

Ao

**CONDEPHAAPASA**

**REF: Intervenção em Bem Tombado**

Tem o presente o objetivo de analisar a denúncia de munícipe sobre a descaracterização por reforma ora em curso no bem tombado conhecido como “Nosso Bar”, localizado à Rua Bernardino de Campos com esquina com a Av. Queiroz dos Santos.

O COMDEPHAAPASA determinou a preservação desse bem, não só pela sua antiguidade, já que ele tem mais de 100 anos sendo um dos mais antigos da cidade, aspecto não tão importante na questão, mas também por ter pertencido a um personagem que representou relevante papel na formação de Santo André e da Região do ABC, assim como sua família e que é importante ressaltar para se ter uma ideia da importância da preservação desse mesmo bem.

E, claro, ele foi um espaço comercial de grande frequência de boa parte da população andreense, em função de sua localização estratégica, já que ele se localiza praticamente em frente à estação férrea e, assim, era passagem quase que obrigatória para todos aqueles que se utilizavam desse meio de transporte, sendo um ponto de encontro da cidade.

E, claro, todos esses fatores foram determinantes para que o Conselho achasse que ele merecia um olhar mais atento e lhe concedesse valor como patrimônio de Santo André e, em sendo assim, fazemos algumas considerações sobre o bem.

**1. O proprietário que construiu o imóvel**

Seria interessante falar um pouco mais sobre Antonio Queiroz dos Santos, o construtor do imóvel, visto que sua vida é bem pouco conhecida. Português, nasceu em 1834<sup>1</sup> e se casou em primeiras núpcias com Isabel, com quem teve cinco filhos:

---

<sup>1</sup> Era filho de Mathilde e João Queiroz dos Santos e tinha três irmãs (Thereza, Maria e outra que ainda não foi identificada).

- **Bernardino** (São Paulo, 1859 – Santo André, 1932), o filho mais velho, casou-se com Júlia Augusta e depois com Paschoalina Guazzelli, em segundas núpcias. Não teve filhos com nenhuma delas. Empresário, fundou várias empresas, foi sócio em outras. Atuou na política, sendo membro do Partido Republicano Paulista, ocupando o cargo de 2º Secretário do Diretório em Santo André, na gestão da presidência de Saladino Cardoso Franco, do vice Manoel Joaquim de Lima, do Dr. Francisco Perrone (1º Secretário), de José Augusto Leite Franco e de João Domingos Perrella. (JCP 18.2.1928, p9);
- **Cândida**, nasceu em São Paulo e se casou com Antonio Teixeira Leite (? -? 1907), com quem teve os filhos Domingos e Antonio Teixeira Leite Júnior <sup>2</sup> O marido de Cândida possuía vários imóveis em São Paulo e era classificado como “capitalista” para efeito de pagamento de impostos (JCP 28.11.1890, p. 2). Negociante também no Rio de Janeiro, possuía a fábrica de sabão, a “Thomaz Ribeiro & Comp.”, que se localizava à rua do “Lava- pés” nº 115, em São Paulo e que fechou em 1.892 (JCP 4.9.1892, p3). Era sócio do “Club Athletico Allemão Villa Mariana”, bairro onde construía, junto com outros sócios (JCP 20.11.1903, p4 e 4.12.1903, p2);
- **Antonio Filho** (São Paulo, 1.869 – 23.01.1.900) casou-se com Maria Rosa Duarte (? -? 1894) em 1.888 com quem tinha estudado na Escola Normal<sup>3</sup> e tiveram os filhos Antonio (que faleceu jovem), Antonio Netto e Marçal (JCP 27.01.1900, p. 2, ed. 13.076). O filho do casal casou-se com Sebastiana Martins de Queiroz e tiveram quatro filhos: José<sup>4</sup>, Maria de Lourdes (nascida em 1913 e que se casou com Darcy Stockler); Cecília e Marina. Era advogado e começou sua carreira como escriturário, depois foi Escrivão de Paz no Distrito de Santo André (JCP 19.03.1914, p1, ed. 18197), chegando a ser Delegado de Polícia em Sertãozinho, interior de São Paulo, onde faleceu (Lei nº 2.474/1935 e Decreto nº 7481/1.935). Em 1893, Antonio foi convocado para servir na Guarda Nacional e em 1897, era eleitor em São Paulo, assim como seu filho (DOSP 22.2.1897, p.19.617). No ano seguinte ele se candidatou ao cargo de Deputado com o apoio da Junta Comercial de São Paulo, mas não conseguiu se eleger;
- **Maria** nasceu em Santo André e era conhecida como Dona Mariquinha. Casou-se com Sebastião Augusto Pedroso (1865 – 1944) com quem teve sete filhos: Décio de Assis, Noêmia (casou-se com Augusto Pontes Bueno e tiveram filhos<sup>5</sup>), Octavio Felix (casou-se com Elisabeth Feler Pedroso), Odila (casou-se com Carlos de Campos Póvoa), Haydée <sup>6</sup> (casada com Cícero de Campos Póvoa), Maria de Lourdes Pedroso<sup>7</sup> (casada com Fausto Guerner e depois se separou) e Antonio, falecido ainda jovem. Cândida colaborou para construção, em 1.917, da Capela de Nossa Senhora da Conceição, em terreno ocupado hoje pelos fundos da atual Matriz (Mauá Memória, 2015) e ela doou um terreno no atual bairro Jardim Pedroso<sup>8</sup> para construção de edifício destinado

---

<sup>2</sup> Antonio Teixeira Júnior se casou com Eulália Queiroz Teixeira Leite, sua prima, que era (filha de Arthur Queiroz dos Santos com Carolina Soares de Queiroz).

<sup>3</sup> Instituição educacional que à época formava professores.

<sup>4</sup> Ele foi considerado herói da Revolução de 1.932, sendo homenageado com uma rua em Pirituba, São Paulo (Dicionário de Ruas, Pref. São Paulo).

<sup>5</sup> Ela implantou um loteamento, que tinha seu nome, em Santo André, com área de 37.350,00m<sup>2</sup>, em 1953. Outra área também foi parcelada em Mauá, que também tem seu nome, Vila Noêmia.

<sup>6</sup> Ela implantou um loteamento, parte da Vila Homero Thon em Santo André, em 1949. Outra área também foi parcelada em Mauá, com o nome de Vila Haydée.

<sup>7</sup> Ela implantou um loteamento em Santo André, em 1953, que tinha seu nome.

<sup>8</sup> Nesse bairro existe uma rua com o nome de Queirós Pedroso.

às atividades educacionais e sociais, desenvolvidas pelas irmãs da Congregação Vicente Maria (dec.1960)<sup>9</sup>. Sebastião foi vereador no então Município de São Bernardo (1.896), onde fez parte da Comissão de Obras e de Justiça (Ata 14.4.1896, FCSB), sendo reeleito em 1.900 e em 1.901, quando fez parte da Comissão de Obras, junto com Carlos Prugner e da Justiça, junto com Abraham Delegá (Ata 7.1.1901, FCSB). Em 1.911, ele já era Tenente Major-fiscal em Juqueri e dois anos depois, foi eleito 3º Juiz de Paz em Ribeirão Pires, quando já era Major, onde passou a ser eleitor nesse local. Foi depois promovido a Capitão. Em 1937, ele foi eleito para fazer parte da diretoria do Partido Republicano Paulista na gestão de Affonso Pedro de Toledo (Presidente), Dr. Manuel de Goes (secretário)<sup>10</sup>, Amálio Guazzelli<sup>11</sup> (tesoureiro), Dr. Adolpho Bastos Filho<sup>12</sup>, João Baptista de Lima e Irineu Borsol. (JCP 5.6.1937, p2);

- Arthur (Santo André, 1880 – São José dos Campos, 1908) casou-se com Carolina Soares de Queiroz<sup>13</sup> com quem teve os filhos Eulália (casada com Antonio Teixeira Leite Júnior, seu primo), Paulo, Alcides, Hugo, Celso, Igenes e Deleira. Em 1898, ele era Delegado em São Bernardo (jornal O Commercio de São Paulo 22.3.1898, p. 2) e em 1.900, ele se inscreveu como comerciante em São Paulo (JCP 10.2.1900, p3, ed..13.090), local onde passou a morar (DOSP 22.5.1903, p1028). Ele foi sócio de seu pai na empresa de comissão e exportação de café, com sedes em São Paulo e Santos (JCP 9.3.1903, p. 3).

Após ficar viúvo, ele se casou com Paulina Isabel<sup>14</sup>, com quem teve dois filhos (Mathilde e João) que morreram ainda crianças.

---

<sup>9</sup> A Lei Federal nº 6.300/1975 denominou o edifício como Educandário Imaculado Coração de Maria – Dona Maria de Queiroz Pedroso. Chegou a ser Declarado de Utilidade Pública pelo Decreto Federal nº 68.319, de 5.3.1971, mas foi revogado posteriormente. Nos anos 1980, a área foi vendida para a Prefeitura que a utilizou para diversos usos e atualmente é a ETEC (Escola Técnica Estadual e Ensino Médio) de Mauá.

<sup>10</sup> Marido da sobrinha de Paschoalina Guazzelli (segunda esposa de Bernardino Queiroz dos Santos) que foi quem herdou a sua residência, a atual Casa do Olhar.

<sup>11</sup> Ele era irmão de Paschoalina Guazzelli.

<sup>12</sup> Irmão de Cesário Bastos, antigo proprietário da Vila Maroca, o local que, após parcelado, deu origem à Vila Bastos e ao Centro Cívico de Santo André.

<sup>13</sup> Carolina era filha de Abílio Soares, português naturalizado brasileiro que foi vereador em São Paulo, comerciante, capitalista e grande proprietário de terras. Era dele a área que foi vendida ao Corpo de Bombeiros de São Paulo (1.899 e que hoje é ocupada pelo complexo do Ibirapuera (Assembleia Legislativa, Parque do Ibirapuera, etc.); a Fazenda Cumbica (ocupada pelo Aeroporto Internacional de São Paulo, pelo Parque Ecológico do Tietê e por vários bairros de Guarulhos) e, no ABC, parte do Sítio Capuava e da Chácara Beliche (parte dela é o atual Parque Pref. Celso Daniel) que, à época, produzia 125 variedades de tipos de uva e depois passou a produzir outros tipos de cultura, como a de frutas, trigo, centeio, aveia, batatas e café. Após sua morte (1.919), o filho Arthur vendeu a área à Empresa Imobiliária São Bernardo (propriedade dos irmãos Hippolyto Gustavo Pujol Junior e Ernesto Pujol) que loteou a área implantando o Bairro Jardim Piratininga, mas preservou a sede e uma pequena área no entorno. Esse parcelamento deu origem aos atuais Bairros Utinga, Campestre, Santa Maria, Jardim e Saúde (este último hoje está em São Caetano do Sul).

<sup>14</sup> Paulina, a segunda esposa de Antonio Queiroz dos Santos (Vila de Santo Amaro – 1873 – Santo André, 1960), era irmã de Maria Augusta Pires Martins, cuja filha, Sebastiana Martins Queiroz dos Santos, se casou com Antonio Queiroz dos Santos Netto. Paulina foi homenageada com uma rua no bairro Vila São Pedro, em Santo André, na área que era de propriedade da família.

A presença de Queiroz dos Santos<sup>15</sup> na Região data de 1877, quando comprou o sítio de Francisco Antônio Pedroso que foi obrigado a vendê-lo para pagamento de dívida. Em 1.880, ele arrematou, em leilão, os terrenos correspondentes à faixa esquerda da ferrovia “San Paulo Railway Ltd. Co.” da massa falida de Mauá & Cia., da qual faziam parte a Fazenda Capitão João e outras, que perfaziam um total de quase 12 milhões de metros quadrados.

Em 1.893, ele era proprietário de parte do Sítio Silveiras, ou Portão<sup>16</sup>, de terras devolutas<sup>17</sup> no Alto da Serra, nas vertentes dos Rios Grande ou Jurubatuba e Pequeno, na região de Paranapiacaba<sup>18</sup> (JCP 18.3.1908, p5 e 26.03.1908, p. 5), de diversos imóveis em São Paulo, sendo a maior parte no Centro e arredores.

Além das empresas, Queiroz tinha a Fazenda Santa Adelaide, no interior do Estado, que produzia café que ele exportava através da empresa Queiroz dos Santos & C., em sociedade com seu filho Arthur e, quando ele faleceu, a empresa ficou só com o nome do pai (Jornal O Commercio de São Paulo, 11.3.1898, p. 2, ed. 451).

Foi Delegado de Polícia (1914 a 1918), sendo que foi na sua gestão que foi inaugurada a Delegacia de Santo André<sup>19</sup> em uma de suas propriedades na cidade e foi nomeado Juiz de Paz<sup>20</sup> por diversas vezes.

Queiroz dos Santos também desenvolveu negócios em diversas áreas, como a construção da ferrovia no interior do Estado, a “Companhia Paulista de Estrada de Ferro d’Oeste (JCP 17.8.1882, p2) e a “Companhia Industrial de São Bernardo”, fundada em 1.891, sob a direção de Paulo Ferreira Alves, José Luiz Flaquer, Luiz Pereira Barreto e Ricardo Guimarães Filho<sup>21</sup>, que tinha como objetivo a fabricação de vidros. A construção chegou a ser iniciada, mas não foi concluída porque a Companhia faliu em 1902 (sua liquidação levou vários anos e gerou vários processos judiciais) (JCP 14.12.1907, p. 4 e 2.9.1908, p. 3).

---

<sup>15</sup> Para maiores informações, consulte a “Algumas Anotações sobre Antonio Queiroz dos Santos e sua família”, de minha autoria, que está na biblioteca do MSAOAG.

<sup>16</sup> Após seu falecimento, parte dessa área passou para seu filho Bernardino que, por sua vez, depois de sua morte, foi a leilão.

<sup>17</sup> A Lei Estadual nº 601/1850 e o Decreto nº 1318/1854 permitiram a cessão aos municípios de Terras Devolutas que as repassou aos interessados em plantar e produzir alimentos e, mais tarde, começou a vendê-las.

<sup>18</sup> Ainda hoje constam vários imóveis nessa região no cadastro da Prefeitura de Santo André.

<sup>19</sup> A inauguração se deu em 1916 e, antes disso, ela ocupava um dos prédios dele.

<sup>20</sup> O juiz de paz era cargo eletivo, assim como o suplente, criado pela Lei de 15.10.1827, para cada freguesia e capela curada. A ele competia, dentre outras obrigações, conciliar as partes antes da demanda, julgar causas de valor de até 16 mil reis, manter a ordem, destruir quilombos, fazer auto de corpo de delito, fazer observar as posturas policiais, dividir o distrito em quarteirões etc.

<sup>21</sup> A sede estava localizada à rua do Comércio nº 30, São Paulo. O Conselho Fiscal era composto por José Francisco de Paula Novaes (lavrador e residente e que se candidatou a senador em 1892 (JCP 2.4.1892, p. 2).

Teve uma participação ativa na comunidade da Região: foi um dos signatários do abaixo-assinado dos moradores locais pedindo ao Governo Estadual a marcação da eleição de vereadores para a Câmara Municipal (SANTOS, 1992) com o objetivo de se instalar o recém-criado município de São Bernardo, em 1.899<sup>22</sup>.

Com sua doação, puderam ser construídos os hospitais:

- Santa Casa de Misericórdia<sup>23</sup> (atual Centro Hospitalar do Município de Santo André), com a doação de 10 contos de reis (1.891);
- Hospital Samaritano em São Paulo (JCP 26.1.1901, p.2);
- Hospital de Paranapiacaba para o tratamento das vítimas da gripe espanhola, que à época assolava o País (1918) (CALDEIRA, 1937). No ano seguinte, foi apresentado à Câmara Municipal um abaixo-assinado da população moradora pedindo para que fosse dado a uma das ruas daquela localidade a denominação de Queiroz dos Santos pelo auxílio generoso prestado aos “enfermos pobres atacados de gripe fundando e custeando um hospital para esse fim na referida localidade”. (FCSB 22.4.1919, MSAOAG). A solicitação foi deferida, ficando o Prefeito autorizado a escolher a rua que deveria ter o nome dele.

Ele, por diversas vezes, socorreu o então Município de São Bernardo, com empréstimos de verbas substanciais, assim como fez várias doações de terras, como por exemplo, em 1913, ele abriu e doou à municipalidade a Av. Queirós dos Santos até a fábrica Lidgerwood (Lei nº 144/1913).

Colaborou com a construção da primeira igreja de Santo André, fazendo parte da comissão feita pelo Pe. Capra para arrecadar fundos para a reforma da Igreja Matriz (1.912). E, em 1917, Queiroz, como presidente da comissão de construção da Catedral do Carmo, doou o terreno de 4.000m<sup>104</sup> próximo à Estação São Bernardo mais cem mil tijolos. Dois anos depois, Pe. Capra iniciou as obras de construção, mas elas foram paralisadas quando ele morreu (1.920). A obra foi retomada com as doações das “famílias tradicionais” da cidade, no entanto ela só chegou até o nível do

---

<sup>22</sup> O Município de São Bernardo foi criado pela Lei Estadual nº 38, de 12.03.1889 e seu território abrangia toda a Região do ABC, que depois de ter suas áreas desmembradas, deram origem aos atuais sete municípios. O abaixo assinado foi protocolado na secretaria estadual em 16.08.1889, e nele eram elencados os vários problemas existentes, como por exemplo, a falta de iluminação. A pressão para a instalação formal do município se justificava porque todos os impostos ali arrecadados eram enviados à Capital. A instalação do município se deu em 1º de maio de 1890.

<sup>23</sup> O terreno havia sido doado pelo Eng.º Joaquim Branco e esposa, D. Olympia Flaquer Branco. A construção do hospital também contou com a colaboração do Prof. José Augusto Leite Franco, Saladino Cardoso Franco, Adolpho Augusto Bastos, Francisco de Mello Freire, Alfredo Luiz Flaquer, Cel. Agenor de Camargo, Dr. Pandiá Calógeras, Dr. Armando de Arruda Pereira, J. J. Pereira Braga, Dr. Erasmo Assumpção, Savino Degni (Salão de Toilette Savino Degni), Dr. Victor Carmo Romano, José Pezzolo, Luiz Gonzaga Pereira de Souza, Dr. Cristóvão da Gama (diretor clínico da Santa Casa, em 1913).

piso quando então Antonio fez outra doação significativa.<sup>24</sup> Em 1925, após a morte do pai, Bernardino assumiu o custo da obra. Alterou-se a planta original para “dar uma forma mais artística sob a direção do Eng.º Pouchon” (Mensagem Parochial, 1936) E, em 1927, através da Lei nº 254, de 5.03.1927, foi dada a denominação de Praça do Carmo “à área doada para a construção da Igreja do Carmo”, tornando-se assim a primeira praça oficial da cidade. Em 1.929, foram inauguradas a Capela de Santa Terezinha, ofertada por Bernardino Queiroz dos Santos e a Capela Imaculada Conceição, ofertada por d. Paulina Isabel de Queiroz.

Além de todos os negócios e terras que tinha no ABC, ele ainda começou a criar cavalos de corrida. Seus cavalos correram na primeira corrida realizada pelo então Clube de Corridas Paulistano, realizada no Prado da Mooca, foi composta por cinco páreos, nos quais Antonio Queiroz dos Santos colocou seus cavalos para competir em quatro deles, sendo que a “4ª corrida marcou o êxito de Kalifa, de pelagem “moura” e 6 anos de idade” (Revista Turf e Fomento, 1975).

Seus cavalos também participaram da 2ª corrida, no dia 3 de dezembro desse mesmo ano, composta por cinco páreos, “o cavalo Criolo, um “saino” de 6 anos”, de propriedade de Antonio Queiroz dos Santos, venceu o último deles” e de várias outras ao longo do tempo. (Revista Turf e Fomento, 1975).

E, a partir daí, seus cavalos seguiram competindo e Queiroz dos Santos passou a importar cavalos, cruzar, comprar, vender etc., com o objetivo de melhorar a performance deles nas pistas. Em 1.891, o Haras Estação, como era chamado, chegou a registrar no Jockey Club o nascimento de 5 animais (Santos, 2010) e eles venciam muitas corridas. Até os seus últimos dias, ele participava e assistia as corridas no Jockey Clube Paulistano.

Seus filhos e genros também compartilhavam da paixão pela corrida de cavalos e, assim como Antonio, eles entraram de sócios do Jockey Clube e criavam cavalos para participar.

O Haras funcionou até 1923, um ano depois de seu falecimento, data em que foram colocados, pela última vez, potros para serem leiloados no Jockey Clube.

Ele foi o primeiro a exercer essa atividade e logo foi seguido por vários outros criadores que mantiveram haras de criação de cavalos em todo o ABC por décadas,

---

<sup>24</sup> Consta que foi de quatrocentos contos de réis.

tais como a família Assumpção, os irmãos José e Luiz Martinelli, o Conde Crespi, Artur Orlando, Barões Von Leithner, Mendes Campos e tantos outros.

E, a atividade era tão significativa que se pretendia a construção de um hipódromo em Santo André no local onde existia o Haras Estação e onde foram feitas as obras para receber essa atividade, mas acabou não se efetivando. Após o falecimento de Queiroz dos Santos, seu filho Bernardino constituiu a empresa Companhia São Bernardo de Terrenos S/A e parcelou essa área, formando o Bairro Casa Branca, que ficou com o formato de hipódromo.

Diante do exposto, pode-se ter uma pálida ideia da participação de Queiroz dos Santos na formação do hoje conhecido como ABC e em especial em Santo André.

## **2. A Edificação em Questão**

Queiroz dos Santos construiu o edifício, em 1914, para ser sua moradia, pois apesar de possuir residência em São Paulo, era em Santo André que ele mais gostava de ficar.

Assim, ele construiu o edifício em dois pavimentos, sendo que ele morava no superior e, foi onde ele faleceu<sup>25</sup>. No pavimento térreo era mantido o uso comercial.

Após a sua morte, em 1922, d. Paulina Queiroz dos Santos (a segunda esposa) se mudou para a casa que havia recém sido construída, à Praça do Carmo (atual Casa da Palavra Mario Quintana), no mesmo quarteirão onde Bernardino morava (atual Casa do Olhar Luiz Sacilotto).

O sobrado foi então alugado, sendo ocupado por órgãos da Prefeitura, depois por um jornal e outras atividades. No pavimento térreo, foi instalada a Padaria Coração de Jesus, a Mercearia Cimieri e, o tão lembrado Nosso Bar, como já foi dito anteriormente nesse Processo.

Em 1948, Sebastiana Martins Queiroz dos Santos (viúva do neto de Queiroz dos Santos) vendeu o imóvel para um funcionário que trabalhava ali, que também era português, cujo filho ainda é o dono.

Relembrando, o edifício na época de sua negociação era composto de:

“Um prédio de sobrado, com dois pavimentos, e seu terreno, sob números quatro, oito, dez, doze, quatorze e dezesseis (4 – 8 – 10 – 12 - 14 e 16) da rua Bernardino de Campos, esquina da Avenida Queiroz

---

<sup>25</sup> Ele foi sepultado em São Paulo, no Cemitério da Consolação, assim como toda sua família foi posteriormente enterrada ali.

dos Santos, contendo os baixos oito portas para a rua Bernardino de Campos, cinco portas para a Avenida Queiroz dos Santos, um grande armazem, três cômodos, cosinha e privada; nos altos cinco janelas de frente e mais duas portas com sacada para a rua Bernardino de Campos, mais uma sacada na esquina, cinco janelas e mais uma porta e duas janelas com sacada para a Avenida Queiroz dos Santos, seis cômodos, cosinha e privada, sendo que na Avenida Queiroz dos Santos, o imóvel tem atualmente os números duzentos e quatro, duzentos e seis e duzentos e doze (204, 206 e 212) antigos números trinta e trinta e dois (30 e 32). Mede o seu terreno vinte e um (21) metros de frente para a rua Bernardino de Campos, por trinta e sete (37) metros de fundos, mais ou menos, fazendo frente para a Avenida Queiroz dos Santos, dividindo de um lado e fundos com o espólio de Bernardino Queiroz dos Santos, com servidão do corredor anexo ao numero oito (8) antigo da rua Bernardino de Campos; imóvel esse adquirido pela outorgante por título de arrematação, no Juízo de Direito da 1ª Vara de Orfãos desta Comarca, nos autos de inventario dos bens deixados por falecimento de Bernardino Queiroz dos Santos<sup>26</sup>, conforme carta de arrematação de onze de agosto de mil novecentos e trinta e quatro (1934), passada pelo Escrivão do Terceiro Ofício de Orfaos desta Comarca, Sebastião Peruche, e assinada pelo M. juiz de Direito, Dr. Francisco Meireles dos Santos, acumulando a jurisdição da primeira Vara; carta de arrematação essa que foi devidamente transcrita sob nº 4.974 no Registro de Imoveis da 6ª Circunscrição desta Comarca; ..." (escritura de compra e venda).



**Figura 2 – Detalhe do prédio com as iniciais AQS. Mirella Suraci Santos, 2012**



**Figura 1 – Vista do edifício em 2012. Mirella Suraci Santos**

### **3. O Tombamento**

Partindo do princípio de que o tombamento é um ato administrativo realizado pelo poder público com o objetivo de preservar, através da aplicação da lei de bens de valor histórico, cultural, arquitetônico e ambiental, impedindo que venham a ser

---

<sup>26</sup> Antonio Queiroz Netto era sobrinho de Bernardino, que não teve filhos.



destruídos ou descaracterizados e que visa preservar referenciais, marcas e marcos da vida de uma sociedade e de cada uma de suas dimensões interativas.

Sendo assim, o COMDEPHAAPASA ao perceber esses valores, tombou o imóvel em 27 de maio de 2014 e estabeleceu as diretrizes de se manter 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, assim como as características originais internas tais como: escada em madeira, guarda corpo da escada em madeira, portas em madeira, forros, alçapão, pisos, acabamentos e ornamentação.

#### **4. A Reforma no Imóvel**

O Arquiteto Belmiro dos Santos Rodrigues elaborou um relatório onde conta o histórico do processo de intervenção nesse bem, objeto desse relatório, afirmando que ele se iniciou de forma irregular, o que provocou o embargo da obra, que mesmo assim prosseguiu. Foi feita então a exigência da elaboração de diagnóstico e procedimentos para conservação e restauro do bem por empresa especializada que teve seu projeto aprovado pelo Conselho. A reforma do edifício foi retomada e paralisada por diversas vezes e hoje ela está sendo realizada sem respeito às diretrizes dadas pelo Conselho no seu tombamento.

#### **5. Providências a serem tomadas**

Uma vez que foi detectado que a reforma ora em curso está causando sérios danos ao bem, acredito, s.m.j., que primeiramente devam ser aplicadas as disposições da legislação em vigor por descumprimento do projeto aprovado e, em especial, da Lei Municipal nº 9.071/2008, que institui o Plano de Preservação do Bem Cultural - PPPC, tais com a paralisação imediata da obra, aplicação de multas e obrigatoriedade de reparo/restauro daquilo que foi mutilado/alterado.

E, o técnico ainda solicita ao Conselho as seguintes providências:

1. 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. 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. 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. Troca do forro de PVC instalado por forro de madeira tipo macho e fêmea com molduras no perímetro;
5. 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. 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. Envio de ofício 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.

Essas providências, a meu ver, devam ser feitas o mais rapidamente possível para se evitar maiores danos ao bem.

## 6. Incentivos à Preservação do Bem Tombado

Uma das colocações constantes nesse relatório elaborado pelo técnico fala sobre a reclamação do proprietário sobre não ter incentivos tributários para a conservação de imóvel tombado, no entanto a Lei nº 9.071/2008 possui algumas disposições que podem e devem ser utilizadas:

**Art. 47.** O incentivo à proteção dos bens culturais poderá ser feito por intermédio de instrumentos de natureza urbanística ou tributária.

**Art. 48.** São instrumentos de natureza urbanística:

- I. transferência do direito de construir;
- II. direito de preferência.

**Art. 49.** 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, Lei nº 8.065, de 13 de julho de 2000;
- III. isenção do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN nas obras e serviços de manutenção, reparo ou restauração do bem cultural em questão.

**Art. 50.** Dos bens imóveis tombados poderá ser transferido até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado, para outro imóvel que possa

recebê-lo, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde for transferido.

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

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

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

- I. na Zona de Recuperação Urbana e na Zona Exclusivamente Industrial;
- II. em áreas de operações urbanas, salvo se ambos os imóveis se localizarem no interior da mesma operação.

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

**Art. 55.** Os proprietários de imóveis tombados que se compromissarem com a preservação poderão requerer redução ou isenção do IPTU, bem como isenção do pagamento das taxas para exame e verificação de projetos, previstas no Código de Obras e Edificações do Município.

§ 1º 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.

§ 2º O Poder Executivo fixará anualmente, na Lei Orçamentária, o valor total que deverá ser destinado à redução ou isenção, conforme previsto no § 1º deste artigo.

§ 3º A redução ou isenção do IPTU será objeto de lei específica. Art. 56. 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.

**Parágrafo único.** Considera-se patrocinadora a pessoa física ou jurídica que se proponha a financiar ou custear, total ou parcialmente, a preservação.

**Art. 57.** A concessão dos benefícios tratada no art. 56 dependerá da aprovação do plano de preservação do bem pelo órgão competente da Administração Pública Municipal, ouvido o COMDEPHAAPASA.

**Art. 58.** O corpo técnico do COMDEPHAAPASA acompanhará a execução das obras ou serviços decorrentes, visando garantir que esses se deem em conformidade com o plano aprovado.

**Art. 59.** Constatada a paralisação da obra ou serviço, ou sua desconformidade com o plano aprovado, os benefícios poderão ser cancelados, cientificando-se a área competente para a cobrança da importância equivalente ao benefício, exercício a exercício, atualizada monetariamente e acrescida de juros de mora, desde as datas

originariamente assinaladas para pagamento integral do imposto, sem prejuízo da multa moratória.”

Lembramos que alguns instrumentos previstos na legislação supra citada já foram utilizados, como por exemplo na Vila Rosa.

## **7. Considerações Finais**

Diante do exposto, vemos a importância de preservação desse bem e que medidas devem ser tomadas de imediato para se evitar maiores prejuízos que, às vezes podem ser até irreversíveis.

Santo André, 10 de agosto de 2021

**Arq. Mirella Suraci Santos**

Conselheira Titular