

À Sra. Secretária Executiva do COMDEPHAAPASA

Sra. Juliana G. Domenici

Trata o presente de parecer técnico referente à análise dos documentos apresentados pelo interessado, em resposta aos esclarecimentos/documentos solicitados pelo COMDEPHAAPASA, em reunião ordinária ocorrida em 05 de outubro de 2021, fls. 246 a 249.

VETOS

Abaixo as ações que o Conselho vetou e as respostas do interessado, a saber:

1. Veto a instalação de paredes em Drywall nas Salas de Ultrassom 3 e 4, junto as paredes originais que possuem janelas. E veto a instalação de parede em Drywall na Sala de Ultrassom 5, junto a parede original (fls. 247).

Resposta do interessado: “informamos que estamos providenciando a retirada das mesmas e no local, será feito pintura, e colocação de papel de parede do tipo Branco nos ultrassons 3 e 5 e de Papel de Parede Azul no ultrassom 4.

Parecer técnico: não vemos óbice à proposta apresentada.

2. Veto à retirada da manta vinílica e restauração do piso em assoalho das áreas do Café Clientes, e Copa Café, para uso destas atividades.
O Conselho sugere “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”.

Resposta do interessado: em consulta a arq. Gabriela C. de Santana, da Vigilância Sanitária, via e-mail (fls. 280), esta informou que o piso do café, por receber pacientes, deve ser de material lavável (Norma RDC 50/2002) e está vetado o uso de piso de madeira no local.

Mediante o exposto o interessado propõe “a retirada da manta existente, o restauro do assoalho original, ou na impossibilidade de restauro a troca por madeira similar, inclusive com a paginação original e por cima a colocação da Régua Vinílica Amadeirado e manutenção do rodapé de madeira existente”.

Quanto ao balcão do Café Clientes “Informamos que o balcão seguirá conforme projeto, acabamento de bancada em mármore cinza prime apoiado sob marcenaria. Nas áreas de pia, será instalado frontão no mesmo material da bancada (mármore

cinza prime), a fim de evitar respingos nas paredes, conforme detalhe apresentado, e o mesmo será apoiado na parede. Os balcões são existentes há bastante tempo, inclusive quando houve vistorias anteriormente já estava instalado. E não foi apresentado na aprovação anterior, pois a planta de prefeitura que protocolamos na época não exige a informação de lay out.”(fls. 280)

Foto abaixo.



Planta Café Clientes – Balcão de atendimento com pia e 01 lavatório para clientes (fls. 18)

Parecer técnico:

- a) Considerando a informação do interessado, na data da vistoria, que é necessária a atividade de Café no local, visto que alguns exames são feitos em jejum e os pacientes precisam se alimentar após (desjejum);
- b) Considerando que a Arq. Gabriela C. de Santana, da Vigilância Sanitária informou que o piso do Café Clientes deve ser de material lavável e está vetado o uso da madeira;

Não vemos óbice:

- a) À utilização do local para atividade de alimentação, ação necessária, pois após alguns exames é necessário o desjejum.
- b) À retirada da manta vinílica atual, recuperação do piso assoalho de madeira, instalação de régua vinílica, e a manutenção do rodapé existente, pois atende a determinação da Vigilância Sanitária, bem como se mantém o padrão adotado em outras áreas;

Observação 01: há registro fotográfico, de vistoria efetuada em 05/07/2018, em fls. 84, onde o balcão dividia o espaço do Café Clientes em duas áreas, a de preparo de alimentos (copa) e a de clientes, ou seja, a proposta mantém a configuração existente.

Ressalva:

Como o assoalho é um elemento protegido nas diretrizes, após a retirada da manta vinílica existente, consideramos necessária a apresentação de um Laudo Técnico

indicando a melhor forma de recuperá-lo antes de receber o revestimento vinílico. O Laudo Técnico, com ART/RRT, deverá ser apresentado ao COMDEPHAAPASA para ciência, antes do início da intervenção nesse local;

Observação 02: O interessado apresentou planta baixa do Café Clientes, com lay-out, em fls. 278. E planta baixa, cortes e vistas da Copa Café Clientes, com detalhamento do mobiliário, em fls. 303.

Seguem abaixo as fotos registradas no dia da vistoria (11/11/2021)



Café Clientes – Mansão Tognato – 11/11/2021



Área Balcão - Café Clientes – Mansão Tognato – 11/11/2021

Abaixo destaque para o rodapé em madeira existente



Área Clientes - Café Clientes – 11/11/2021



Área entrada/lavatório - Café Clientes – 11/11/2021



Café Clientes – Mansão Tognato – 11/11/2021

Acima descolamento parcial do piso vinílico instalado sobre o piso de assoalho (madeira)

SOLICITAÇÕES DE ESCLARECIMENTOS/DOCUMENTOS

Abaixo as solicitações de esclarecimentos/documentos deliberados pelo Conselho, as respostas do interessado e nosso parecer técnico, a saber:

1. Conselho: apresentar RRT da empresa MLD Restauração Arquitetônica Integrada, responsável pelo 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.

Resposta do interessado: apresentou a RRT SI 1130101/00, em fls. 256 e 257.

Parecer técnico: consideramos atendida a solicitação.

2. Conselho: “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”.

Resposta do interessado: “informo que olhando o PA 16.768/2018, verifiquei que não tomei ciência deste ofício (59.08.2020), ele foi encaminhado ao Gerente de Aprovação DCURB que não me encaminhou para ciência. Mesmo assim, informo que foi retirada a manta vinílica existente, e verificou-se que não existia mais nenhum tipo de piso por baixo, estava no contra-piso, conforme fotos abaixo. Foi tentando através de mensagens, e-mail em 20.04.2021 marcar vistoria para análise deste Conselho, mas em função da Pandemia, não foi possível. Portanto optou-se pelo envio de fotos do local, conforme o Ofício 42.05.2021 de 11.05.2021 descreve”.

Parecer técnico: verificamos que o Ofício 59.08.2020, em fls. 198, foi encaminhado para a gerência de aprovação e não ao interessado, conforme alegado. E a situação de pandemia impossibilitou a vistoria do contrapiso, contudo fotos encaminhadas comprovam que era um contrapiso padrão. O histórico está relatado em fls. 212 e 213 deste PA. Dessa forma considerando: que o ofício não foi encaminhado ao interessado; que havia uma situação de Pandemia; e que houve a manifestação favorável do Corpo Técnico “à instalação de novo piso nestes sanitários 06 e 07, seja no mesmo piso preexistente, piso Vinílico ou porcelanato polido...”. Consideramos que o interessado esclareceu o questionamento.

3. Conselho: “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”.

Resposta do interessado: o interessado informou que não teve acesso ao Ofício 59.08.2020, mas protocolou em fls. 330 a 376 os registros fotográficos referente as seguintes datas e áreas:

01/03/2021 a 06/03/2021: sanitário (06, 07 e 08), circulação, vestiários;

29/03/2021 a 03/04/2021: sanitário (06/07/08, paredes (circulação p/ terraço superior/ posto administrativo/ DML), USG (03,05) e Espera (04, 05 e 06), Climatização. Instalação de pisos/ esquadrias de madeira;

05/04/2021 a 10/04/2021: hall, circulação, DML, almoxarifado, sanitário (06, 08), ultrassom, coleta (08, 09);

19/04/2021 a 24/04/2021: controle, secretaria, espera masculina (06);

26/04/2021 a 01/05/2021: paredes (escada/ hall do posto/ DML/ Preparo malote), forro (USG Masc.), piso (coleta superior);

10/05/2021 a 15/05/2021: sanitário (PCD, 06 e 07);

17/05/2021 a 22/05/2021: posto AC.

Parecer técnico: o interessado apresentou os registros fotográficos de execução de intervenção no período de março a abril/2021. Consideramos esclarecido o questionamento.

4. Conselho: justificativa para a troca de especificação de materiais instalados, divergentes dos aprovados no processo 16788/2018 sem prévia autorização do COMDEPHAAPASA.

Resposta do interessado: em fls. 281.

“a)Sanitário para Clientes

Aprovado: Bancada granito preto.

Instalado: Granito Branco Dallas. Foi alterada apenas a cor, não alterando a originalidade.

Louça: Foi trocado a bacia sanitária, por motivo de manutenção, por similar.

Soleira: aprovado Granito Branco, instalado Mármore branco. Só foi alterado o tipo de material, mantendo a cor, devido a Padronização do Novo Conceito do Grupo Fleury.

b) Ratreabilidade, Piso aprovado Régua Vinílica, e instalado Vinílico em manta Eclipse Premium. Novamente só foi alterado para atender a identidade visual do Grupo Fleury, e pisos muito parecidos, que não tiraram a originalidade da casa.

c) Wc´s 06,07,08

Bancada: aprovado granito preto, e executado granito Branco Dallas. Foi alterada apenas a cor, não alterando a originalidade;

d)WC 09

Piso: Aprovado Porcelanato Polido, Rodapé em porcelanato, soleira em granito branco. No Ofício 162.12.2019 datado de 19.12.2019, autoriza a troca do piso nos Wc´s superiores por piso vinilico. E também tínhamos problemas de altura do contra piso o que impossibilitou a instalação de porcelanato.

Bancada, aprovado granito preto, e executado granito branco Dallas. Foi alterada apenas a cor, não alterando a originalidade.

Parecer técnico: toda alteração de especificação deve ser comunicada, com antecedência, ao COMDEPHAAPASA. As alterações já executadas consideramos passíveis de aceitação, contudo novas alterações devem ser comunicadas com antecedência, conforme previsto na Lei Municipal 9071/2008, que prevê sanções ao descumprimento. Consideramos esclarecido o questionamento, com a ressalva apontada acima.

5. Conselho: esclarecimento referente a parte de alvenaria (parede) existente na planta PE.01, fls. 188, área de Espera 02 e inexistente o Projeto aprovado em fls. 74 do PA 16768/2018.

Parecer técnico: em fls. 322 o interessado apresentou planta baixa atualizada, indicando alvenaria na Espera 02, que não constava na planta de fls. 74. Consideramos esclarecido o questionamento.

6. Conselho: “Tendo em vista a Mansão Tognato ter passado internamente por muitas alterações ao longo do tempo, pelo menos do lado externo ela tem mantido as características originais e para manter a visibilidade, seria interessante que não se estacionasse veículos nos acessos de pedestres e de veículos, já que existe área suficiente de terreno para esse uso.” Em fls. 249.

Resposta do interessado (em fls. 253): “Informamos que em função da Pandemia, foram instaladas Tendões de atendimento para realização de Testes de Covid, isso fez com que as vagas de estacionamento fossem provisoriamente alteradas, mas tão logo a Pandemia acabe, as vagas voltarão ao local correto, e não serão mais estacionados veículos nos locais informados.”

Parecer técnico: mediante a informação de que o local está sendo utilizado para a realização de testes de Covid na área do estacionamento (externa) devido a situação atípica de Pandemia e, principalmente por se tratar de uma situação provisória. Não vemos óbice a utilização temporária do local, visto ser uma alternativa mais segura, s.m.j., à todos os envolvidos nessa ação.

7. Conselho: “Solicita a apresentação de parecer do Semasa referente a retirada da figueira localizada do lado direito da edificação, caso o mesmo seja favorável, não vemos óbice em sua retirada, uma vez que ela apresente riscos ao patrimônio.” Em fls. 249.

Resposta do interessado, em fls. 253: “Conforme documento em anexo, segue autorização e TCA”. Em fls. 258 a 261.

Parecer técnico: consideramos atendida a solicitação, com a apresentação do “Termo de Compromisso Ambiental (TAC) emitido pelo SEMASA, que comprova a solicitação de supressão da Ficus Benjamina.

8. Conselho: “Solicita que não seja realizado o plantio de outra árvore, dando visibilidade ao imóvel”. “Solicita a apresentação posterior, de projeto paisagístico que garanta destaque e proteção ao imóvel”. Em fls. 249.

Resposta do interessado, em fls. 254: “Não será plantado nenhuma espécie de árvore no local, apenas grama esmeralda. Solicito por tanto reconsideração a apresentação do Projeto Paisagístico, pois não haverá nenhuma alteração no paisagismo da Mansão Tognato.”

Parecer Técnico: mediante a informação de que não será plantada outra árvore no local da que foi suprimida e de que haverá apenas cobertura com grama esmeralda, não vemos óbice à dispensa da apresentação de projeto paisagístico.

9. O interessado, em fls. 254, faz outro pedido: “Solicitamos ainda, a troca do luminoso do Totem existente, para adequação da Comunicação Visual do Grupo Fleury. Será trocado apenas a cor no luminoso com a nova identidade visual do Grupo Fleury, conforme foto abaixo”



Parecer técnico: não vemos óbice a aprovação do pedido, pois trata-se de adequação apenas à nova Comunicação Visual da empresa, sem alteração de estrutura física.

CONCLUSÃO

Mediante todo o exposto consideramos atendidas as solicitações do Ofício 116.10.2021, e não vemos óbice à aprovação do projeto proposto.

Caso haja aprovação deste pedido pelo COMDEPHAAPASA consideramos importante comunicar ao interessado que, antes da vistoria final, a ser realizada pelo COMDEPHAAPASA no término da obra, o mesmo deverá:

- a) Complementar as informações constantes no Memorial Descritivo, em fls. 305 a 321, com as especificações técnicas dos materiais utilizados, inclusive os citados na legenda de planta baixa de fls. 324;
- b) Atualizar a planilha e fotos, de fls 125 a 178, considerando as informações constantes no Memorial Descritivo, de fls. 305 a 321, atualizado (conforme item “a)” acima;
- c) Apresentar, com relação aos procedimentos de restauro e conservação, plantas técnicas com informação dos elementos originais que foram substituídos na intervenção, conforme já informado no Ofício 116.10.2021, com registros fotográficos anteriores e posteriores ao restauro;

Importante: *os documentos solicitados nos itens “a,b e c” acima, a serem entregues antes da vistoria final, juntamente com as plantas baixas de fls. 322, 323 e 324 (últimas plantas técnicas apresentadas no processo); plantas de restauro de fls. 46 e 47; e informações constantes no Memorial Descritivo em fls. 104 a 117, serão utilizados para orientar a vistoria final.*

- d) Apresentar, ao final da intervenção, o “Caderno de Obras” com registros em texto e fotos, da rotina diária do processo de intervenção e do serviço finalizado;
- e) Apresentar os registros fotográficos da execução separados por ambiente demonstrando a evolução da intervenção ao longo do tempo naquele local. Tais registros deverão ser juntados a este processo ao final da intervenção.

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

1. O interessado deverá apresentar, após a retirada do piso em manta vinílica existente na sala do Café Clientes, um Laudo Técnico, com RRT, referente a situação do piso assoalho do Café Clientes, indicando a melhor forma de recuperá-lo antes de receber o novo revestimento vinílico.
2. Os serviços de poda e supressão das árvores devem ser feitos por profissional técnico habilitado e/ou profissionais treinados para tal fim, conforme informado no Laudo Técnico Ambiental de 11/07/2019, em fls. 133 a 152 do PA 16768/2018. Com relação ao exemplar 3, que está a uma distância de apenas 2,20m da “Mansão”, informa o Laudo:

“Conforme constatado na Fig. 13, a distância já foi atingida pelas raízes secundárias junto à área de fundação, pois a atual conformação da copa sem Topiaria evidencia este fato”. (fls. 147).

Dessa forma consideramos importante o acompanhamento de um Engenheiro Civil no momento da supressão do “Exemplar 03” para verificar se as raízes danificaram a estrutura do imóvel, em caso positivo a obra deverá ser paralisada, o local protegido, e um parecer técnico (com ART) deverá ser encaminhado ao COMDEPHAAPASA com urgência, indicando a melhor alternativa para preservação do bem, para análise e deliberação do Conselho. Em caso negativo um parecer técnico (com ART) deve informar a situação encontrada e esse documento deverá ser juntado ao processo.

3. Caso ocorra, no andamento da obra de intervenção, 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. Alteração de especificação e de execução de serviço não aprovada também deverá ser

previamente comunicada. A não comunicação do fato ao Conselho poderá acarretar sanções previstas na Lei 9071/2008.

4. 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;
5. O interessado deverá comunicar formalmente o COMDEPHAAPASA a finalização dos serviços, e apresentar os documentos solicitados, para que uma vistoria final deste órgão verifique se a intervenção atende ao projeto aprovado.
6. Apresentar Manual de Conservação e Manutenção, com as indicações dos serviços periódicos e permanentes 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.
7. A aprovação dessa intervenção pelo COMDEPHAAPASA não exige o interessado de obter as autorizações e licenças pertinentes nos demais órgãos competentes.
8. Caso o COMDEPHAAPASA prove a intervenção proposta consideramos de extrema importância que os documentos de fls. 46 e 47 (plantas de restauro), fls. 104 a 117 (Memorial Descritivo de Restauro), fls. 305 a 321 (Memorial Descritivo), e fls. 322,323 e 324 (últimas plantas técnicas apresentadas) recebam o carimbo de "Aprovado", pois esses documentos serão utilizados no momento da vistoria final, quando será verificado se o que foi executado atende ao que foi aprovado por este Conselho.

Mediante o exposto encaminhamos o presente parecer técnico para análise e deliberação deste COMDEPHAAPASA.

Santo André, 29 de novembro de 2021.

Mônica Nunes

Arquiteta e Urbanista

Corpo Técnico - COMDEPHAAPASA