

**Processo: 32.335/2010**

**Interessado: XXXXXXXXXXXXXXXX**

À Sra. Secretária Executiva do COMDEPHAAPASA  
Sra. Juliana G. Domenici.

Trata-se de relatório técnico para os devidos esclarecimentos, motivado por denúncia realizado por munícipe ao COMDEPHAAPASA, sobre a constatação de descaracterização de elementos do bem tombado conhecido como “Nosso Bar”, que passa por intervenção aprovada por este Conselho.

As diretrizes de preservação estabelecidas quando do tombamento do bem, determinaram que devem ser preservadas as 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.

O processo de intervenção neste bem iniciou de forma irregular, o que provocou o embargo da obra e prosseguiu de forma descontinuada. A exigência da elaboração de diagnóstico e procedimentos para conservação e restauro do bem por empresa especializada foi a exigência para o seu desembargo. O projeto foi aprovado pelo Conselho, mas ocorreu no momento em que o Corpo Técnico de Apoio Permanente havia sido dissolvido, o que gerou não correta orientação técnica para a realização da obra. A obra foi retomada apenas para a finalização das intervenções na parte interna do pavimento térreo, sem diretriz específica de preservação. O processo de conservação e restauro dos elementos a serem preservados foi marcado por retardamentos e interrupções por parte do proprietário e por emissão de notificações pelo Conselho, devido às irregularidades constatadas em vistorias anuais realizadas pelo Corpo Técnico.

Para melhor compreensão da situação atual, segue um breve histórico dos encaminhamentos do Processo Administrativo 32.335/2010, que trata do tombamento e dos registros relativos ao bem.

- 23/07/2010 - abertura de processo de tombamento do Edifício de Antônio de Queiroz, popularmente conhecido como “Nosso Bar”, localizado na Av. Bernardino de Campos com a Rua Queiroz dos Santos - CF 03.010.001, através do requerimento de Marcos Sidney Pigotto Euzébio de 20/07/2010;
- 09/08/2010 – enviado para o Corpo Técnico;
- 08/11/2011 – aprovação do tombamento pelo COMDEPHAAPASA;
- 14/08/2012 – aprovação de diretrizes de preservação e área envoltória pelo COMDEPHAAPASA (fls. 156 a 162);
- 27/05/2014 – homologação do tombamento pelo prefeito (fls. 175 a 176);
- 30/06/2014 – embargo de obra irregular, através do PA 21.909/2014 e solicitação de Alvará de uso do solo com reforma de 54,52m<sup>2</sup> no pavimento térreo, através do PA 8.916/2014-6;
- 08/07/2014 – deliberação do COMDEPHAAPASA para contratação de profissional especializado em restauro para realizar consultoria, diagnóstico e procedimentos para a execução das obras na fachada do edifício para a aprovação junto ao Conselho (fls. 196 a 197);
- 29/01/2015 – apresentação de levantamento cadastral e de danos e patologias proposta e memorial de restauro da fachada realizado pela empresa especializada Estúdio Sabará (fls. 203 a 207);

- 10/02/2015 – aprovação do projeto de conservação e restauro elaborado pelo Estúdio Sarasá pelo COMDEPHAAPASA e liberação de obra embargada;
- 26/02/2015 – indicação de técnicos do DAA para auxiliar o COMDEPHAAPASA no processo de intervenção e acompanhamento da obra no bem, em função da dissolução do Corpo Técnico Permanente;
- 30/11/2015 – Solicitação de autorização para instalação de andaime suspenso fixado na fachada realizada pela arq<sup>a</sup> Samantha Coutinho de Martino, que se identifica como responsável técnica da obra;
- 01/03/2018 – Vistoria realizada no bem pela técnica Fátima R. Leal, quando foi constatada a colocação de bandeja de proteção na parte externa, mas ainda sem início de obra das fachadas e parte interna do pavimento superior;
- 16/03/2019 - Vistoria realizada no bem pelo técnico Belmiro S. Rodrigues, quando constatou-se que haviam sido realizados alguns serviços na fachada voltada para a Avenida Bernardino de Campos e outros internos no pavimento superior, mas que a obra estava paralisada;
- 09/04/2019 – Ata de reunião do COMDEPHAAPASA que delibera por notificar o proprietário para providencias sugeridas pelo relatório técnico de vistoria;
- 08/03/2021 – E-mail da munícipe Maria Claudia Ferreira ao Conselho denunciando a descaracterização de elementos do bem tombado e solicitando providencias.

A partir de registro de imagens no Google Street, podemos observar a evolução do estado do bem e das intervenções no período de 2015 a 2019.



Imagem 1: Novembro de 2015



Imagem 2: Dezembro de 2016



Imagem 3: Julho de 2017



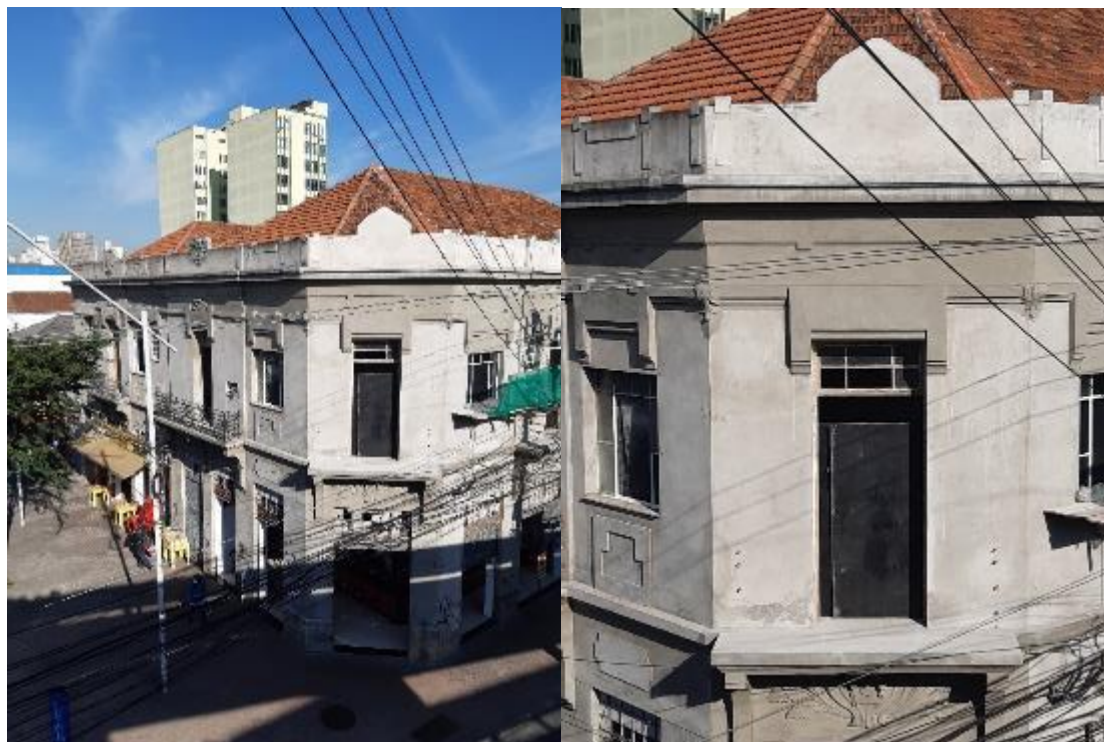
Imagem 4: Maio de 2018



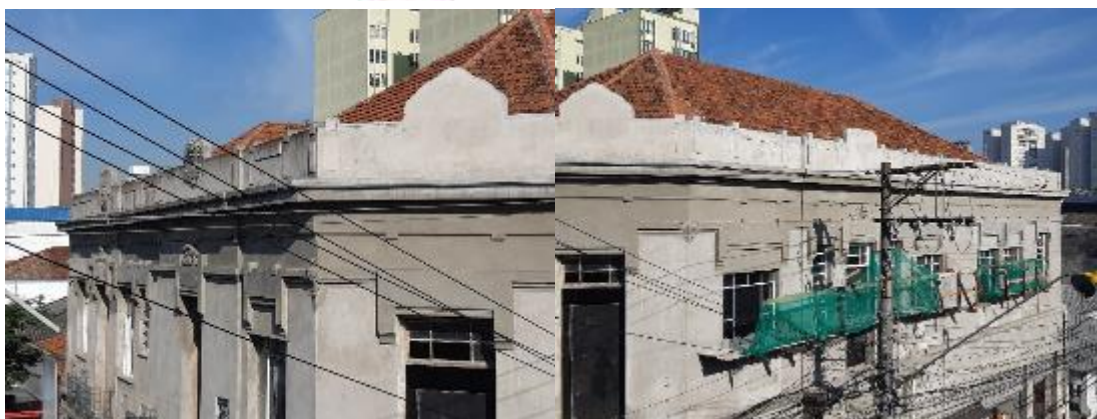
Imagem 5: Fevereiro de 2019

Como pode ser observado nas fotos e com o cruzando das informações dos relatórios de vistorias, podemos constatar que apesar da aprovação do projeto de restauro ter ocorrido em 10/02/2015, a realização das obras na fachada e parte interna foi iniciada apenas no segundo semestre de 2018. Na imagem 05/02/2019, observa-se a recuperação de parte da fachada da Rua Bernardino de Campos, porém, em vistoria de 16/03/2019, foi constatada que as obras estavam paralisadas, sendo retomadas apenas nos primeiros meses de 2020, conforme observação do Corpo Técnico, e segue até os dias atuais. Esclarecemos que em função da pandemia, não foi realizada a vistoria anual no bem em março de 2020, como programado.

Seguem fotos do estágio atual da intervenção no bem realizadas em vistoria em 25/05/2021.



Imagens 6 e 7: Troca integral do revestimento das fachadas e detalhe de supressão de ornamentos



Imagens 8 e 9: Troca integral do revestimento das fachadas com execução e supressão de ornamentos



Imagens 10 e 11: Fachada voltada para a Av. Queiroz dos Santos



Imagens 12 e 13: Detalhe de execução de ornamentos geométricos da fachada da Av. Queiroz dos Santos



Imagens14 e 15:Fachada para a Rua Bernardino de Campos



Imagens16 e 17: Detalhe de execução de ornamentos da fachada da Rua Bernardino de Campos



Imagens18 e 19: Detalhe de rede elétrica e de drenagem sobre a fachada da Rua Bernardino de Campos



Imagem 20: Detalhe de execução de mascarão voltado para da Rua Bernardino de Campos



Imagem21: Detalhe de execução de mascarão voltado para da Rua Bernardino de Campos



Imagem22: Detalhe de execução de guirlanda voltada para da Rua Bernardino de Campos



Imagem23: Detalhe de execução de guirlanda voltada para da Rua Bernardino de Campos



Imagens24 e 25: Detalhe de elementos de madeira a restaurar (porta principal e escada)

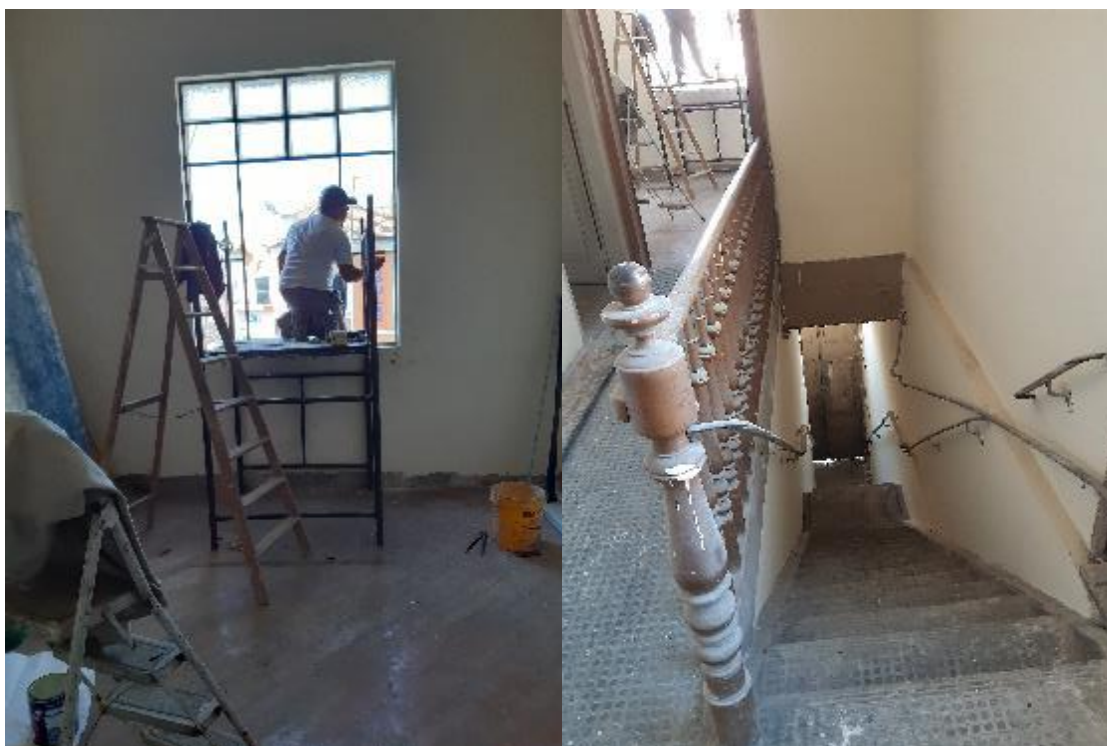


Imagens26 e 27: Detalhe de piso de madeira a restaurar e forro de madeira substituído por PVC





Imagens28 e 29: Detalhe de elementos retirados para restauro (guarda corpo de ferro e portas internas)



Imagens30 e 31: Detalhe de conservação das janelas e guarda corpo em madeira da escada a restaurar



Imagens32 e 33: Sobreposição de piso de borracha sobre piso de madeira e compartimentalização



Imagens34 e 35: Construção no corredor de servidão e fechamento de aberturas do pavimento inferior

Considerando a análise dos encaminhamentos do processo, das diretrizes de preservação estabelecidas, do projeto de conservação e restauro aprovadas e da vistoria realizada, temos a manifestar as seguintes questões:

1. A não adequada orientação técnica/administrativa para a realização da intervenção. O projeto de restauro foi aprovado, porém não houve exigência de contratação de responsável técnico com experiência comprovada em restauro e respectiva emissão de Registro de Responsabilidade Técnica - RRT e mão de obra especializada para a realização da obra. Conforme placa de obra, o responsável técnico é o arq. Perreclim Vergos, do escritório Kyvos Arquitetura Ltda. e em vistoria constatou-se que a mão de obra não é especializada;
2. A substituição total da argamassa original da fachada, de traço rico em cal e pobre em cimento, por nova argamassa, de traço rico em cimento, diferente da orientação do memorial descritivo do projeto de conservação e restauro aprovado, que determina apenas a recomposição das partes trincadas, ocas e destacadas com argamassa do mesmo traço da original. Tal ação impede a realização de outra orientação que é a de pintura das paredes com tinta mineral, característica da época e compatível com a argamassa com traço rico em cal. A técnica antiga de pintura a base de tinta mineral tipo mineral, transpirante e a base de silicato de potássio reage quimicamente com a argamassa rica em cal e pobre em cimento, enquanto que a técnica atual de pintura a base de tinta látex se consolida através de aderência à argamassa;
3. A execução inadequada da recuperação dos ornamentos e perda de elementos das fachadas. Observa-se que os ornamentos geométricos e mascarões e guirlandas em bom estado são mais fáceis de recuperação, porém quando estes estão em processo de degradação, o seu restauro exige mão de obra especializada. Conforme a vistoria realizada em 16/03/2019, em função do estado dos ornamentos, observou-se uma execução razoável, porém na continuidade da obra foram realizadas intervenções de qualidade não aceitável.



Detalhe da Fachada em 2018



Detalhe da Fachada em 2019



Detalhe da Fachada em 2018

Detalhe da Fachada em 2021



Detalhe da Fachada em 2018

Detalhe da Fachada em 2021



Detalhe da Fachada em 2018

Detalhe da Fachada em 2021

4. A substituição de forro de madeira por forro de PVC (foto 27) já apontada na vistoria de 16/03/2019. A manutenção de forro em madeira é uma das diretrizes de preservação do bem homologadas. O forro original estava comprometido devido a infestação de cupins e deveria ter sido substituído por forro de madeira com as mesmas características do original;
5. A execução de rede de drenagem de águas pluviais aparentes sobre as fachadas (foto 19). Foram implantados condutores em PVC sobre a fachada em substituição aos condutores corroídos de ferro embutidos na parede, lançando as águas no passeio. O representante do proprietário afirma que quando houve a obra de reurbanização da Rua Bernardino de Campos, a tubulação foi enterrada não sendo possível a ligação e lançamento na sarjeta;
6. A retirada de painéis metálicos e letreiros de identificação dos estabelecimentos comerciais da fachada (foto 1), conforme diretriz de intervenção para o bem;
7. A manutenção de rede elétrica sobre as fachadas (foto 18), exposta com a retirada dos painéis e letreiros. É diretriz de preservação do bem a remoção de fiação das fachadas. Quando da reurbanização da Rua Bernardino de Campos e entorno pela prefeitura, foi diretriz e executada a substituição de rede elétrica em postes para rede fixada nas fachadas para a alimentação dos imóveis. O representante do proprietário alega que protocolou pedido a ANEL para analisar a viabilidade de outras alternativas;
8. A construção de edificação em corredor de servidão por terceiro gerando a vedação de janelas das salas do térreo (foto 34 e 35). Há divergências sobre a propriedade deste corredor. Conforme, o representante do proprietário há uma ação judicial em curso.

Considerando que a intervenção ainda está em curso e visando a correção de procedimentos de forma a garantir a integridade das características do bem tombado, sugerimos a notificação do proprietário do imóvel com os seguintes encaminhamentos para as questões acima enumeradas:

1. A solicitação de emissão de Registro de Responsabilidade Técnica -RRT do responsável técnico da obra de acordo com projeto de conservação e restauro e memorial elaborado pelo Estúdio Sarasá aprovado por este Conselho;
2. A manutenção do revestimento realizado com traço de argamassa diferente do estabelecido no memorial, tendo em vista a perda irreversível de sua autenticidade e autorização para substituição de tinta mineral por tinta látex, compatível com esta para a pintura das paredes das fachadas, na cor definida pelo memorial, ou seja, na cor referência Pantone código 13.0905 tpx, na cor birth, no guia FHI.
3. A contratação de empresa especializada para a realização de serviços de recuperação dos ornamentos realizadas em desacordo com padrões de qualidade e recomposição dos elementos suprimidos utilizando a boa técnica;
4. A troca do forro de PVC instalado por forro de madeira tipo macho e fêmea com molduras no perímetro;
5. O envio de ofício do COMDEPHAAPASA ao Departamento de Vias Públicas para verificar a viabilidade de encaminhamento das águas pluviais à sarjeta e futura exigência de embutir os condutores de águas pluviais na parede;
6. A solicitação ao proprietário apresentação para aprovação de projeto de estrutura para suporte dos painéis de identificação dos estabelecimentos comerciais limitados as bandeiras das portas do térreo, conforme diretriz de intervenção aprovada;

7. O envio de ofício do COMDEPHAAPASA à ENEL Distribuição São Paulo com solicitação de reunião com o Corpo Técnico de Apoio para avaliar a viabilidade de retirada ou minimização do impacto visual da rede elétrica aparente nas fachadas.

Finalizo este relatório fazendo o registro de insistentes reclamações por parte do representante legal do proprietário sobre o não acesso aos incentivos tributários e urbanísticos para proprietários de bens tombados, benefícios autorizados pela lei 9071/2008, o Plano de Preservação do Patrimônio Cultural – PPPC e dependente de aprovação de lei específica de regulamentação para a sua aplicação.

Santo André, 15 de junho de 2021.

Arq. Belmiro dos Santos Rodrigues Neto  
Corpo Técnico de Apoio ao COMDEPHAAPASA