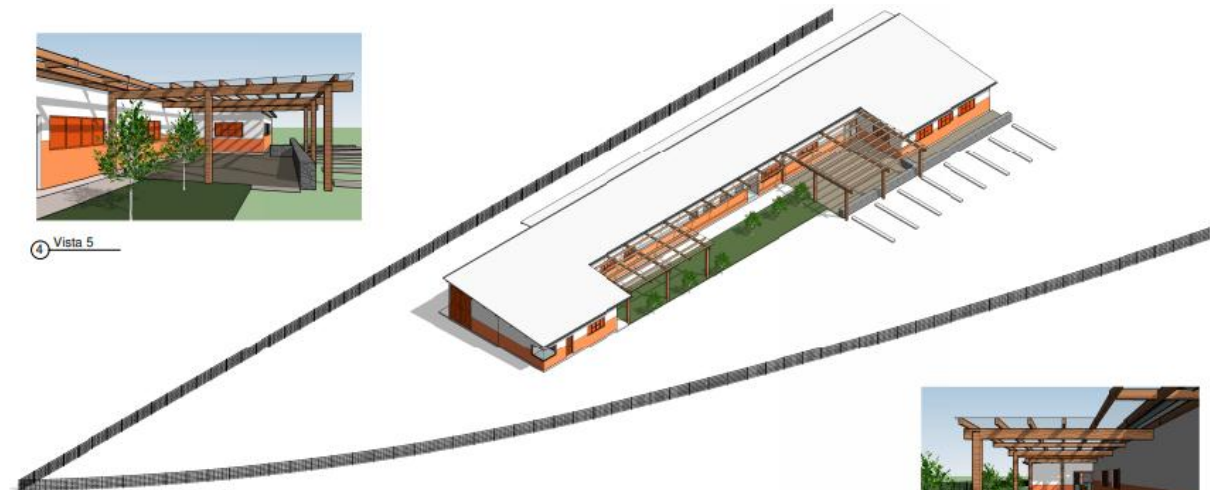
OUTRAS PROPOSTAS:

1. FOSSA SÉPTICA: Realocação – “Atualmente existe uma fossa séptica junto à face sul próximo ao piso de pedra, esta será realocada para área mais apropriada que ainda será determinada devido à necessidade de elaboração de projeto específico e avaliação dos órgãos sanitários e ambientais. Já as instalações atuais serão desmobilizadas de maneira adequada dentro das normas estabelecidas.”(Fls. 38 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).
2. FUNDAÇÕES. “Será feita escavação manual de vala em material de primeira categoria para instalação de rede pluvial e/ou elétrica com profundidade média 60cm e largura da vala com 30cm. O reaterro será feito com compactação manual. Serão feitas brocas de forma manual com diâmetro de 20cm em concreto armado.” (Fls. 31 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).
3. FORRO: “Nas áreas administrativas serão instalados forro em régua de PVC do tipo extrudado e auto-extinguível na cor branco. Já nas áreas operacionais não será utilizado forro” (Fls. 33 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).
4. IMPERMEABILIZAÇÕES: “Todas as áreas molhadas receberão impermeabilização líquida a base de silicatos e resinas antes da instalação dos pisos e revestimentos”(Fls. 36 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).
5. INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: “As instalações hidrossanitárias deverão ser refeitas em tubos de PVC soldável para alimentação de água fria e tubos de esgoto soldáveis para esgotamento sanitário, marca Tigre ou equivalente técnico. Todas as peças sanitárias deverão ser instaladas nas posições indicadas no projeto. O manuseio das peças deverá ser feito com esmero para evitar danos aos componentes assim como qualquer vazamento nas ligações de água e esgoto. Após a instalação deverão ser feitos testes de funcionamento e vedação das instalações e em seguida serão executados serviços de vedação das louças com as paredes e bases com cimento branco em todo o perímetro.” (Fls. 34 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP). Obs: a especificação de todos os elementos estão indicados em fls. 34,35 e 36 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP.
6. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS. “Adequação do sistema de elétrica e TI com o novo layout e atendendo os padrões MRS seguindo as normas necessárias definida em projeto. Tomadas/interruptores/disjuntores e cabeamento serão todos substituídos conforme novo layout.” (Fls. 36 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP). Obs: Especificações mais detalhadas da instalação elétrica podem ser verificadas em fls. 36 e 37 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

7. MARQUISE: “Junto à face norte se propõe a criação de uma marquise com estrutura em treliça metálica e cobertura de telhas onduladas de fibrocimento, seguindo o padrão existente.” (Fls. 37 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP). Conforme fotos abaixo.



8. PERGOLADO DE MADEIRA COM COBERTURA EM POLICARBONATO: “A estrutura da pérgola sobre o piso de pedra será apoiado com pilares de madeira instalados fora dos limites do piso, a pérgola será em estrutura de madeira tratada com cobertura em policarbonato.” (Fls. 37 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP)



Perspectiva isométrica da proposta do pergolado – Planta 04/07

MEMORIAL DESCRITIVO.

EXECUÇÃO DA OBRA

“Durante a sua execução as obras serão fiscalizadas com base nas especificações contidas no Projeto, neste Memorial e na Planilha Orçamentária, no Código de Obras do Estado e Município, as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no Manual Padrão de Identidade Visual Interna da MRS_MN-GII-0004 e na Especificação Padrão Materiais da MRS_MN-GII-0004. A execução deverá obedecer rigorosamente aos projetos, detalhes e especificações fornecidas, sendo que a CONTRATADA deverá ter na obra cópias atualizadas à disposição da fiscalização. Em nenhuma hipótese poderá ocorrer alterações nos projetos, detalhes ou especificações constantes na documentação técnica pré-aprovada sem expressa autorização da por escrito da fiscalização da obra. Caso seja necessária alguma alteração, a fiscalização deverá ser previamente consultada. Por outro lado, a Contratante se reserva no direito de recusar as alterações feitas no projeto ou especificação sem sua prévia aprovação”. (Fls. 30 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP)

SERVIÇOS PRELIMINARES:

“EQUIPE TÉCNICA: Equipe técnica mínima necessária para acompanhamento e execução dos serviços (arquiteto ou Engenheiro Civil, encarregado, técnico de segurança).

SEGURANÇA: Deverão ser atendidos todos os requisitos referentes à segurança do trabalho. Manter em obra, sempre atualizada, toda a documentação exigida pelo Ministério do Trabalho.

MOBILIZAÇÃO: A mobilização da empresa contratada deverá prever a instalação adequada de dispositivo para guarda de material e ferramenta, de forma a garantir a qualidade e integridade do mesmo. Além da guarda de material e equipamentos/ferramentas, a empresa executora deverá dispor de local adequado para seus funcionários utilizarem como refeitório e vestiário, caso a estrutura da MRS existente esteja saturada. Instalações do canteiro de obras e frentes de obra deverão atender à NR-18, NR 10, NR24 e Diretrizes Organizacionais da MRS.

PLACA DE OBRA: A Contratada deverá fornecer e instalar as placas em locais determinados pela fiscalização. O modelo e as dimensões das placas serão conforme desenho padrão fornecido pela MRS.

LIMPEZA DO LOCAL, DEMOLIÇÕES E REMOÇÕES: Toda demolição de piso, concreto, alvenaria e remoção de esquadrias, deverão ser depositados pela construtora em locais legalizados ou através de empresa autorizada pelo município, com utilização de caçambas. Inicialmente deverá ser feita a demolição do piso e paredes conforme indicado em projeto. Antes da demolição das paredes de alvenaria, verificar se existem estruturas de trilho de trem embutidas nas alvenarias. Caso haja estruturas, as mesmas devem removidas de forma cuidadosa sem comprometer outras estruturas. O entulho gerado através da demolição deve ser enviado para bota-fora autorizado pela fiscalização da obra.” (Fls. 31 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador. Paranapiacaba, Santo André – SP).

PARECER TÉCNICO

Trata o pedido de demolição, reforma e ampliação de uma edificação localizada na Av. Ford, s/nº, conhecida como “Prédio do Escavador”.

A edificação possui uma área aproximada 420 m² de área construída e é ocupada atualmente pela Via Permanente e Eletro, com áreas de oficinas para manutenção, estocagem, ferramental, vestiários e copa.

A proposta prevê a demolição de uma parte da construção, a reforma de vários elementos construtivos e a construção de uma área de convivência de 48,40m², ou seja, uma revitalização integral, adequando o espaço para uso das gerências de Via Permanente, Controle e Eletro da MRS Logística S/A.

Segundo o interessado o local é estratégico, pois está localizado na entrada da Vila e na margem da via férrea e funcionará como um complexo, melhorando os procedimentos e a comunicação da empresa.

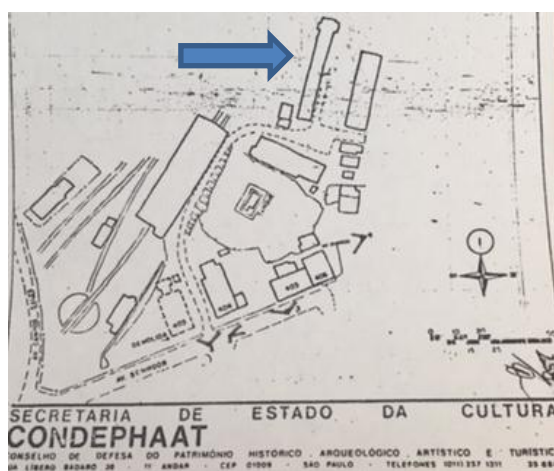
Apesar de a edificação estar contida em área tombada pelo Município, não foram estabelecidas diretrizes de preservação e intervenção específicas para esse imóvel.

A proposta atende ainda o Termo de Compromisso de ajustamento de Conduta (TAC) firmado entre o Ministério Público Federal, MRS Logística S/A e Município de Santo André, bem como o Termo de Compromisso estabelecido entre a MRS Logística S.A e o Município de Santo André (cópias em fls. 05 a 32 desse PA).

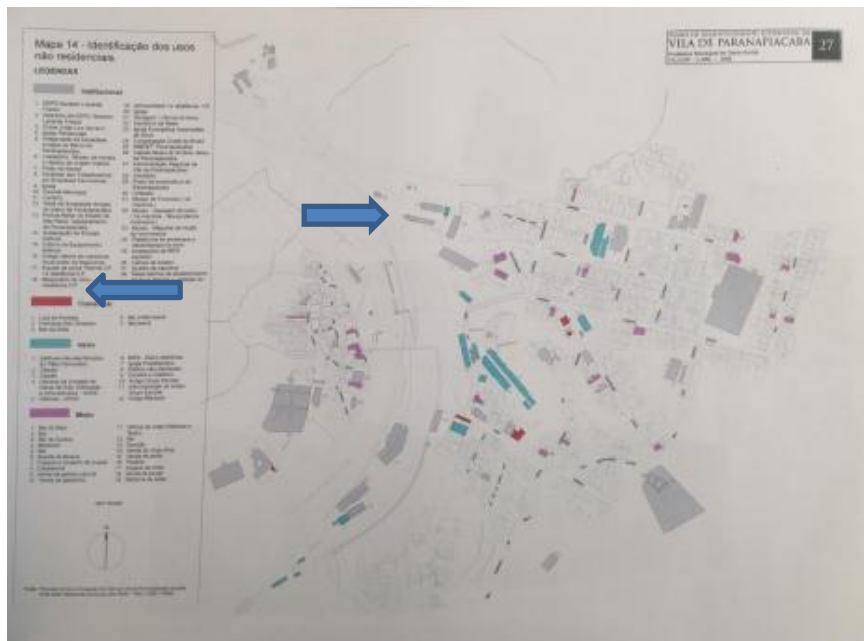
HISTÓRICO

Não localizamos muitas informações sobre esse imóvel. Segundo o Sr. Celso Pamiro, que trabalhou como Chefe do Departamento de Via Permanente e Obras da RFFSA, o Prédio do Escavador, por ele chamado prédio 07, era inicialmente em zinco, foi demolido e reconstruído em alvenaria. Atualmente o Sr. Celso trabalha como consultor da MRS Logística S/A na área de patrimônio.

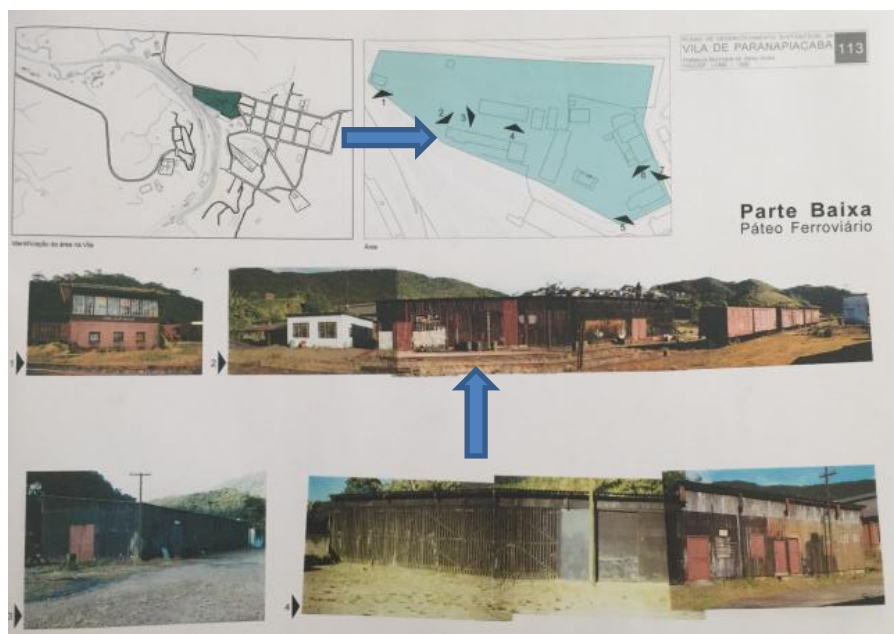
Há referência a essa edificação no Tombamento Estadual pelo CONDEPHAAT apenas em mapa (abaixo)



Localizamos também registro desse imóvel em mapas e foto, no Plano de Desenvolvimento Sustentável da Vila de Paranapiacaba – Volume II, executado pelo Laboratório de Urbanismo da Metrópole da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP – LUME, em 1999, para a Prefeitura Municipal de Santo André. No mapa o atual Prédio do Escavador é descrito como uma edificação Institucional e denominado Maquinário de Linha – 1ª. Residência V.P. (item 18). Conforme pode ser verificado em foto abaixo.



Mapa 14 – indicação de atividade institucional na edificação e indicação de localização no mapa – LUME, 1999



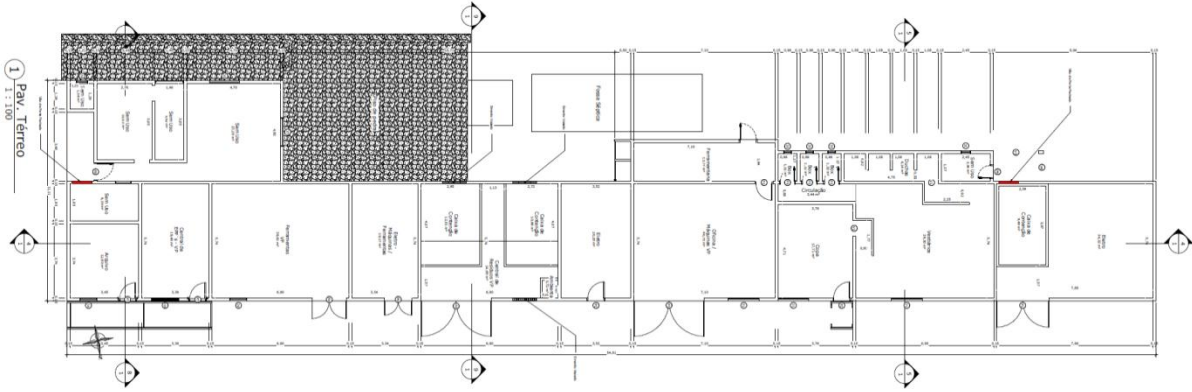
Mapa com indicação da localização do Prédio do Escavado e foto correspondente – LUME, 1999.

(Obs: apesar da seta 02 no mapa indicar que a foto foi registrada com o trilho atrás do prédio, o registro fotográfico mostra o trilho entre o fotógrafo e o prédio)

Seguem abaixo plantas, cortes, fachadas e perspectivas da situação atual e da a situação proposta. Logo em seguida faremos um comparativo entre as duas situações, a saber:

SITUAÇÃO ATUAL

PLANTA



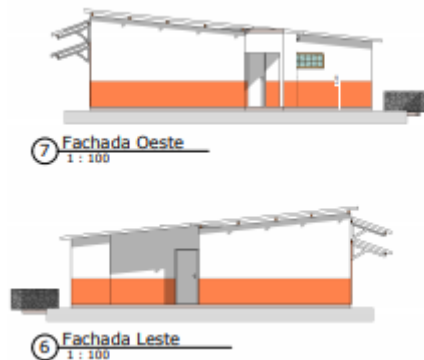
Planta Baixa Cadastral – situação atual – s/esc.

FACHADAS NORTE E SUL



Fachada Norte e Fachada Sul- situação atual – s/ esc.

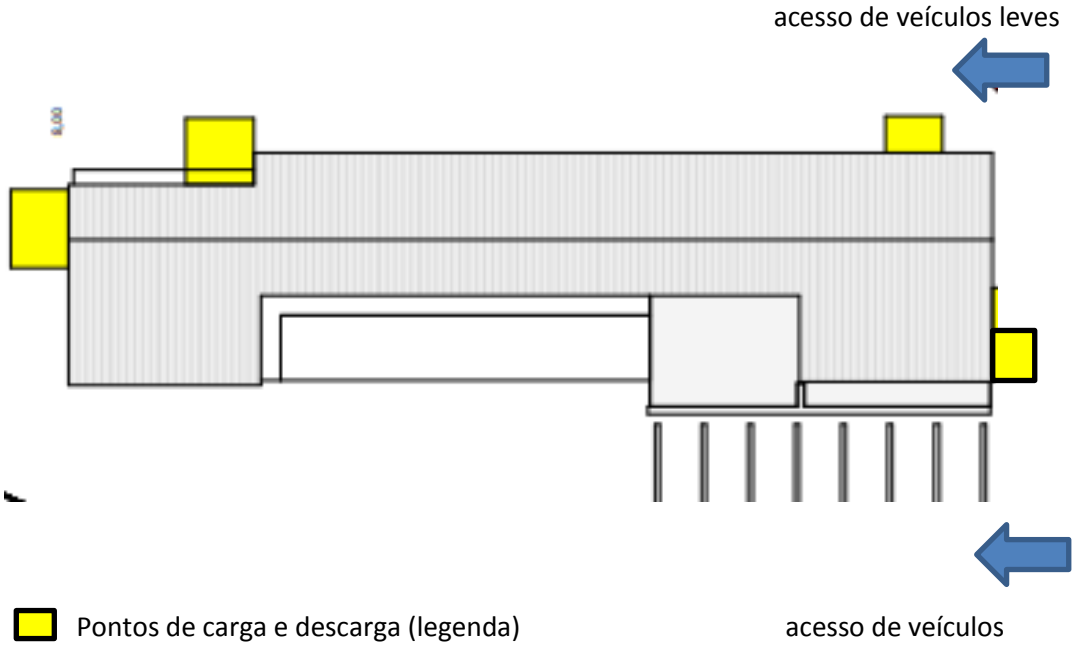
FACHADAS OESTE E LESTE



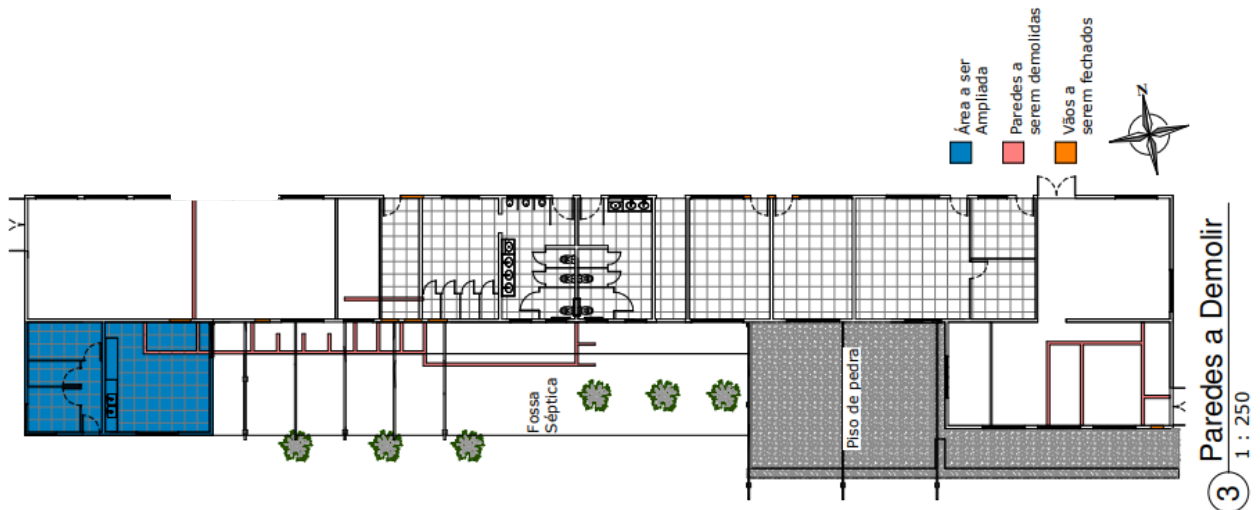
Fachada Oeste e Fachada Leste – situação atual – s/esc.

SITUAÇÃO PROPOSTA

IMPLANTAÇÃO

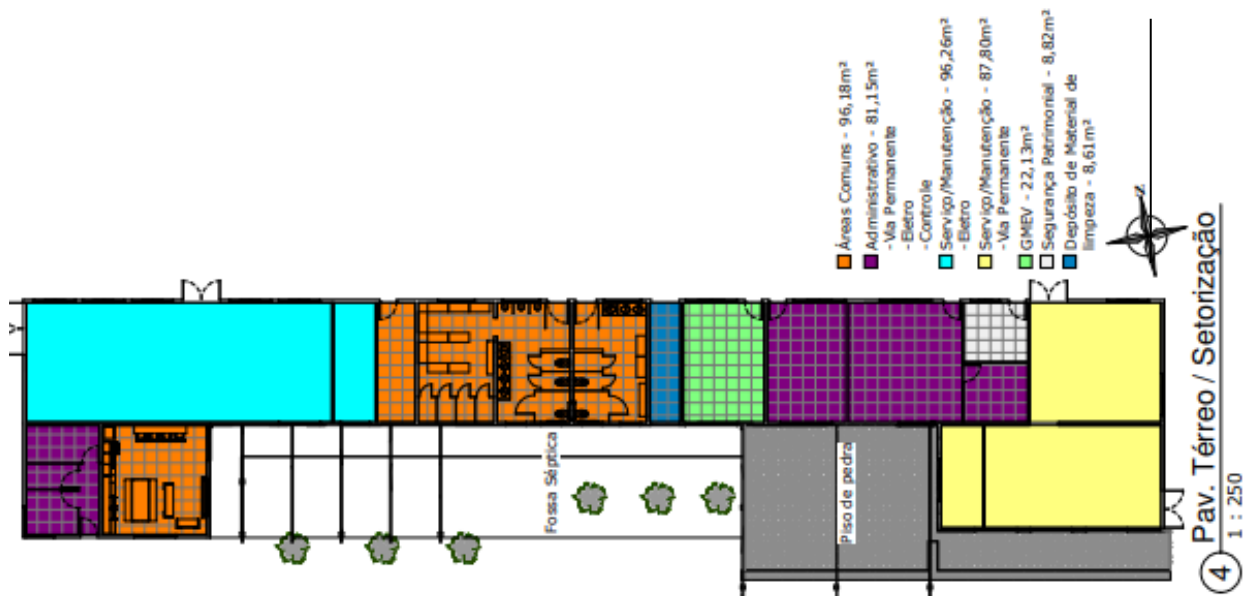


PLANTA BAIXA



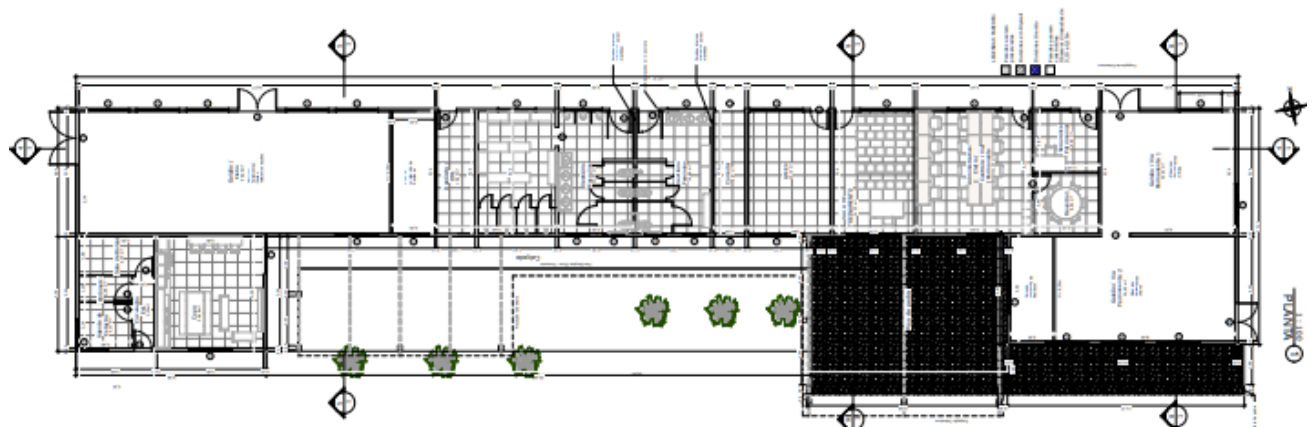
Planta baixa – indicação de paredes a demolir e a construir – s/esc. (pl. 2/7)

PLANTA BAIXA



Planta baixa – com setorização de atividades – s/esc. (pl. 2/7)

PLANTA BAIXA



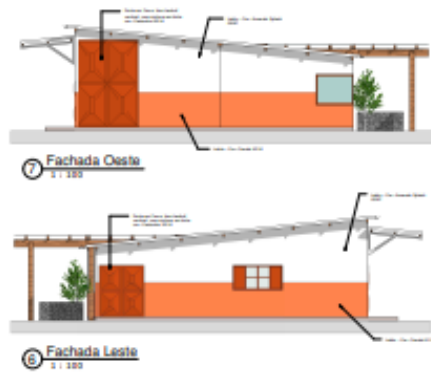
Planta baixa – com proposta de lay out – s/ escala – Pl. 01/07

FACHADAS NORTE E SUL



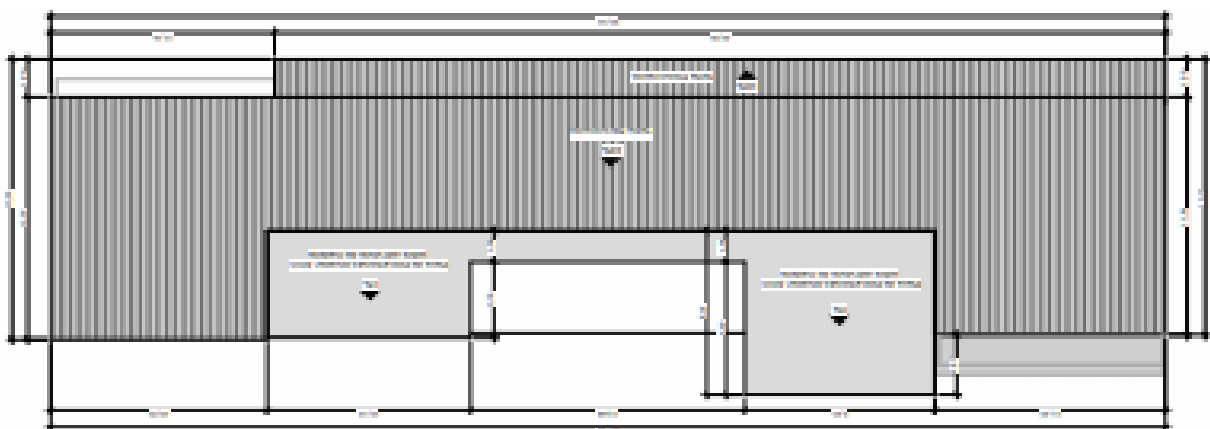
Proposta - Fachada Norte e Fachada Sul – s/esc.

FACHADAS OESTE E LESTE



Proposta - Fachada Oeste e Fachada Leste – s/esc.

PLANTA DE COBERTURA



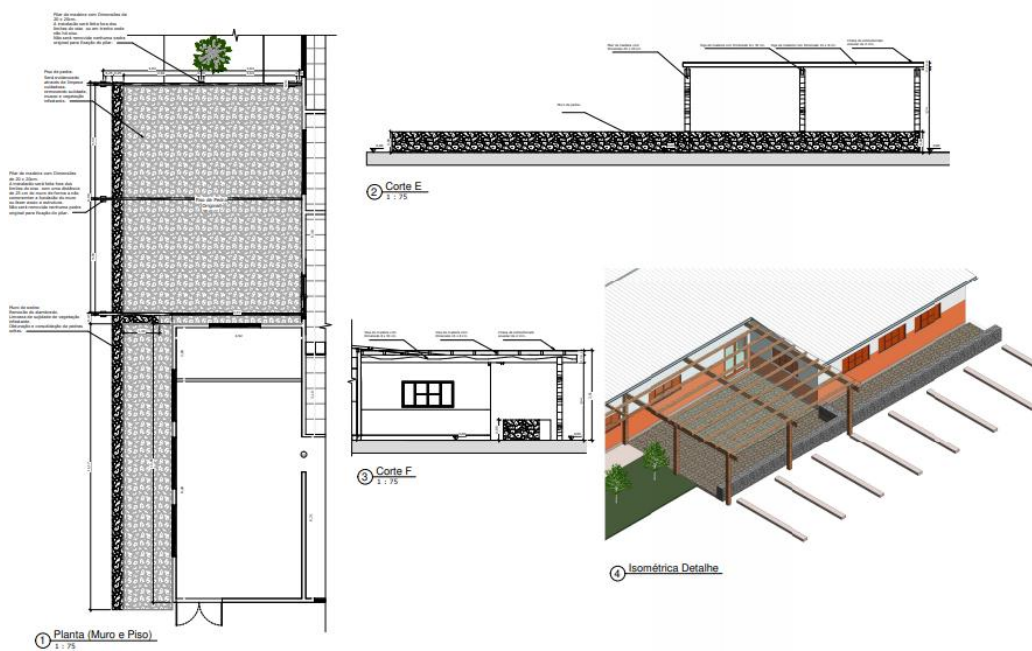
Planta de cobertura – proposta – Pl. 01/07

PERSPECTIVAS DAS FACHADAS



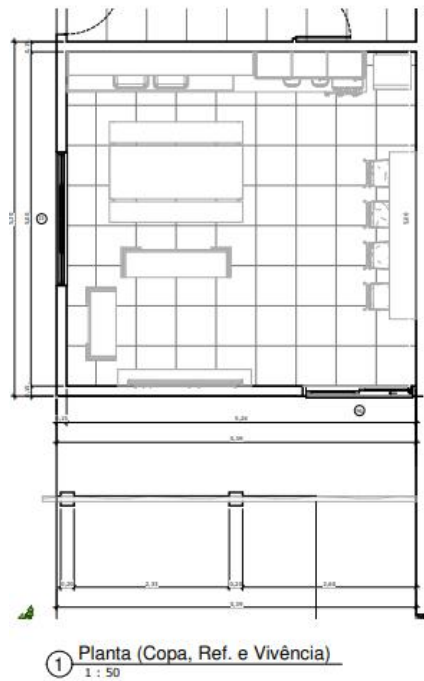
Perspectivas das fachadas propostas – s/esc.

PLANTA, CORTE, FACHADA E PERSPECTIVA – MURO E PISO DE PEDRA



Planta baixa e perspectiva – Proposta área do piso/muro de pedra – s/esc.

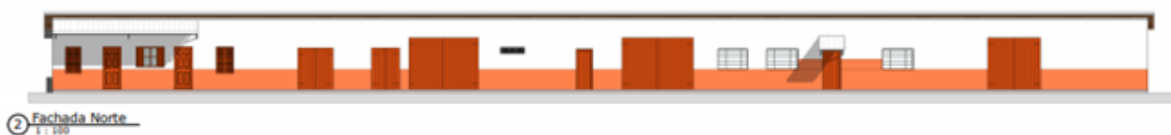
PLANTA E PERSPECTIVAS INTERNAS – ÁREA QUE PROPÕEM AMPLIAÇÃO.



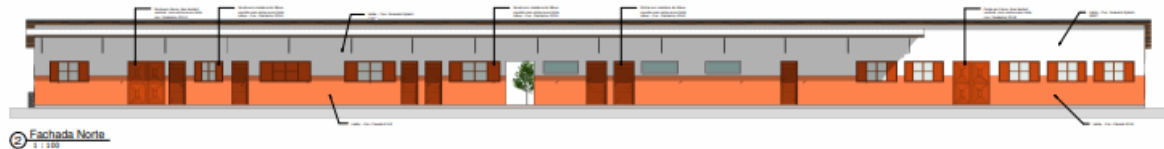
Planta baixa e perspectivas da área que propõem ampliação – s/esc.

COMPARAÇÃO DAS FACHADAS ATUAIS E AS PROPOSTAS

FACHADA NORTE

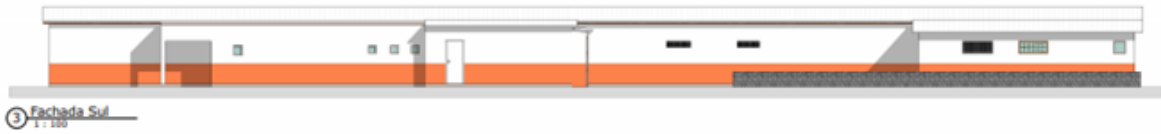


Fachada Norte - Atual – s/esc.

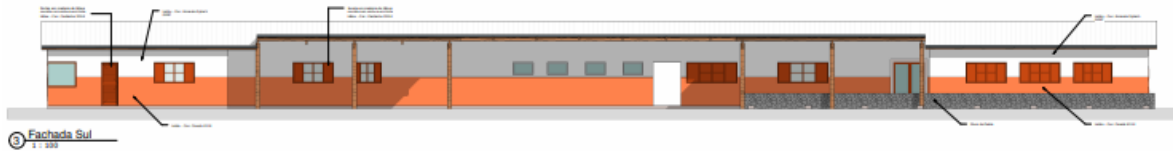


Fachada Norte – Proposta – s/esc.

FACHADA SUL

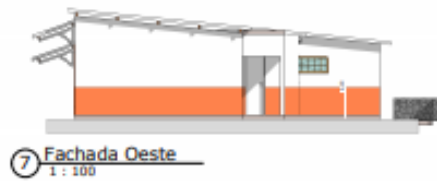


Fachada Sul - Atual – s/esc.

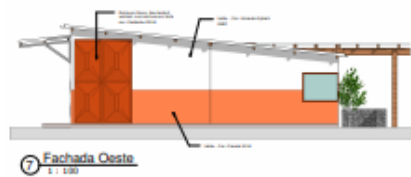


Fachada Sul – Proposta – s/esc.

FACHADA OESTE

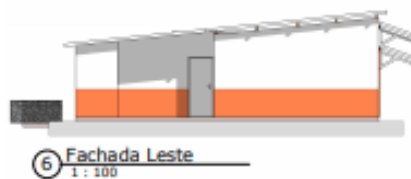


Fachada Oeste – Atual – s/esc.

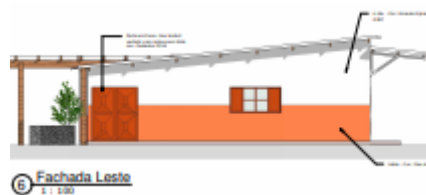


Fachada Oeste – Proposta – s/esc.

FACHADA LESTE



Fachada Leste – Atual – s/esc.



Fachada Leste – Proposta – s/esc.

RESUMO DAS INTERVENÇÕES PROPOSTAS:

1. Demolição: de parte do anexo.
2. Construção (ampliação): de uma área de 48,40m², na Face Sul, para abrigar copa e área administrativa.
3. Acesso ao prédio: propõem mudança para atender o TAC – Termo de compromisso de ajustamento de Conduta, pois o acesso atual é através de área a ser transferida para a Prefeitura.
4. Argamassa/Alvenaria/Fechamentos: haverá a correção das patologias e, se necessário, remoção e nova aplicação de argamassa. As paredes com espessura de 15 cm serão em blocos de concreto. As divisórias, com espessura de 9 cm, serão em Drywall,.
5. Telhado: será feita troca completa por material equivalente (telha de fibrocimento)
6. Compartimentação interna: será alterada e a nova disposição dos ambientes internos, acarretará aberturas de novos vãos nas paredes das fachadas para inserção de janelas e portas.
7. Muro e piso de pedras existentes: serão limpos, as pedras soltas serão fixadas e haverá a instalação de um pergolado de madeira, com cobertura de policarbonato, sobre o piso de pedra, com objetivo de criar uma área de convivência para os usuários.
8. Janelas: as janelas existentes, de madeira em tábua corrida, que forem mantidas serão tratadas e realocadas. As janelas novas seguirão o padrão das existentes. As bacias dos vestiários seguirão o padrão existente, ou seja, ferro e vidro.
9. Portas: as portas que puderem ser mantidas receberão manutenção e serão realocadas. Portas novas seguirão o mesmo padrão das existentes, em madeira, exceto as portas dos galpões que serão em ferro, tipo lambril vertical, e as portas da área administrativa e copa que serão com duas folhas de correr em estrutura de alumínio e vidro temperado de 8mm . Os acabamentos dessas portas serão em pintura cor Castanho M114 -ref. Suvinil. Atualmente as esquadrias estão pintadas na cor marrom.
10. Pintura: a pintura externa (fachadas) será em tinta látex Canela K144 até a altura de 1.40m (barrado), já acima será em tinta Látex, cor Amarelo Splash G087 - ref. Suvinil. Atualmente a cor é marrom no barrado (até 1.40m) e amarelo claro na parte superior. A pintura interna será em tinta esmalte sintético cor Coral Platina até 1.40m e acima será aplicada a tinta acrílica de acabamento acetinado cor Coral Branco Neve.
11. Pisos: os pisos atuais serão retirados o contrapiso regularizado e será instalado:
 - a) Nas áreas molhadas: porcelanato acetinado, formato 60x60, ref. Biancogres Cemento Grigio 60x60;
Obs 1: paredes de áreas molhadas: será instalado porcelanato acetinado, formato 60x60 - ref. Biancogres Cemento Grigio , até a altura de 2,00m, acima dessa altura o acabamento será em tinta acrílica acetinada na cor branco neve.
Obs.2: paredes que receberão bancadas: será instalado porcelanato acetinado, formato 60x60 - ref.Eliane Essence Decor Neutro até 1,65m e acima de 1,65m tinta acrílica de acabamento acetinado na cor branco neve da marca Coral.
Obs.3: todas as áreas molhadas serão impermeabilizadas.
 - b) Nas áreas secas: será instalado porcelanato acetinado, ref. Eliane Munari Branco 60x60.
12. Fossa séptica: será realocada (ainda sem local definido);
13. Fundações: serviço necessário para instalação de rede pluvial e/ou elétrica;

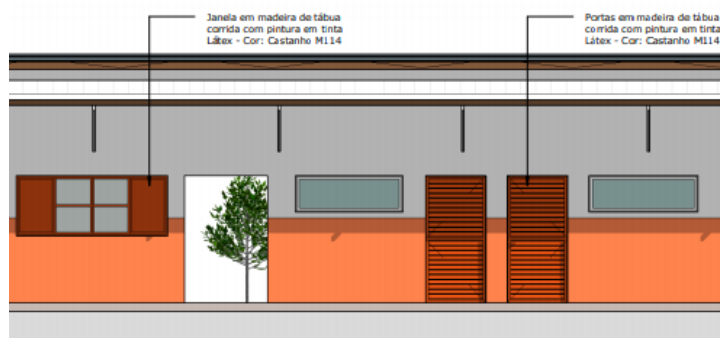
14. Forro: de PVC do tipo extrudado e auto-extinguível na cor branco nas áreas administrativas e sem forro nas áreas operacionais;
15. Instalações hidrosanitárias: serão refeitas em tubo de PVC soldável (água/esgoto). Peças sanitárias deverão seguir posição indicada no projeto;
16. Instalações elétricas: devem atender ao padrão MRS e Normas. Haverá substituição da instalação existente visando atender novo layout.
17. Marquise: criação de marquise com estrutura em treliça metálica e cobertura de telhas onduladas de fibrocimento, na fachada da Face Norte.

CONSIDERAÇÕES:

Analizamos a proposta e consideramos necessário o esclarecimento da seguinte questão:

1. Há especificação, em Planta 01/07 de que será aplicada **tinta látex** cor castanho M114 sobre as esquadrias de madeira (vide figura abaixo). A mesma especificação de cor castanho M114 é utilizada para os elementos metálicos, contudo sem informar que será em tinta Látex. O interessado deverá justificar a escolha desse material, visto que o produto mais adequado é a tinta esmalte. Essa especificação atende, inclusive, as diretrizes de preservação e intervenção para edifícios da parte baixa de Paranapiacaba estabelecida em conjunto entre os órgãos de preservação IPHAN, CONDEPHAAT e COMDEPHAAPASA, como segue:

“25. Todos os elementos de madeira a serem pintados deverão utilizar esmalte sintético ou verniz”.

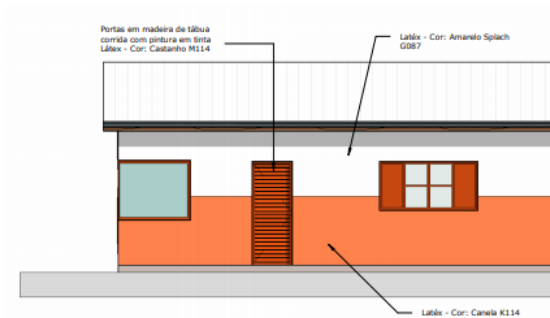


Segmento da parede da Fach. Norte (planta 01/07) com especificação de tinta látex em portas e janelas de madeira.

CONCLUSÃO

Não vemos óbice quanto à aprovação geral da proposta, contudo sugerimos abaixo a seguinte alteração:

1. Parede externa (fachada) da área a ser ampliada: sugerimos pintar essa parede na cor branca, evidenciando que é um local novo, pois a proposta do interessado é pintar as paredes no mesmo padrão das outras fachadas, conforme descrito em (Fls. 19 da Proposta de readequação do Prédio do Escavador, Paranapiacaba, Santo André – SP).



Segmento da parede da Fachada Sul (planta 01/07) na área a ser ampliada. s/esc.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

Se houver a aprovação dessa proposta por esse Conselho, consideramos importante solicitar ao interessado a apresentação dos projetos executivos (arquitetura, estrutura, hidráulica e elétrica), em escala, bem como memorial descritivo, com devidas ART/RRT's, para conferência e aprovação, em planta, pelo COMDEPHAAPASA.

Em atendimento ao disposto nas Cartas Patrimoniais é importante o registro fotográfico da intervenção, do início até a sua conclusão. Este material deverá ser juntado ao presente processo.

Informamos ainda que aprovação da proposta pelo COMDEPHAAPASA, não exige o interessado de requerer a aprovação do projeto junto a Prefeitura Municipal de Santo André e outros órgãos cabíveis obtendo as licenças e autorizações pertinentes.

Devido a atual situação emergencial, promovida pela pandemia do Corona Virus, não efetuamos vistoria no local, utilizamos as informações e registros fotográficos encaminhados pelo interessado.

Mediante o exposto encaminhamos o presente parecer técnico aos Senhores Conselheiros para análise e deliberação.

Santo André, 09 de abril de 2021.

Mônica Nunes - Arquiteta e Urbanista

Corpo Técnico – COMDEPHAAPASA

Referências bibliográficas:

CONDEPHAAT. **Processo de Tombamento da Vila de Paranapiacaba**. Secretaria de Cultura do Estado de São Paulo, 1982, V.02.

LABORATÓRIO DE URBANISMO DA METRÓPOLE (LUME); Prefeitura Municipal de Santo André. **Plano de Desenvolvimento Sustentável da Vila de Paranapiacaba**. Etapa 1 – Levantamento. São Paulo: LUME, 1999.