

PA 7805/2021

FOLHAS:

DATA: 10/09/2021

À Sra. Juliana G. Domenici

Secretária Executiva do COMDEPHAAPASA

Trata o presente de parecer técnico referente ao pedido de Intervenção no Bem Tombado, conhecido popularmente como, “Mansão Tognato”, sito à Avenida Dom Pedro II, nº 1313, Bairro Jardim – Classificação Fiscal 01.142.014. Processo de tombamento 35.105/2006-2.

## **PEDIDO**

Autorização de alteração de acabamentos e serviços, aprovados pelo COMDEPHAAPASA no PA16768/2018, além de restauro e intervenções em alguns elementos.

Segundo o interessado, em fls. 88:

“A proposta é **adequar alguns ambientes ao Novo Conceito, que é o padrão de acabamentos da Marca Fleury**. E por tratar-se de imóvel tombado, estamos propondo uma restauração nos ambientes, a fim de resgatar a história da mansão, indicando cor original (janelas de prospecção), restaurando pisos existentes, de alguns ambientes, e do forro resgatando a cor original. A reforma já havia sido autorizada através do processo 16.768/2018 Ofício 156.09.2018, **abaixo descrevo alterações de acabamentos que estamos propondo, diferentes ao que foi aprovado**, e descrevo o restauro. Não há alteração de uso dos ambientes, não há alteração no lay out existente.” (grifo nosso)

## **DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO**

Para análise do pedido levamos em consideração as Diretrizes de Preservação e o Plano de Ocupação, em fls. 77 a 84 deste PA, a saber:

“1.1 – Devem ser preservadas características originais e dimensões dos espaços do prédio principal, tais como: implantação, volumetria, gabarito, gradis, vãos, portas de entrada, caixilhos, elemento de composição das fachadas, materiais de vedação, acabamento e ornamentação;

1.2 Devem ser preservadas características originais internas do prédio tais como: escada, pisos e guarda corpo das varandas, portas em madeira, acabamentos e ornamentações;

1.3 Serão permitidas intervenções internas de compartimentação que sejam justificáveis por uma melhor adequação e atualização do espaço. Serão aceitáveis desde que dentro de critérios das recomendações das cartas internacionais de preservação e da análise e aprovação do COMDEPHAAPASA;

1.4 – Serão permitidas e até recomendáveis demolições de ampliações que tenham desfigurado o patrimônio arquitetônico original (anexo e fechamento das varandas do térreo) sem contribuir para a melhor adequação do espaço, desde que devidamente aprovadas pelo COMDEPHAAPASA;

1.5 – Obras de manutenção tais como pintura, troca de calhas, dutos de águas pluviais, substituição de partes do telhado, forro ou piso, deverão ser aprovadas pelo COMDEPHAAPASA;

1.6 – No intuito de garantir a visibilidade e a qualidade ambiental, não será permitida a instalação de faixas, cartazes, painéis, luminosos, antenas de telefonia, painéis publicitários e comerciais em qualquer área do lote, incluindo-se seus gradis, portas, pilares, árvores e muros internos ou externos. Excetuam-se os elementos de comunicação visual e de identificação;

1.7 – Também para garantir a visibilidade, não serão aprovadas nas calçadas do lote a instalação de bancas comerciais, painéis publicitários, pontos de transporte coletivo ou de táxi ou qualquer outro elemento que crie interferência visual obstruindo total ou parcialmente as fachadas da edificação e que dificultem o acesso e a fruição do bem;

1.8 – Remoções de árvores, supressão de vegetações no lote e alteração de projeto paisagístico deverão ser analisadas pelo COMDEPHAAPASA;

## **DOCUMENTOS APRESENTADOS**

Para esse pedido foram apresentados os seguintes documentos:

- . Resposta ao Ofício 75.06.202 (fls.75 e 76) – em fls. 85 a 87;
- . 1º Memorial Descritivo – em fls. 88 a 103;
- . 2º Memorial Descritivo – de restauro e conservação – em fls. 104 a 124;
- . Planilha com informações da situação original, existente e proposta, de elementos que compõem os ambientes da Mansão Tognato – em fls. 125 a 180;
- . Amostras dos acabamentos propostos – em fls. 180 e 181;
- . Planta de detalhamento das portas e caixilhos propostos – em fls. 182;

- . Planta de demolição e construção – Pav. Térreo – em fls. 183;
- . Planta de demolição e construção – Pav. Superior – em fls. 184;
- . Planta baixa do Pav. Térreo – em fls. 185;
- . Planta baixa do Pav. Superior, Cortes e Fachada – em fls. 186;
- . Planta de Restauo e Conservação – pisos – em fls. 187;
- . Planta de Restauo e Conservação – divisórias, esquadrias e janelas de prospecção – em fls. 188.

## PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO

As propostas de intervenção estão contidas em dois Memoriais Descritivos, o primeiro (1ºMD) é de autoria da responsável técnica, e representante do interessado, Arq. Edna Pereira da Silva, o segundo (2ºMD) é da empresa MLD Restauração Arquitetônica Integrada, que propõe o restauro e conservação de outros elementos.

Abaixo indicamos os Memoriais Descritivos, analisamos os elementos apontados em cada um deles, para os quais são solicitadas autorizações para a intervenção, e emitimos nosso parecer técnico, a saber:

**1º Memorial Descritivo:** autora – Arq. Edna Pereira da Silva, em fls. 88 a 103.

Esse memorial descreve os elementos que necessitam de intervenções, não se trata de restauração.

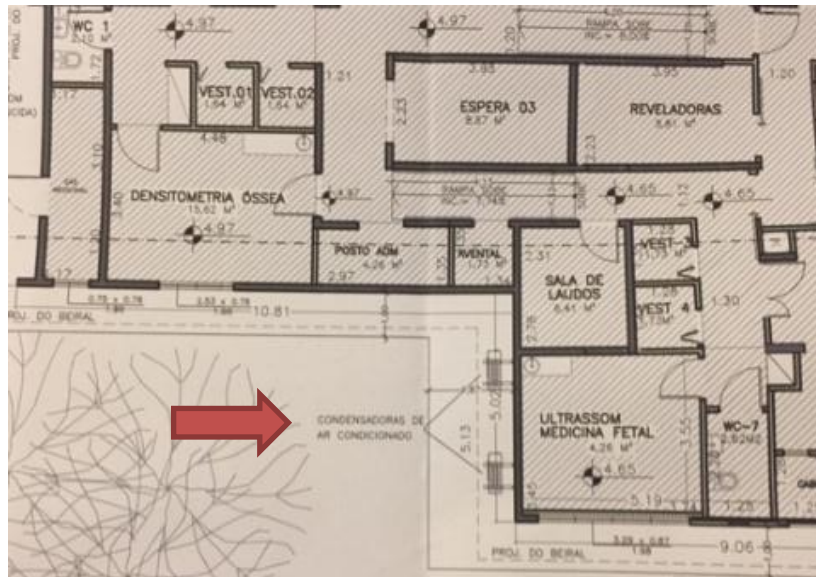
- 1) Intervenção no local onde se encontra a condensadora do ar condicionado (fls.13)

Proposta: “troca e ampliação da plataforma para troca simultânea dos equipamentos, mas que ficarão no mesmo lugar instalado, conforme foto” (fls. 101 do PA 7805/2021)



Imagem condensadora de ar condicionado – Foto – Fls. 101

Plataforma sob as condensadoras de ar condicionado



Condensadoras instaladas junto a fachada dos fundos do Anexo (fls. 185)

Parecer técnico: não vemos óbice, pois não haverá mudança de local.

- 2) Manutenção e intervenção no telhado devido a problemas de vazamento (fls. 13 a 16, 49 a 52).

Segundo a empresa especializada, contratada pelo interessado para fazer a vistoria e Laudo Técnico do telhado da Mansão Tognato, o imóvel possui infiltrações e faz-se necessária a reforma desse elemento para preservar sua estrutura, inclusive em estuques internos e beirais do estuque, na parte externa do imóvel. Não será necessária intervenção na parte estrutural interna, pois não há trincas ou rachaduras. Apresentou (abaixo) planta baixa indicando o perímetro dos beirais a serem reparados.

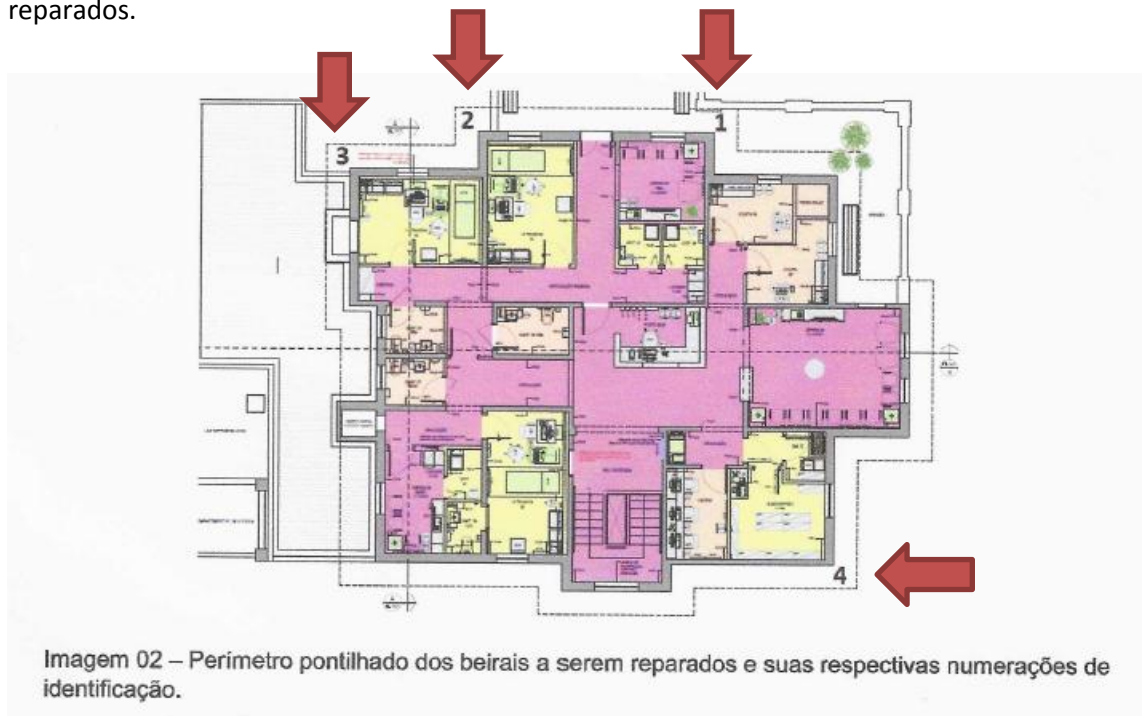


Imagem 02 – Perímetro pontilhado dos beirais a serem reparados e suas respectivas numerações de identificação.

Foto da planta apresentada no Laudo Técnico do Telhado

Nos beirais propõem realizar a manutenção das partes com trincas e rachaduras, ocasionadas pelas infiltrações. Serão retiradas as partes trincadas, e refeita a recomposição com placa cimentícia, recebendo posteriormente pintura.



Imagem 03 - Beiral 01 – Fonte: Laudo do Telhado



Imagem 04 - Beiral 02 – Fonte: Laudo do Telhado



Imagem 05 – Fonte: Laudo do Telhado



Imagem 06 – Fonte: Laudo do Telhado

Propõem substituir as ripas do telhado de 1,5 cm de espessura pelas de 2,5 cm de espessura, pois estas proporcionam melhor encaixe entre as telhas, além de segurança e durabilidade. Todas as telhas serão ser lavadas e as quebradas serão substituídas por outras similares, mantendo o padrão original. Peças de águas furtadas oxidadas também serão trocadas por similares. Foram identificadas ainda massas de cumeeiras trincadas e calhas danificadas, e estes elementos serão substituídos mantendo-se o aspecto do projeto original.

Os serviços serão executados com consulta à previsão do tempo evitando-se os dias de chuva e em “quantitativo que se consiga cobrir no mesmo dia”.

A responsável técnica, Arq. Cintia Andrea Munaro apresentou RRT referente ao Laudo Técnico, sob nº SI10953631R01CT001.

Parecer técnico: não vemos óbice.

- 3) Autorização para mudança de especificação de revestimentos anteriormente aprovados, de papel de parede e pintura, para colocação apenas de papel de parede, com as seguintes especificações e locais de instalação (fls. 88 a 103):
  - a) Papel de Parede Walldress MDF BP amadeirado cor Garanza, nos seguintes ambientes: Espera 02 e 03 (fls. 90); Espera 04, 05 e 06 (fls. 97); Posto Adm/Hall/AC (fls. 92 e 168); Hall em frente a escada (fls. 170);

- b) Papel de parede cinza-claro e papel de parede branco, nos seguintes ambientes: Sanitários para Clientes (fls. 24); Wcs PNE (fls. 92); Vestiários 01, 02, 03 e 04 (fls. 92); WCs 06, 07, 08 (fls. 97); WC 09 (fls. 98);
- c) Papel de parede bege e papel de parede branco, nos seguintes ambientes: Coletas (fls. 92); Rasterab (fls. 93); Desintometria Óssea (fls. 94);
- d) Papel de parede azul e papel de parede branco, nos seguintes ambientes: Ultrassom (fls. 93); Ultrassom: (fls. 171);
- e) Papel de parede rosa e papel de parede branco, nos seguintes ambientes: Colposcopia e mamografia (fls. 94); Ultrassom e Medicina Fetal: (fls. 95);

Parecer técnico: não vemos óbice, pois o Memorial Descritivo aprovado por este Conselho, no PA 16768/2018 (fls. 70 a 73) já autorizava a instalação de papel de parede em parte deste elemento construtivo. Os locais de instalação podem ser visualizados em fls. 185 e 186 do presente PA.

- 4) Troca de portas existentes em fórmica por portas com bandeira revestidas com laminados autoadesivos cinza ref.: Pertech, nos seguintes ambientes: Espera 05 e 06 (fls. 97); WC's 06, 07, 08 (fls. 97 e 161); Circulação; Coletas: (fls. 168); Hall em frente a escada (fls. 170); Ultrassom (fls. 172); Sala de Laudos (pág. 178); E detalhes em planta de fls. 182.

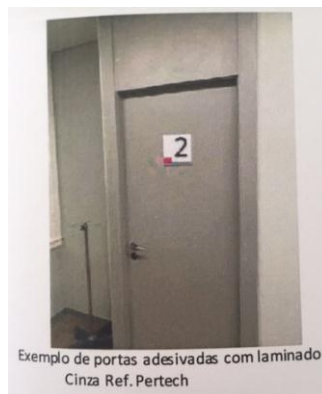


Foto – Fls. 180 – PA 16768/2018

Parecer técnico: não vemos óbice, pois tanto a fórmica, quanto o laminado autoadesivo são acabamentos utilizados em áreas hospitalares.

- 5) Pintar o corrimão metálico da escada que está fixado na parede, atualmente na cor branca, pela pintura eletrostática imitando madeira, em padrão similar ao do corrimão de madeira existente no guarda-corpo; (fls. 134)



Corrimão metálico fixado na parede  
Foto – Fls. 134 – PA 16768/2018

Parecer Técnico: não vemos óbice. A pintura do corrimão metálico fixado na parede, em mesmo padrão da madeira existente no guarda corpo, manterá uma unidade visual, ademais a cor escura destaca o elemento de segurança.

- 6) Café Clientes: trocar a cuba de inox de embutir pela cuba esculpida de Quartzo Vanilla (fls. 137);

Parecer Técnico: não vemos óbice.

- 7) Café Clientes: trocar a bancada da pia em Granito Verde Ubatuba pelo Quartzo Stone Vanilla (fls. 90 e 138).

Parecer Técnico: não vemos óbice.

- 8) Repintura para os seguintes elementos:

- a) porta metálica do pavimento térreo (4.1.18 – fls. 34 ) e janelas metálicas do Hall e do Patamar da Escada (4.1.19 – fls. 34 ). Repintura com tinta esmalte na cor branca. A cor original desse elemento era azul escuro;
- b) janela de madeira do pavimento superior (4.1.20 – fls. 34). Repintura na cor branca. A cor original desse elemento era bege claro (ref.: Flan Baunilha da Suvinil)

Segundo a interessada, em fls. 86,

“Na prospecção do imóvel descobriu-se que a cor original da porta e janelas metálicas era azul escuro, porém hoje ambas encontram-se na cor branca, tanto interna quanto externamente. Como a parte externa do imóvel não terá intervenção, e no intuito de não causar nenhum conflito com o restante da área externa, e pela memória afetiva que a Mansão causa no município, optou-se por manter a cor branca”

Parecer Técnico: não vemos óbice, pois esses elementos já estavam pintados na cor branca anteriormente.

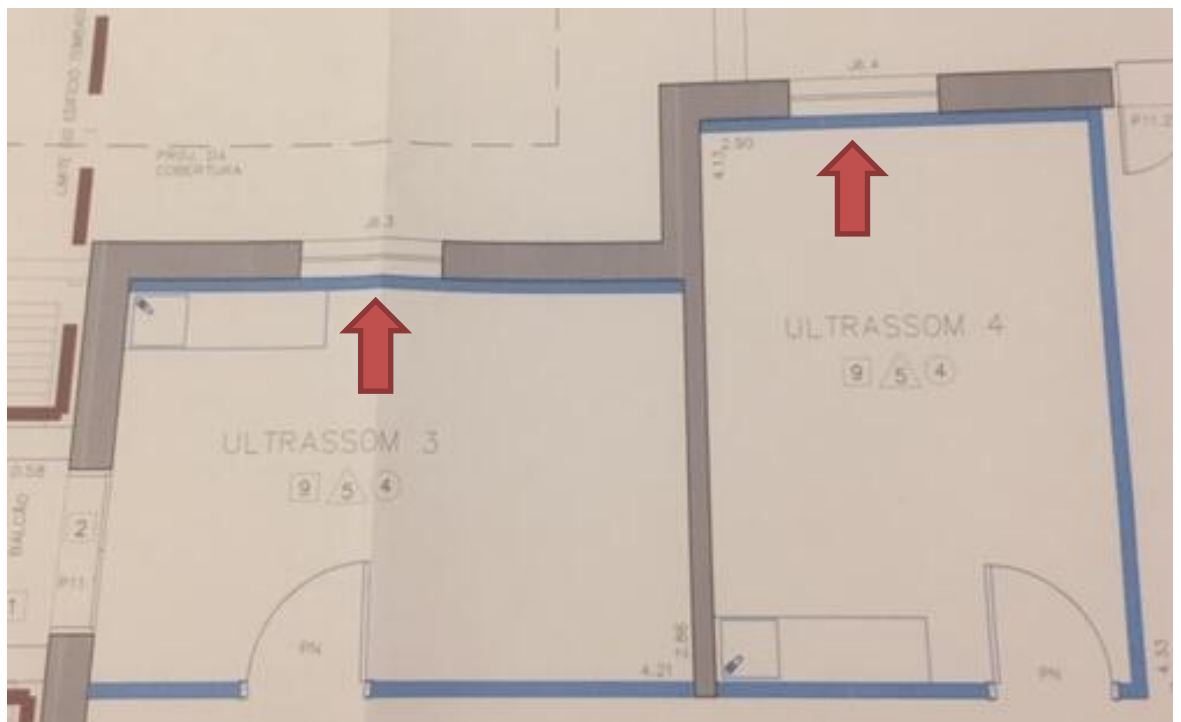
9) Troca do alarme de incêndio (Fls. 102)



Imagem em fls. 102 do PA 7805/2021

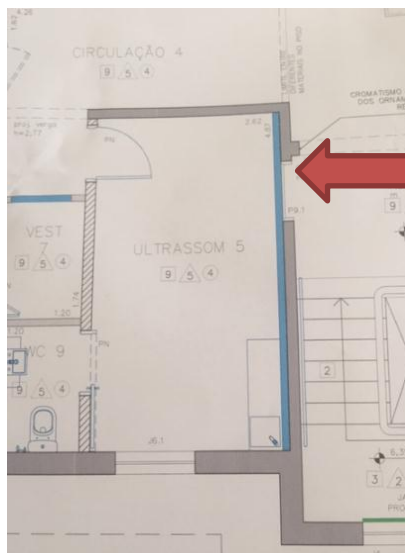
Parecer Técnico: não vemos óbice, por se tratar de equipamento de segurança que necessita atualização. Observação não foi apresentado o modelo proposto.

- 10) Instalação de parede em Drywall nas Salas de Ultrassom 3 e 4, junto as paredes originais que possuem janelas e, instalação de parede em Drywall junto a parede original onde há uma porta, na Sala de Ultrassom 5. Informações em fls. 86 e em planta de fls. 188.



Fechamento das janelas do Ultrassom 3 e 4 (Pav. Sup.) com Drywall - Foto – Planta PE 01 – fls. 188





Fechamento da porta do Ultrassom 5 (Pav. Sup) com Drywall - Foto – Planta PE 01 – fls. 188

Segundo o interessado, em fls. 86 (in verbis):

“O fechamento em drywall é adotado nas salas de ultrassom, para exames femininos, assegurando mais privacidade e conforto para o paciente, pois trata-se de exame transvaginal. E pelo padrão Fleury, o conforto dos pacientes apenas com cortinas do tipo blackout não funciona, pois mesmo assim as pacientes reclamam, principalmente nesta unidade com a Torre de apartamentos bem em frente a estas janelas, por isso optou-se por fechamento com drywall da parede como um todo, a janela continua preservada, podendo ser feita a manutenção pelo lado de fora”.

Parecer Técnico: **vemos óbice**, pois a colocação de uma barreira fixa, como o Drywall, impede a manutenção de uma das faces das janelas e portas. Instalar elementos fixos, que impeçam o acesso de forma integral a elementos tombados, e à execução de fiscalização e manutenções periódicas e permanentes, pode contribuir, ao longo do tempo, com a degradação de tais elementos. Sugerimos que o interessado apresente alternativa de fechamento móvel para as Salas de Ultrassom 3, 4 e 5 que atenda as necessidades do local de exame e não impeça o acesso integral à manutenção dos elementos tombados.

**2º Memorial Descritivo:** autor - MLD Restauração Arquitetônica Integrada, em fls. 104 a 124

Abaixo indicamos os elementos tombados que se propõem intervenção. No Memorial Descritivo são especificadas detalhadamente as técnicas de conservação e restauração indicadas para cada elemento. Informamos em que folhas estão essas informações e emitimos abaixo nosso parecer técnico, a saber:

- 1) Ladrilho hidráulico: piso e rodapé (procedimentos propostos em fls. 109 a 111 e 114 a 115).

Parecer técnico: não vemos óbice.

- 2) Mármore: piso e rodapé do hall (procedimentos propostos em fls. 111 a 112).

Parecer técnico: não vemos óbice.

- 3) Granito: piso (procedimentos propostos em fls. 111 a 112).

Parecer técnico: não vemos óbice.

- 4) Boiserie: (procedimentos propostos em fls. 113 a 114).

Parecer técnico: não vemos óbice.

- 5) Esquadrias: madeira (corpo) e metal (ferragens). Guarda-corpos: madeira (corrimão) e aço ferroso (gradil) - procedimentos propostos em fls. 115 a 116.

Parecer técnico: não vemos óbice.

- 6) Restauração dos rodapés de madeira (fls. 114).

Parecer técnico: não vemos óbice.

- 7) Paredes. Propõem dois tipos de serviço, a saber:

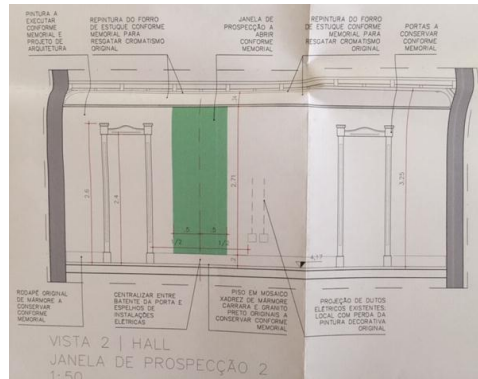
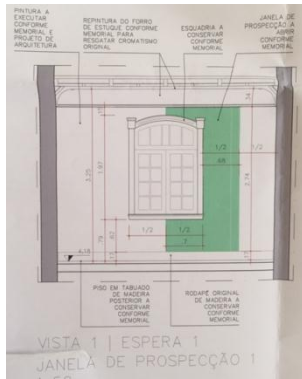
- a) Repintura com tinta acrílica (procedimentos propostos em fls. 108 a 111).

Parecer Técnico: não vemos óbice.

- b) Aberturas de “janelas” de prospecção para visualização da pintura decorativa original. Procedimentos propostos em fls. 108, e exemplo de serviço similar executado em outro local, em fls. 118 a 124. A proposta poderá ser visualizada também em planta de fls. 188.

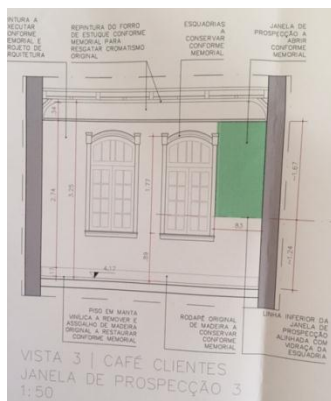
Propõem executar tais serviços em pequenas áreas da parede, conforme fotos abaixo (destacado em cor verde), dos seguintes ambientes do pavimento térreo:

- a) Hall (vista 2 – fls. 88 e 127);
- b) Espera 01 - (vista 1 – fls. 89 e 128);
- c) Espera 02 – (vista 1 – fls. 90 e 134) Escada (vista 5 – fls. 89 e 133);
- d) Café Clientes (vista 3 e 4 – fls. 90 e 136);



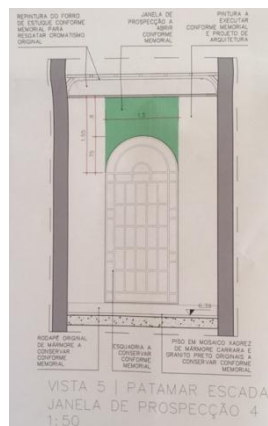
V.1 -Espera 1 – Pos. Jan. Prospecção (verde) fls.188

Vista 2 – Hall – Posição da Janela de Prospecção na cor verde (fls. 188)



Vista 3 – Café Clientes – Pos. Jan. Prospecção (verde)- fls. 188

Vista 4 – Café Clientes – Pos. Jan. Prospecção (verde)- fls. 188



Vista 5 – Local: Patamar da escada – Posição da Janela de Prospecção (verde) - fls. 188 PA

**Parecer Técnico:** não vemos óbice. Consideramos importante o serviço proposto, pois possibilitará ao usuário obter, mesmo que parcialmente, maior conhecimento sobre as paredes desse bem tombado.

8) Pintar os forros de estuque (procedimentos em fls. 109)

Propõem pintar os forros de estuque com as cores similares ao original, da seguinte forma, na área lisa cor Branco Neve e nos ornamentos de alto relevo cor Flan de Baunilha (bege claro) e nos ornamentos de baixo relevo cor Seiva de Cajueiro (bege médio), ambos da Suvinil.

Tal intervenção é proposta nos seguintes ambientes do Pavimento Térreo (fotos abaixo):

- a) Hall (fls.88);
- b) Espera 01 e Recepção e Atendimento (fls.89);
- c) Escada e Café Clientes (fls. 90).



Forro de estuque – Local: Recepção e Atendimento – Foto em fls. 131 – PA 7805/2021

Parecer técnico: não vemos óbice, pois atende a diretriz de tombamento 1.2, quanto a preservar as características originais.

- 9) Restaurar o piso de assoalho da Copa/Café Clientes (procedimentos em fls. 109 a 111)

Retirada de manta vinílica existente e restauração do assoalho original. Tal intervenção é proposta nos seguintes ambientes: Café Clientes (fls. 90, 136) e Copa do Café (fls. 91, 139) no Pavimento Térreo.

Observação importante: houve uma alteração no lay-out aprovado na ATA de 11/09/2018, fls. 102 do PA 16768/2018, a proposta atual é de instalação de um balcão com pia, entre a área da copa e a área dos clientes. A proposta anterior aprovada não possuía balcão.

Destacamos abaixo o parecer do Sr. Relator, à época, (fls. 102 – PA 16768/2018):

“Na área do café nada a opor com o exposto e não achamos necessária a ressalva quanto ao local ser inadequado para o uso como área do café tendo em vista ser uma área que alguns clientes vão eventualmente tomar um pequeno café ou chá, mas não se limitam a permanecer nesse local, transitando com o café em outros ambientes do imóvel.” Eng. Cláudio J. F. Cardoso.

Gostaríamos de relembrar o parecer técnico da Arq. Fátima T. Leal, em fls. 84 do PA 16768/2018, de 05/07/2018, que foi analisado pelo Sr. Conselheiro Relator, antes da emissão de seu parecer, a saber:

“A proposta de expor o piso de assoalho, retirando a manta vinílica atende as diretrizes de preservação e conservação do bem. Com a retirada da manta será possível avaliar a situação do piso em madeira e caso algumas peças estejam danificadas que sejam trocadas apenas essas, por régua com mesmo tipo de madeira, dimensões e acabamento, caso o piso inteiro esteja comprometido que seja refeito com régua de mesma dimensão, tipo de madeira, paginação e acabamento.

Uma ressalva que fazemos é que esse cômodo parece não ser adequado para funcionamento de um café/copa (**área molhada**) e acreditamos que, o ideal, nesse momento em que o Laboratório Fleury está transferindo parte de seus atendimentos para o novo edifício que pretende utilizar o imóvel para exames de imagem, que façam em uma próxima intervenção, a relocação de ambientes de forma mais adequada levando em conta a função original dos espaços da casa, não necessitando dessa forma interferir, com usos incompatíveis, em elementos que devam ser preservados de acordo com as diretrizes”. (grifo nosso)

Segue abaixo fotos da planta aprovada na ATA de 11/09/2018 (fls. 102) e foto da nova proposta, em fls.74 do PA 16768/2018. Podemos observar que na nova proposta há um balcão (seta azul), mais pias (setas vermelhas), além de prováveis áreas de armazenamentos, elementos que inexistiam na proposta anterior, a saber:



Copa e Café Clientes – **Aprovado** em fls, 74 (PA16768/18)    Copa e Café Clientes – solicita aprovação

O interessado apresentou na Planilha de fls. 136 a 140 fotos atuais do local, (abaixo). Nelas é possível verificar que já há a presença do balcão instalado e essa não foi a configuração aprovada.



Café Clientes – Foto (Fls. 137)



Copa Café (Fls. 138)



Café Clientes – Foto (Fls. 138)

**Parecer técnico: vemos óbice**, pois a configuração proposta denota, s.m.j., um atendimento frequente aos clientes e não eventual. Se houver maior movimento haverá maior risco ao derramamento de líquidos e alimentos sobre o assoalho de madeira original, podendo danificá-lo ao longo do tempo. Sugerimos, seguindo a mesma linha de pensamento do parecer da Arq. Fátima R. T. Leal (acima), que o interessado transfira a cafeteria para local mais adequado, talvez no Anexo, ou mantenha a configuração anterior aprovada pelo Conselho “de uso eventual”, portanto sem o balcão, ou apresente alternativa que não danifique o piso original. É importante destacar que, pelos registros fotográficos, apresentados pelo interessado, já existe um balcão instalado no local, que não constava na planta aprovada.

## ESCLARECIMENTOS NECESSÁRIOS

Verificamos a necessidade de solicitar ao interessado, s.m.j., antes da aprovação do pedido, se houver, alguns esclarecimentos, a saber:

1. Ficaram pendentes esclarecimentos do interessado relativos às ações indicadas pelo Conselho em fls. 162, e no Ofício 162.12.2019 de 19.12.2019, do PA 16768/2018. Estes esclarecimentos foram novamente solicitados no Ofício 75.06.2021, em fls. 75 e 76, de 25.06.2021 do presente processo. Seguem abaixo os questionamentos e as respostas do interessado, a saber:
  - a) Presença de sinais de ataque de cupins e brocas no batente da porta do café (fls.85 do PA 16768/2018).

Resposta do interessado, em fls. 86: “Já foi solicitada vistoria de empresa especializada, para emissão de laudo. Solicito prazo para atendimento a este item, que tão logo tenhamos o laudo, apresentarei o laudo para este Conselho”.

- b) Transplante ou supressão do exemplar arbóreo F. benjamina (Ficus), localizada próxima à escada principal, que segundo Laudo Técnico fornece risco ao Patrimônio.
- c) Poda nas duas espécies arbóreas F. Elastina Roxb (Seringueiras)

Resposta do interessado aos questionamentos em itens 2 e 3 acima: “Informamos que estamos ingressando no Semasa para solicitar a autorização para fazer tanto a poda preventiva, quanto a supressão da espécie indicada. Solicito prazo neste item, que apresentarei o protocolo do tal pedido no Semasa”

Observação: foram concedidos, através de comunique-se de 16/08/2021, o prazo de 30 dias para apresentação dos documentos solicitados.

Parecer técnico referentes a esses itens (a,b e c), consideramos importante solicitar:

- a) Laudo técnico, de empresa especializada, sobre as condições do batente da porta do café, mediante sinais de ataque de cupins e brocas;
  - b) Comprovante (protocolo) do SEMASA, referente ao pedido de transplante ou supressão do exemplar arbóreo F. benjamina (Ficus), e autorização de poda nas duas espécies arbóreas F. Elastina Roxb (Seringueiras);
2. Há no Ofício 59.08.2020, fls 198 do PA 16768/2018, de 15/10/2019, a seguinte determinação:

“Apresentar ao Conselho relatório fotográfico da execução da obra para acompanhamento”

Observação: esta mesma determinação está no Ofício 42.05.2021 de 11.05.2021, a saber:

“O interessado deverá também, para fins de registro, enviar relatório escrito e fotográfico pormenorizado e legendado da execução das obras em todos os ambientes de ambos os pavimentos, identificando cada um dos locais e intervenções realizadas”.

Parecer técnico: Não há no processo relatório fotográfico da execução da obra, contudo a planilha, em fls. 125 a 178 do PA 7805/2021, solicitada no Ofício 75.06.2021 (fls. 75) deste PA, informa que os serviços já foram executados.

Parecer técnico: consideramos necessário solicitar justificativa ao interessado sobre o não atendimento a determinação deste Conselho.

3. Na análise dos documentos enviados verificamos que houve alteração entre o materiais aprovados pelo Conselho, descritos no Memorial Descritivo em fls. 70 a 73 do PA 16768/2018 , comparativamente aos materiais já instalados e informados no Memorial Descritivo em fls. 88 a 103 do PA 7805/2021, *sem que estas alterações tivessem aprovação deste Conselho, a saber:*

a) Sanitários para clientes:

Bancada:

Aprovado: bancada granito preto

Instalado: granito branco Dallas

Louças:

Aprovado: Manter o existente.

Instalado: Bacia sanitária com caixa acoplada DECA e Cuba semi-encaixe ref. Deca.

Soleira:

Aprovado: Granito branco.

Instalado: Mármore branco.

b) Rasterab

Piso:

Aprovado: Régua vinílica e rodapé em poliestireno..

Instalado: Vinílico em manta Eclipse Premium já executado.

c) WC's 06,07,08

Bancada:

Aprovado: bancada granito preto

Instalado: granito branco Dallas

Observação: a questão da instalação do piso porcelanato já foi exposta acima.



d) WC 09

Piso:

Aprovado: Porcelanato Polido. Rodapé em porcelanato, soleira em granito branco.  
Instalado: Vinílico em manta ref. Tarkett. Rodapé vinílico com suporte curvo já executado.

Bancada:

Aprovado: bancada granito preto  
Instalado: granito branco Dallas

Parecer técnico: consideramos necessário solicitar a justificativa para a troca de especificação de materiais instalados, (informados em fls. 88 a 103 e em planilha de fls. 125 a 178 do PA 7805/2021), divergentes dos aprovados no processo 16788/2018 (informados em fls. 70 a 73), sem a prévia autorização do COMDEPHAAPASA.

4. Há uma divergência entre o projeto aprovado por este Conselho em fls. 74 do PA 16768/2018, comparativamente ao apresentado recentemente em fls. 188 do PA 7805/2021, relativa a uma parte de uma alvenaria da Espera 2, que não existe no projeto aprovado e existe na nova proposta. Conforme indicado em fotos abaixo.



Projeto Aprovado pelo COMDEPHAAPASA



Projeto PE.01 – Proposta de Intervenção e Restauro

Parecer técnico: consideramos necessário solicitar esclarecimento referente a essa parte de alvenaria (parede) existente na Planta PE.01, fls. 188, área da Espera 02, e inexistente no Projeto Aprovado em fls. 74 do PA 16768/2018.

5. No Ofício 59.08.2020, fls 198 do PA 16768/2018, de 15/10/2019, há a seguinte determinação:

“Agendar com a Secretaria Executiva do COMDEPHAAPASA para que o corpo técnico acompanhe a retirada da manta vinílica dos sanitários superiores 06 e 07, pois, caso haja algum piso da compartimentação original do imóvel, caberá ao Conselho deliberar pela sua recuperação e manutenção ou remoção”.

Em 11.05.2021 foi emitido outro Ofício sob nº 42.05.2021 informando que, devido a situação de pandemia houve uma adaptação no requerido ao interessado e, “por meio da Secretaria Executiva do Conselho foi solicitado que se enviasse via e-mail fotografias e vídeo, que demonstrassem os detalhes da solicitação referente ao piso dos sanitários 06 e 07 (pavimento superior) para que este Corpo técnico pudesse verificar, após a retirada do piso preexistente, qual era o recobrimento existente abaixo deste.” (Ofício 42.05.2021)

O interessado, contudo, retirou todo o piso, sendo que o correto “seria retirar apenas uma parte do piso preexistente de forma que nas imagens ficassem evidentes as camadas: piso preexistente e o encontrado abaixo deste. Entende-se, s.m.j., que a retirada total só poderia ter ocorrido após pronunciamento deste Corpo técnico e Conselho e a deliberação deste a este respeito”. (Ofício 42.05.2021)



Fotos encaminhadas pelo interessado referente aos Sanitários 06 e 07.


“...segundo informações apresentadas pela responsável técnica, por meio de e-mail enviado em 20 de abril, p.p., endereçado à Secretaria Executiva do Conselho consta a informação: *“nos banheiros aonde foram solicitadas vistoria, assim que retiramos o piso existente, para verificação do estado em que se encontrava o piso que existia embaixo, verificamos que não havia piso, apenas um contrapiso, conforme fotos e vídeos em anexo.”* (Ofício 42.05.2021)

Desta forma o Corpo técnico não teve condições de se manifestar quanto ao solicitado pelo Conselho, pois todo o piso preexistente e o existente foram retirados pelo interessado. O Ofício ainda faz menção a legislação, a saber:

“Independente de medidas cabíveis a esta ação que poderão incidir, conforme legislação nº 9.071, 05 de setembro de 2008, em curso, no capítulo VII, seções I e II” (Ofício 42.05.2021)

O Corpo Técnico analisou, à época, os registros em fotos e vídeos, encaminhados pelo interessado, e se manifestou favorável “à instalação de novo piso nestes sanitários 06 e 07, seja no mesmo tipo preexistente, piso vinílico, ou porcelanato polido...”.

Como pode ser verificado em fls. 159, do presente PA, já foi instalado no WC 06 e 07 o piso porcelanato retificado 60x60cm. Fotos abaixo.

WC 06,07,08,09 FICHA 18	PISO	ORIGINAL:	Não sabemos
		ATUAL:	Porcelanato Retificado 60x60 cm nos WCs 06, 07, 08 e Manta Vinilica no WC 09
		PROPOSTO:	O mesmo, a manter
			

Two red arrows point upwards from the bottom of the table, one under the 'Wc 06' photo and one under the 'Wc 07' photo. A red arrow points from the right side of the table towards the 'ORIGINAL' and 'ATUAL' rows.

Parecer Técnico: consideramos necessário solicitar ao interessado justificativa do não atendimento à determinação deste Conselho, que solicitou "... retirar apenas uma parte do piso preexistente de forma que nas imagens ficassem evidentes as camadas: piso preexistente e o encontrado abaixo deste. Entende-se, s.m.j., que a retirada total só poderia ter ocorrido após pronunciamento deste Corpo Técnico e Conselho e a deliberação deste a este respeito". (Ofício 42.05.2021)

## CONCLUSÃO

Trata o presente de pedido de autorização para alteração de acabamentos e serviços de restauro e conservação, em processo de intervenção já aprovado por este COMDEPHAAPASA (PA16768/2018), referente ao bem tombado Mansão Tognato. As intervenções abrangem as edificações da Mansão e do Anexo.

Como as alterações propostas para a área do Anexo são de gerenciamento do espaço e acabamentos, e não há alteração de volumetria, não vemos óbice.

Quanto às intervenções propostas para o edifício da "Mansão", considerando todo o exposto, indicamos abaixo os pedidos que não vemos óbice à aprovação e os pedidos que vemos óbice, estes últimos contêm os referidos pareceres técnicos, a saber:

## PEDIDOS QUE NÃO VEMOS ÓBICE:

1. Intervenção no local onde se encontra a condensadora do ar condicionado (informações em fls.13);
2. Manutenção e intervenção no telhado (informações em fls. 13 a 16 e 49 a 52);
3. Utilização do papel de parede como revestimento (informações em fls. 88 a 103) e no Memorial Descritivo (em fls 186).
4. Troca de portas existentes em fórmica por portas com bandeira revestidas com laminados autoadesivos cinza ref.: Pertech (informações em fls. 97, 161, 168, 170, 172 e 178). E em planta de fls. 182.
5. Pintura do corrimão metálico da escada, com tinta eletrostática, em padrão similar ao corrimão de madeira do guarda corpo da escada; (informação em fls. 134)
6. Troca da cuba de inox de embutir pela cuba esculpida de Quartzo Vanilla, na bancada do Café Clientes; (informação em fls. 137)
7. Troca da bancada da pia em Granito Verde Ubatuba pela bancada em Quartzo Stone Vanilla, na área do Café Clientes; (informações em fls. 90 e 138)
8. Repintar com tinta esmalte na cor branca:
  - a) a porta metálica do pavimento térreo;
  - b) as janelas metálicas do Hall e do patamar da Escada;
  - c) a janela de madeira do pavimento superior;Obs: informações em fls. 34 e 86.
9. Troca do alarme de incêndio (foto do modelo a ser substituído em fls. 102). Não foi apresentado o modelo proposto.
10. Conservação do ladrilho hidráulico: piso e rodapé (informações em fls. 109 a 111 e 114 a 115);
11. Conservação do mármore do hall: piso e rodapé (informações em fls. 111 a 112);
12. Conservação do piso em granito (informações em fls. 111 a 112);
13. Conservação da Boiserie (informações em fls. 113 a 114);
14. Conservação das esquadrias: madeira (corpo) e metal (ferragens). E guarda-corpos: madeira (corrimão) e aço ferroso (gradil) - informações em fls. 115 a 116.
15. Paredes.
  - a) Repintura com tinta acrílica (informações em fls. 108 a 111)
  - b) Aberturas de “janelas” de prospecção. Serviço de restauro. Informações em fls. 108, 118 a 124 e planta de fls. 188.  
A proposta é de execução destas janelas nos seguintes ambientes: Hall (vista 2 – fls. 88 e 127); Espera 01 - (vista 1 – fls. 89 e 128); Espera 02 – (vista 1 – fls. 90 e 134); Escada (vista 5 – fls. 89 e 133); Café Clientes (vista 3 e 4 – fls. 90 e 136);
16. Restauração dos rodapés de madeira (fls. 114)
17. Forros de estuque (informações em fls. 109).  
Tal intervenção, de conservação e de pintura na cor original, é proposta nos seguintes ambientes: Hall (fls.88), Espera 01 e Recepção e Atendimento (fls.89) e Escada e Café Clientes (fls. 90).

## **PEDIDOS QUE VEMOS ÓBICE** (e que foram expostos acima os motivos):

1. **Instalação de parede em Drywall** nas Salas de Ultrassom 3 e 4, junto as paredes originais que possuem janelas. Tal instalação impedirá o acesso a estes elementos pela parte interna, bem como a instalação de parede em Drywall, na Sala de Ultrassom 5, junto a parede original, pois tal instalação fixa impedirá a abertura da porta. Informações em fls. 86 e em planta de fls. 188.

Parecer Técnico: **vemos óbice**, pois a colocação de uma barreira fixa, como o Drywall, impede a manutenção de uma das faces das janelas e portas. Instalar elementos fixos, que impeçam o acesso de forma integral a elementos tombados, e à execução de fiscalização e manutenções periódicas e permanentes, pode contribuir, ao longo do tempo, com a degradação de tais elementos. Sugerimos que o interessado apresente alternativa de fechamento móvel para as Salas de Ultrassom 3, 4 e 5 que atenda as necessidades do local de exame e não impeça o acesso integral à manutenção dos elementos tombados.

1. **Retirada da manta vinílica e restauração do piso de assoalho das áreas do Café Clientes e Copa Café** para uso destas atividades (informações em fls. 90, 91, 109 a 11, 136 e 139)

Parecer técnico: **vemos óbice**, pois a configuração proposta denota, s.m.j., um atendimento frequente aos clientes e não eventual. Se houver maior movimento haverá maior risco ao derramamento de líquidos e alimentos sobre o assoalho de madeira original, podendo danificá-lo ao longo do tempo. Sugerimos, seguindo a mesma linha de pensamento do parecer da Arq. Fátima R. T. Leal (acima), que o interessado transfira a cafeteria para local mais adequado, talvez no Anexo, ou mantenha a configuração anterior aprovada pelo Conselho “de uso eventual”, portanto sem o balcão, ou apresente outra alternativa que não danifique o piso original. É importante destacar que, pelos registros fotográficos, apresentados pelo interessado, já existe um balcão instalado no local, que não constava na planta aprovada.

## **IMPORTANTE**

Consideramos necessário solicitar ao interessado, s.m.j., antes da aprovação da intervenção, se houver, conforme exposto acima, os seguintes documentos:

1. Laudo técnico, de empresa especializada, sobre as condições do batente da porta do café, mediante sinais de ataque de cupins e brocas (fls.85 do PA 16768/2018);
2. Comprovante (protocolo) do SEMASA, referente ao pedido de transplante ou supressão do exemplar arbóreo F. benjamina (Ficus), e autorização de poda nas duas espécies arbóreas F. Elastina Roxb (Seringueiras). Em atendimento ao Ofício 162.12.2019, de 19.12.2019, PA 16768/2018;

3. RRT da empresa MLD Restauração Arquitetônica Integrada, responsável pela Memorial Descritivo e Plantas Técnicas de fls. 104 a 124 e fls. 187 e 188, que descreve os procedimentos de restauração e conservação dos elementos que sofrerão intervenção.
4. Justificativa para o não atendimento ao Ofício 59.08.2020, fls 198 do PA 16768/2018, de 15/10/2019, e Ofício 42.05.2021 de 11.05.2021, que determinaram a retirada apenas de parte do piso preexistente para a verificação do piso existente abaixo deste.
5. Justificativa para o não atendimento ao Ofício 59.08.2020, fls 198 do PA 16768/2018, de 15/10/2019, informação também presente no Ofício 42.05.2021, que determinou:

“Apresentar ao Conselho relatório fotográfico da execução da obra para acompanhamento”

6. Justificativa para a troca de especificação de materiais instalados, (informados em fls. 88 a 103 e em planilha de fls. 125 a 178 do PA 7805/2021), divergentes dos aprovados no processo 16788/2018 (informados em fls. 70 a 73), sem a prévia autorização do COMDEPHAAPASA;
7. Esclarecimento referente a parte de alvenaria (parede) existente na Planta PE.01, fls. 188, área da Espera 02, e inexistente no Projeto Aprovado em fls. 74 do PA 16768/2018.

Consideramos importante comunicar o interessado, após a aprovação do pedido, se houver, o que segue:

1. A execução da proposta deve atender ao Memorial Descritivo e Projeto Aprovado por este Conselho. Alterações de especificações ou procedimentos divergentes do aprovado deverão ser comunicados ao COMDEPHAAPASA, antes da execução, para nova análise e deliberação.
2. Com relação aos procedimentos de restauro e conservação, aprovados, é necessário documentar em plantas técnicas, por mapeamento/posicionamento e através de textos e registros fotográficos as substituições de elementos originais por outros (similares ou não), conforme informado em Memorial Descritivo. Esses registros têm como objetivo formar um histórico das intervenções realizadas. Atendendo desta forma ao disposto nas Cartas Patrimoniais quanto ao registro das ações de restauro e conservação em bens tombados.
3. É obrigatória a apresentação dos registros, em textos e fotográficos, da situação existente, da rotina diária do processo de intervenção, e da situação final (serviço executado) de cada elemento que sofrerá restauro e conservação, com as devidas informações sobre o processo de intervenção, do início até a entrega final. Essas informações devem ser registradas em um “Caderno de Obra”, que deverá ser

entregue a este Conselho, ao final dos serviços, para ser juntado a esse processo administrativo. Procedimento que atende ao disposto nas Cartas Patrimoniais quanto ao registro das intervenções em bem tombado.

4. Caso ocorra, no andamento das obras de restauro e conservação, uma intercorrência não prevista no Memorial Descritivo/Projeto Aprovado, que possa afetar o resultado final proposto, os serviços deverão ser paralisados e o COMDEPHAAPASA informado para análise e deliberação.
5. As técnicas e procedimentos de restauro e conservação, indicados em Memorial Descritivo, são de total responsabilidade da empresa que fará o serviço, visto que esse Corpo Técnico não possui os conhecimentos específicos dos produtos e técnicas propostos para cada elemento protegido.
6. O interessado deverá comunicar o COMDEPHAAPASA a finalização dos serviços, para que uma vistoria final deste órgão verifique se a intervenção atende ao projeto aprovado.
7. Apresentar Manual de Conservação e Manutenção, com as indicações dos serviços periódicos necessários a serem realizados, sistematicamente, no bem tombado visando sua durabilidade e segurança. Esse documento deve ser entregue ao responsável pelo uso do bem tombado e uma cópia deverá ser juntada a esse processo.

Este parecer técnico refere-se apenas às questões relativas ao patrimônio cultural protegido. A aprovação deste pedido, pelo COMDEPHAAPASA, não exime o interessado de obter as autorizações e licenças pertinentes nos demais órgãos competentes.

Encaminhamos o presente parecer para análise e deliberação dos Senhores Conselheiros.

Santo André, 10 de setembro de 2021.

Mônica Nunes

Arquiteta e Urbanista

Corpo Técnico - COMDEPHAAPASA