

Interessado: Presidência do Comdephaapasa

Assunto: Solicitação de vistoria em bem a respeito de denúncia de pintura externa deste imóvel em cores diversas da pintura anterior e pintura de pedras do embasamento.

Localização: Avenida Manoel Ferraz de Campos Sales, 451, contido no tombamento da Vila de Paranapiacaba e arredores – Processo 56.616/1996-5 - homologado em 07/07/2003.

À Sra. Secretária Executiva do Comdephaapasa

Sra. Juliana G. Domenici.

Trata o presente de solicitação de vistoria referente à informação sobre descaracterização de cores de pintura de imóvel e pintura de pedras do embasamento em imóvel de nº 451, que se encontra locado ao Empório Mr. Balmann, à Avenida Manoel Ferraz de Campos Sales, nºs 451/452. A solicitação de pintura externa, entre outras, foi apresentada como autorizada pela Secretaria de Meio Ambiente em ofício nº 030/2021 de 30 de maio de 2021, remetido a este Conselho para conhecimento.

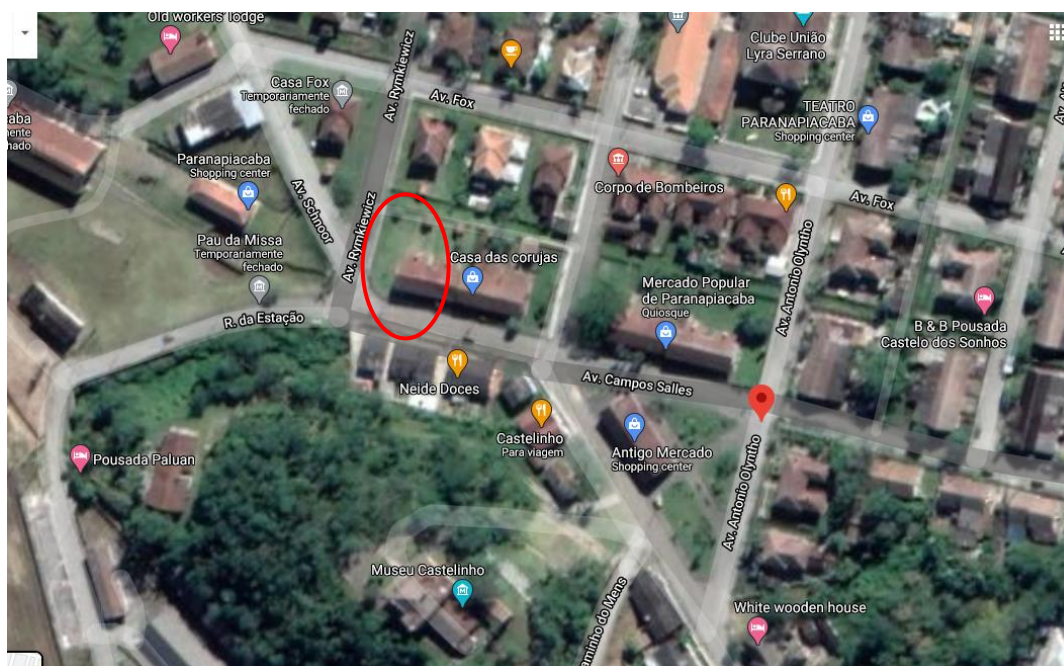


Figura de localização do imóvel. Fonte Google Maps, junho 2019.

A título de esclarecimento, retoma-se, no que é possível, a trajetória desta edificação. Construída por volta de 1898, compõe o projeto de edificações residenciais da Vila Martin Smith, Paranapiacaba. Esta foi concebida e construída pela *The São Paulo Railway Company Ltd.* quando da ampliação do sistema ferroviário com os Novos Planos Inclinados da Serra. Trata-se de imóvel de tipologia E1, que compõe o conjunto de 52 imóveis de casas geminadas desta tipologia.

O imóvel passou por processo de restauro em 2016/2017, por meio do PAC Cidades Históricas – IPHAN, incluso no PA nº 19.615/2016, com projeto assinado por Gilson

Lameira de Lima, arquiteto, então consultor institucional do PAC, tendo por responsáveis técnicas as arquitetas Sandra Teixeira Malvese e Luciana Tahara Santana. A apresentação do projeto ao Comdephaapasa se deu por meio de ofício nº 046.2016 de 23/03/2016, da Subprefeitura de Paranapiacaba. Após ajustes e adequações realizadas entre técnicos dos três Conselhos – Iphan, Condephaat e Comdephaapasa – e técnicos da Prefeitura de Santo André, em 14/09/2016 o Comdephaapasa aprovou os projetos das Edificações de tipo E 1-2. A obra foi realizada, mas no processo citado não se encontram informações mais aprofundadas do andamento das obras e uma vistoria sobre momento de entrega dos bens restaurados. Esta condição dificulta, em alguns casos, as possibilidades de exarar parecer conclusivo.

No que toca à denúncia, para facilitar o conhecimento e análise dos Senhores Conselheiros, apresentamos itens separados atinentes à solicitação de averiguação. Indicamos o caso, as determinações aprovadas, a posição da SMA/PSA – gestora da área – e a manifestação deste Corpo Técnico nas conclusões.

### **1. Pintura externa - Tipo de acabamento**

Para o caso específico da solicitação de acabamento de paredes externas e esquadrias, às fls. 34 e 35 do PA nº 19.615/2016, que aprova a restauração dessas edificações no âmbito do PAC Cidades Históricas, se indicou que a pintura deveria ser feita “à base de resina aquilíquida acetinada, base C da Suvinil nas demãos necessárias à perfeita cobertura e uniformidade da cor”.

A proposta deste acabamento de tinta foi revista para os casos de madeira em Normativa denominada “Diretrizes de Preservação e Intervenção da Parte Baixa de Paranapiacaba (Varanda Velha e Vila Martim Smith)” firmada pelos técnicos do Iphan, Condephaat e Comdephaapasa em maio de 2019 e aprovada por este Comdephaapasa em ata de onze de junho de 2019. Neste caso, indica-se na Diretriz nº 25 que “todos os elementos de madeira a serem pintados deverão utilizar esmalte sintético ou verniz”. Em uma outra parte da mesma Normativa, denominada “Ressalvas ou Comunique-se para a aprovação do Projeto de Intervenção das Edificações da Parte Baixa de Paranapiacaba”, no item nº14, indica-se “substituir a especificação de pintura acrílica por esmalte sintético em todas as peças de madeira, conforme Diretriz 25 e deliberação do IPHAN PAC CH nº 002/2016: utilizar tinta esmalte apropriada em todos os elementos em madeira”.

Em vistoria de 19 de julho p.p. se constatou que a pintura foi realizada em esmalte sintético, conforme preconizado. No entanto, ainda existe uma divergência quanto ao acabamento.

Outro processo associado a este tema é o PA nº 47.084/2011-0 – que apresentou estudo de prospecção de cores para a Parte Baixa da Vila de Paranapiacaba, realizada pelo Escritório Julio Abe Wakahara Ltda. A empresa contratada fez prospecção das cores em 32 (trinta e duas) unidades de um universo de 300 (trezentas) edificações, cobrindo as diversas tipologias de construção e diferentes momentos de pintura. A

primeira etapa de prospecção foi realizada por Julio Moraes, Claude Mir Ignacio e equipe. Em seguida foi feita prospecção de uma edificação específica que aparece em destaque na Revista Cruzeiro, 1967, localizada na Avenida Fox. E, posteriormente, também foi estabelecido diálogo com antigo funcionário da RFFSA responsável pela produção de tintas a partir de pigmentos, para a pintura das edificações.

Apesar deste PA ter indicado as cores de pintura dos imóveis da Vila de Paranapiacaba, aprovada em setembro de 2016, não foi feito nenhum comentário sobre o tipo de acabamento, o que foi corroborado pelo Ofício SMA nº 62.8.2021 de 4/8/2021, em resposta ao Comunique-se do Comdephaapasa para este caso. Não localizamos no PA nº 47.084/2011-0 uma parametrização definida de tipologia ou acabamento de cores (fosca, semibrilho ou brilhante).” A Normativa “Diretrizes de Preservação e Intervenção da Parte Baixa de Paranapiacaba (Varanda Velha e Vila Martim Smith)”/2019 também não apresentou o tipo de acabamento.

Contudo, em vistoria visual, ao observar a edificação vizinha que não tinha pintura recente, fica-se com a impressão de que a pintura anterior deveria ter sido acetinada ou fosca, o que se evidencia nas Figuras 1 e 2.

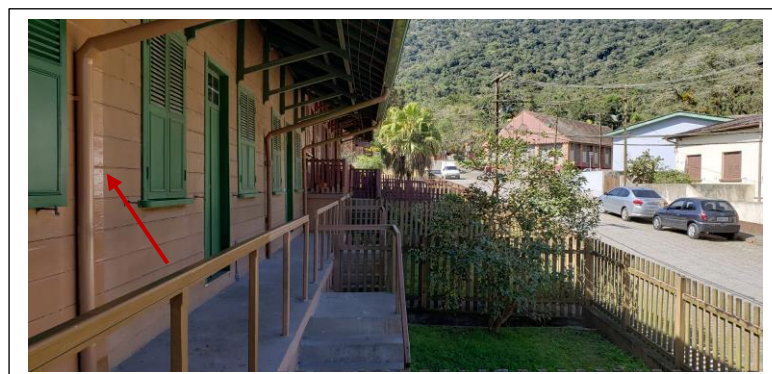


Figura 1. Fachada principal da edificação sita à Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles nº451. Observe-se as diferenças de acabamento – semibrilho à esquerda (pintura recente) e fosco ou acetinado à direita (pintura anterior). Foto SK, 19.07.2021.

Figura 2. Detalhe da fachada principal da edificação sita à Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles nº451. Observe-se o acabamento fosco ou acetinado na pintura da edificação vizinha, nº452, que não tinha recebido nova pintura até o momento da vistoria. Foto SK, 19.07.2021.



### Conclusão:

Ainda que este aspecto não tenha feito parte da denúncia, mas, por ser um tema controverso para futuras pinturas deste e de outros imóveis, sugere-se que antes da tomada de decisão do interessado para novas pinturas, os três Conselhos – por meio do Escritório Técnico – sejam consultados e apresentem uma posição, à exemplo da

Normativa citada, para ser analisada e deliberada pelo Comdephaapasa e pelos demais órgãos. Uma vez aceita a proposta, entende-se que a posição sobre a tipologia de acabamento da tinta deverá fazer parte das Diretrizes citadas.

Para o caso atual, especificamente sobre o tipo de acabamento, sugere-se ao Comdephaapasa que se aceite o atual – semibrilho -, pois não havia uma normativa clara e em respeito à sustentabilidade do meio ambiente. Contudo, se a proposta de parametrização entre os três conselhos for aceita e aprovada, qualquer nova pintura deverá ser realizada em acordo com o que for expresso a partir de então.

## 2. Pintura externa - Cores

Esta é uma das motivações da denúncia. O ponto central para análise deste ponto é o PA nº 47.084/2011-0 de prospecção das cores. Também com o intuito de contextualizar os Senhores Conselheiros, do resultado dos estudos foi realizada primeira proposição de harmonização nas edificações com todo o conjunto de cores encontrado. Esta não foi aceita pelo Condephaat, sendo apresentada nova proposta com utilização das cores presentes nas prospecções da camada inicial. Para replicação nas edificações da Vila Martin Smith, onde o bem em questão se encontra, foi proposta a valorização da distinção tipológica, sendo que as “fachadas de cada tipologia deveriam ter a mesma cor, sendo que as cores dos elementos arquitetônicos poderão variar dentro de uma mesma tipologia, sendo que as cores sempre serão as das primeiras camadas prospectadas” (PA nº 47.084/2011-0, fls. 325).

Foi feita nova harmonização que preestabeleceu as cores para os imóveis e esta foi aprovada pelo Comdephaapasa em setembro de 2016 e pelo Condephaat e Iphan na mesma época (PA nº 47.084/2011-0, fls. 390, 392 e 393). No referido PA foram apresentadas as cores para as edificações, conforme se vê nas Figuras 3 e 4, assinalada com seta para os casos das edificações deste conjunto de edificações nºs 451 a 458. As cores na escala Pantone são: Fachadas 731U, Base da fachada 732 U, Forro do beiral 727 U e elementos arquitetônicos 554C.

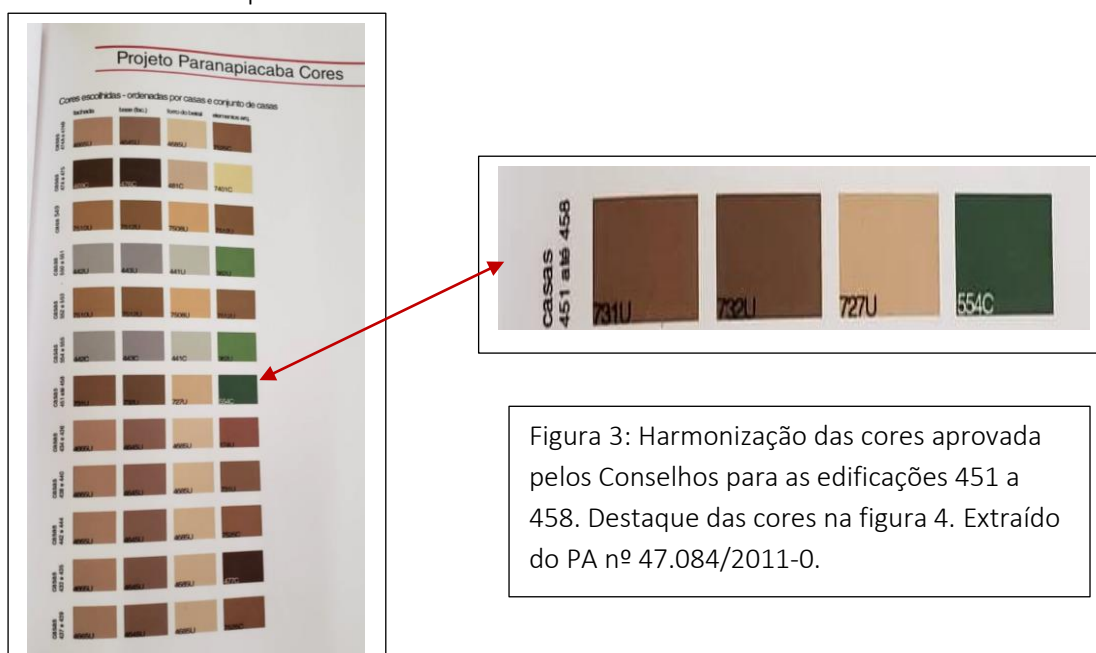


Figura 3: Harmonização das cores aprovada pelos Conselhos para as edificações 451 a 458. Destaque das cores na figura 4. Extraído do PA nº 47.084/2011-0.



A normativa “Diretrizes de Preservação e Intervenção da Parte Baixa de Paranapiacaba Varanda Velha e Vila Martim Smith”, por sua vez, em sua Diretriz nº 28 referendou o mesmo estudo: “Adotar padronização do estudo de cores baseado em prospecção realizada pelo escritório Julio Abe Wakahara Ltda (aprovado pelo COMDEPHAAPASA em setembro de 2016 no PA 47.084/2011, fls. 390)”.

Em resposta a Comunique-se encaminhado à SMA/PSA pelo Comdephaapasa, Ofício nº 62.08.2021 de 04.08.2021, esta reportou as cores que foram autorizadas para a pintura externa do bem, levando em consideração a tabela Pantone. São elas: “Fachada e cercamentos – Coral Chá da Tarde, código 80YR 21/226, Base de Alvenaria e Barrados – Coral Bronze Olímpico, código 20YY 12/263, Forro Geral – Coral Capuccino Doce, código 98YR 53/235, e Portas, janelas, montantes mestres, mãos francesas, tabeiras, calhas e condutores – Coral Verde Coragem, código 85GY 10º/193”.

Na tabela 1 é possível, salvaguardadas dificuldades técnicas já apontadas pelo próprio estudo apresentado no PA nº 47.084/2011-0 – variação de cor em papel e luminosidade – ver as correspondências entre as cores.

**Tabela 1 Comparativo entre as cores para edificações nºs 451-458**

Área da edificação	Cor Pantone	Cor utilizada permissionário
Fachada	 <b>PANTONE®</b> 731 U	
Base das fachadas	 <b>PANTONE</b> 732 U	
Forro do beiral	 <b>PANTONE®</b> 727 U	
Elementos arquitetônicos	 <b>PANTONE®</b> 7MS 554 C # 205C40	

Conclusão:

Cientes das dificuldades de compatibilização das cores apontadas acima, mas visualmente é perceptível que existe semelhança entre as cores do sistema Pantone e aquelas indicadas pela SMA/PSA com ligeira diferença na cor Pantone 732 U para a Base das fachadas. Infelizmente como a pintura já estava praticamente finalizada no momento da vistoria visual, em 19 de julho p.p., não foi possível documentar a cor de pintura anterior, que possivelmente foi aquela utilizada no processo de restauro em 2016/2017, por meio do PAC Cidades Históricas – IPHAN, constante do PA nº 19.615/2016.

Contudo, da vistoria visual, cujas imagens podem ser observadas nas figuras abaixo e em análise à Tabela 1, recomenda-se ao Comdephaapasa que a SMA/PSA seja oficiada no sentido de rever a cor Coral Bronze Olímpico para as áreas da base das fachadas e apresentar ao Conselho nova proposta de outra cor.

Além disso, recomenda-se que se oficie à SMA/PSA que a cor Pantone 732 U foi selecionada para as barras das fachadas e não para as fachadas em alvenaria como se vê na pintura da fachada posterior da edificação, bem como na fachada lateral, figura 6 e 7. Estas fachadas deveriam ter sido pintadas na cor PANTONE 731U, correspondente à cor selecionada Coral Chá da Tarde, código 80YR 21/226. Assim, o Corpo Técnico sugere ao Comdephaapasa que este oficie à SMA para que esta solicite ao permissionário que refaça a pintura das fachadas posterior e lateral, de acordo com o que foi preconizado na aprovação entre os três Conselhos, e constante no referido PA, pois a manutenção do erro pode levar à replicação deste em outros imóveis.

Também se sugere que o Conselho oficie a SMA/PSA de que ela apenas poderá autorizar permissionários/locatários a realizarem pinturas de imóveis após aprovação de projeto no Comdephaapasa, uma vez que neste caso, por exemplo, foram realizadas modificações na cor e nos locais em que as cores foram utilizadas.

Além disso, existe outro processo em andamento para este imóvel, que envolve solicitações de adequação, por parte do permissionário, e que pode gerar dificuldades se diversos processos estejam relacionados a intervenções ao mesmo tempo. Trata-se de processo nº 8.527/2021, que trata solicitação de Empório Balmann e Distribuidora Ltda para intervenção neste mesmo imóvel, cuja última manifestação deste CT é de 5 de julho, p.p. e aguarda-se resposta de permissionário.

Vejam-se imagens realizadas em vistoria.



Figura 5. Vista da fachada principal da edificação com pintura recente. Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles, 451-454. Foto SK, 19.7.2021



Figura 6. Fachada posterior da edificação sita à Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles nº451. Observe-se as diferenças de colorações no caso da parede e chaminé da edificação nº451. A chaminé tem a cor anterior à atual pintura, enquanto que a barra da fachada tem a mesma cor que a fachada. Foto SK, 19.07.2021.



Figura 7. Fachada lateral, com destaque para a pintura da barra da fachada, pedras e fachada em alvenaria pintada da mesma cor – bronze olímpico. Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles nº451. Foto SK, 19.07.2021.

### 3. Embasamento em pedras - pintura

Este foi outro ponto da denúncia. Quando se realizou vistoria em 19 de julho p.p. todo o embasamento estava pintado e no ofício nº 62.08.2021 de 04.08.2021 - SMA/PSA em resposta a Comunique-se do Conselho, esta indicou que “o aparecimento das pedras do embasamento lateral e dos fundos se deu no restauro realizado pelo PAC Cidades Históricas, conforme PA nº 19615/2016.” Indica ainda no mesmo ofício que “inclusive desde a realização do restauro as pedras foram pintadas da mesma cor que o corpo do imóvel”.

Apesar de não haver evidência clara no PA nº 19615/2016 de que o restauro recuperou as pedras do embasamento, a probabilidade é alta, diante da análise de um conjunto

de fotografias que acompanhou o primeiro documento a respeito da denúncia, apresentado por este CT. Além disso, tal posição fica evidente, pois não há no projeto apresentado neste PA nenhuma determinação quanto à forma de como atuar com relação a pedras no embasamento. Ou seja, possivelmente era desconhecida a sua presença antes do início das obras.

Contudo, na Normativa “Diretrizes de Preservação e Intervenção da Parte Baixa de Paranapiacaba (Varanda Velha e Vila Martim Smith)”, em sua Diretriz nº 10 identifica que se deve “preservar aparentes os baldrames e muros de arrimo em pedra, não sendo admitida a aplicação de argamassa, apenas materiais incolores” e na Diretriz nº 18 “deverão ser aparentes as pedras (deliberação do CONDEPHAAT nº 75.959/2016) e alvenarias de tijolos das fundações, sendo admitido o uso de impermeabilizante incolor”.

Vejam-se figuras deste detalhe nas imagens:



Figura 8. Fachada lateral da edificação sita à Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles nº451. Observe-se o embasamento em alvenaria, pedras e gateira pintados. Foto SK, 19.07.2021.



Figura 9. Detalhe da fachada lateral da edificação sita à Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles nº451. Observe-se pedras pintadas, bem como parte da alvenaria da fachada lateral também pintada na cor do embasamento. Foto SK, 19.07.2021.

#### Conclusão:

Ainda que as pedras tenham sido pintadas no momento do restauro no PAC Cidades Históricas, entende-se que diante da Normativa citada na oportunidade seguinte a pintura atual deveria ser retirada, mantendo-se as pedras do embasamento de forma aparente, e utilizando-se apenas impermeabilizante incolor. Diante desse fato, sugere-se ao Comdephaapasa que officie a SMA/PSA que deverá seguir a Normativa aprovada

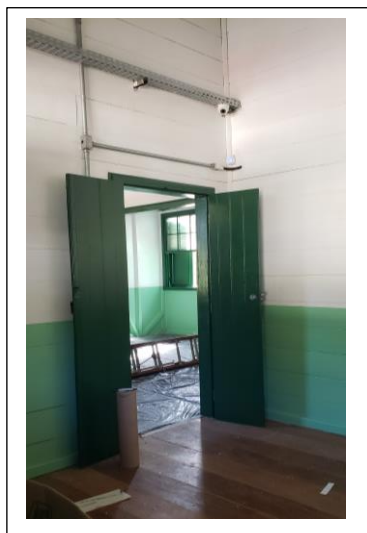


solicitando ao permissionário que retire a pintura e aplique impermeabilizante incolor, conforme preconizado.

#### 4. Pintura interna – cores e acabamento

No ofício nº 030/2021, encaminhado pela Secretaria do Meio Ambiente ao Comdephaapasa com data de 30 de maio de 2021, na informação sobre este bem indica-se: “autorização de pintura externa, manutenção hidráulica e troca de fechamento de porta dos fundos”. Ou seja, a pintura externa estava autorizada pela SMA/PSA, mas não se identificou informações sobre autorização de pintura interna. Contudo, em ofício resposta ao Comunique-se, nº 62.08.2021, a SMA/PSA indica que: “A pintura interna foi autorizada. O locatário realizou pintura nas cores branco e verde claro na tipologia fosca. Não possuíamos a informação constante no PA nº19.615/2016 sobre a cor predominantemente branca interna nesta tipologia.

Às fls. 35 do referido PA há a seguinte informação: “as superfícies interiores, paredes e forros serão preparados e acabados com tinta à base de resina acrílica na cor branca”. É sabido que o tipo de tinta foi substituído para esmalte sintético em áreas de madeira. No PA nº 47.084/2011-0 que trata de prospecção de tintas da Parte Baixa da Vila de Paranapiacaba há informações pouco precisas do funcionário que atuou na confecção das tintas de que as cores no interior deveriam ser claras. Na Normativa “Diretrizes de Preservação e Intervenção da Parte Baixa de Paranapiacaba (Varanda Velha e Vila Martim Smith)” não há algum tipo de recomendação. A título de conhecimento, seguem fotos da pintura interna deste imóvel.



Figuras 10 e 11. Pintura interna de edificação sita à Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles nº451. Foto SK, 19.07.2021.

#### Conclusão:

Diante da falta de parametrização, entendemos que seria possível liberar a cor e tipologia de acabamento em novas pinturas internas até que as Diretrizes gerais para a Vila de Paranapiacaba sejam aprovadas, ressalvando-se a tipologia de tinta conforme

determinação da Normativa citada, e preferencialmente que as cores sejam claras para que não conflituem com as cores das fachadas das edificações. Se esta sugestão for acatada sugere-se que seja encaminhada à SMA/PSA de forma que esta possa informar os permissionários ou locatários. Salienta-se que esta sugestão não isenta à SMA/PSA e os interessados a encaminhar o projeto para análise e deliberação por parte deste Conselho para a pintura em paredes interiores. E, diante da inconclusão, sugerimos que este tema seja revisto da mesma forma que o caso dos acabamentos citados no item 1.

Por fim, considera-se que este documento deverá ter uma cópia anexada ao processo nº 19.615/2016, para que possa compor a cronologia de intervenções do imóvel da Avenida Manoel Ferraz de Campos Salles, nº451.

Lembramos que a análise deste Corpo Técnico é dada sem prejuízo das análises e manifestações necessárias emitidas pelos demais órgãos competentes (Vigilância Sanitária, Bombeiros, Área Ambiental, Setor de aprovação da PSA), e a apreciação desse Corpo técnico do COMDEPHAAPASA se refere às questões relativas ao patrimônio cultural protegido e possíveis interferências ao bem tombado.

Cabe, também, ressaltar que nenhuma ação no imóvel deveria ser iniciada antes da deliberação deste COMDEPHAAPASA, sob pena de incorrer em infrações e penalidades contidas na Lei Municipal nº 9.071 de 05 de setembro de 2008, em seu Capítulo VII, artigos 81 a 92.

Era o que tínhamos para o momento.

Santo André, 26 de agosto de 2021.

Atenciosamente.

Fátima R. Tavella Leal  
Arquiteta

Elaine Moraes de Albuquerque  
Arquiteta

Suzana C. KleeB  
Historiadora