

PARECER DE RELATORIA

COMDEPHAAPASA

Santo André, 06 de setembro de 2022.

Processo 7925/2022

Assunto: Reforma de Obra Pública

Prezados membros do COMDAPHAAPASA

Trata-se o presente da relatoria da reforma de bem tombado, intervenção para reforma em geral, manutenção e obra emergencial (estrutura metálica, parede e cobertura de vidro, calhas e telhado) da Casa da Palavra Mário Quintana, antiga residência de Paulina Isabel de Queirós, localizado à praça do Carmo, 171 – Centro.

Estão sendo consideradas como documentos principais de referência para esta relatoria o excelente trabalho realizado pelo parecer técnico da arquiteta Mônica Nunes do corpo técnico do COMDEPHAAPASA e o projeto de reforma da Casa da Palavra, elaborado pela arquiteta Fátima R. Mônaco Guides.

O Projeto trata da revitalização (reforma) do local, que tem como principal objetivo sanar as questões emergenciais da edificação, levando em consideração principalmente a acessibilidade e segurança dos usuários. Não se tratando como um projeto de restauro, todos os itens que entram na categoria de restauração deverão ser feitos por empresas especializadas e aprovadas pelo COMDEPHAAPASA, como também informado pelo parecer técnico.

DESCRITIVO DAS INTERVENÇÕES PROPOSTAS

- Troca da calha que está com trinca e a risco de cair sob a calçada - Obra Emergencial;
- Instalação de nova estrutura de metal e vidro da área da escada; desmontar e descartar toda estrutura existente e instalação de nova;
- Instalação de grades nas janelas do pav térreo;
- Reforma da porta de metal e vidro na fachada frontal;
- Instalação de uma porta de vidro e metal na entrada da varanda do pav. Superior;
- Instalação de uma plataforma elevatória dando acesso do pátio ext. dos fundos e foyer ao mezanino do pavimento superior;
- Construção de uma rampa externa, propiciando acessibilidade do pátio externo dos fundos à plataforma elevatória e foyer;
- Instalação de rampa metálica entre o piso do mezanino e o piso do pavimento superior;
- Instalar porta de vidro e estrutura metálica que substituirá a atual (item 4);
- Revitalização da área através de intervenção do piso, para promover a acessibilidade;

- Delimitação da área com gradis e portões utilizando elementos sem grande interferência visual;
- Reforma do Foyer que irá funcionar como área de circulação e acesso entre a área interna e externa;
- Intervenções na área dos Wcs masculino e feminino, elevar paredes dos banheiros até o teto, instalação de parede Dry-wall, troca do piso existente, troca de bacias sanitárias (com a recomendação do parecer técnico em trocar por bacias com válvulas de descarga), troca de metais dos wcs;
- Confeccionar nova bancada nos wcs masculino e feminino;
- Portas dos wcs;
- Limpeza e impermeabilização do piso ladrilho hidráulico colorido do Salão de Eventos;
- Troca de piso do mezanino e escada metálica, reforço da estrutura do guarda-corpo e corrimão;
- Reforma nas paredes que apresentam umidade;
- Manutenção dos elementos estruturais metálicos (pilares, vigas, escadas, corrimãos, guarda-corpos e etc.);
- Proposta de Restauro, por empresa especializada para os seguintes elementos protegidos: portas, batentes, caixilhos, forros, molduras, rodapés e elementos de ornamentação. A empresa contratada deverá apresentar o projeto de restauro dos elementos protegidos pelas diretrizes de tombamento. E em caso de aprovação pelo COMDEPHAAPASA, deverá ser apresentado um laudo técnico e memorial descritivo com RRT;
- Reforma do Telhado;
- Readequar o projeto paisagístico;
- Revisão das Instalações elétricas de todo o prédio, iluminação e tomadas;
- Instalações de Rede e Lógica (pontos, wi-fi, câmeras de monitoramento);
- Revisão das Instalações hidráulicas.

Esta relatoria, assim como o Corpo Técnico declara não ver óbice às propostas apresentadas acima, com exceção da intervenção no piso de madeira no Salão de Eventos e Salas, por se tratar de um elemento tombado, a sua retirada, substituição e recuperação devem ser executadas por empresas especializadas em restauro, também considera necessário emitir comunicado solicitando à autora do projeto a apresentar mais informações e documentos para a análise do seguinte pedido:

Substituição dos forros internos de estuque danificados por forro de gesso acartonado e nas áreas externas substituição do forro atual pelos de placas específicas contra umidade. O forro é um dos elementos preservados, consideramos necessário solicitar à autora do projeto apresentação de um Laudo Técnico que aponte a situação do forro em cada ambiente, juntamente com registros fotográficos, indicando em planta, os que possuem elementos decorativos. E, a partir desta análise, proponha a técnica a ser empregada em cada ambiente/área, se restauro ou qual substituição sugerida.



Foto 1 – Área externa - estrutura de vidro “protegida” por tapume para evitar vandalismo e invasão.

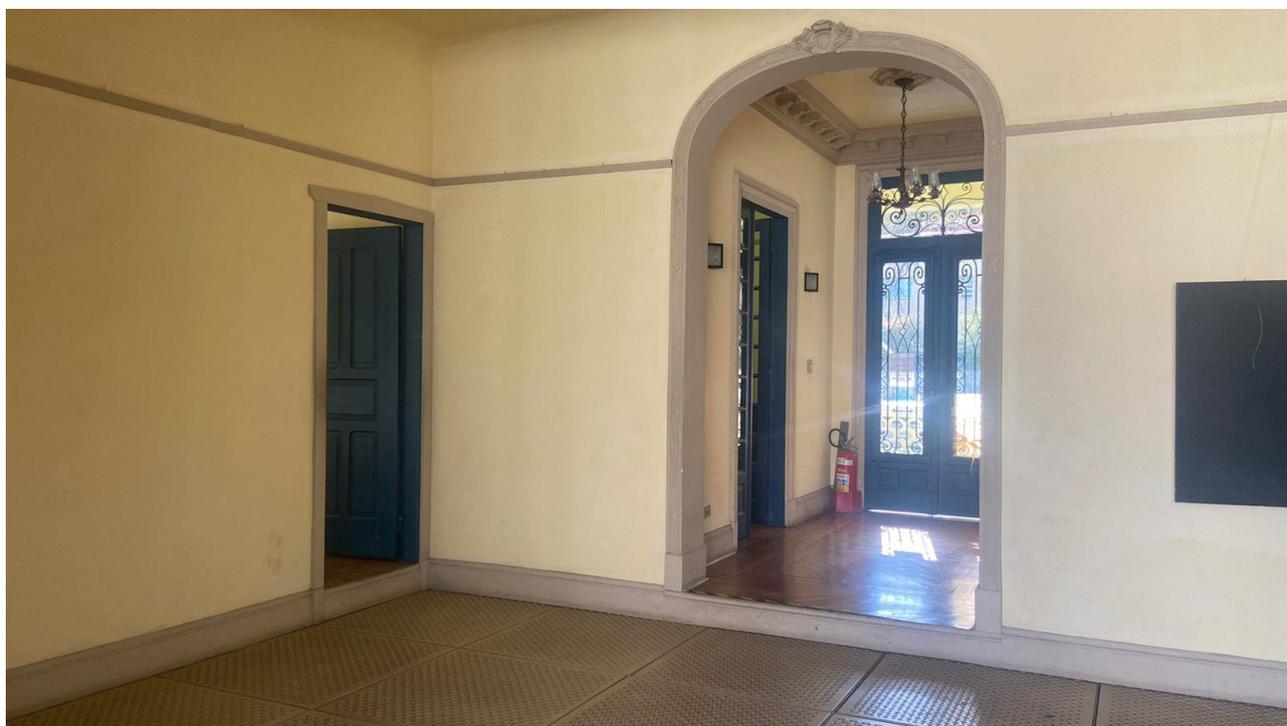


Foto 2 – Mezanino – Projeto para nivelar piso (acessibilidade) e troca de piso perfurado metálico.



Foto 3 – Piso mezanino



Foto 5 – Vista Salão e sanitários

Foto 4 – Piso mezanino – vista do térreo



Foto 6 e 7 – Vista de dentro do foyer – vidros quebrados e toda estrutura degradada

DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Antes da execução dos serviços o interessado deverá apresentar os seguintes esclarecimentos/ documentos ao Conselho para análise e aprovação:

- Projeto completo (plantas baixas e detalhamentos). Obs: posteriormente será solicitado RRT do projeto aprovado;
- Laudo Técnico e Memorial Descritivo do projeto de intervenção/revitalização. Obs: posteriormente será solicitado RRT do laudo técnico e memorial descritivo do projeto aprovado;
- Projeto de detalhamento do palco móvel, localizado na área dos fundos;
- Plantas técnicas (com indicação das peças que serão substituídas/reformadas), laudo técnico e memorial descritivo, de empresa especializada em intervenção em telhados. Posteriormente será solicitado RRT/ART destes documentos.
- Parecer técnico de empresa especializada em detecção de presença de insetos xilógrafos na estrutura do telhado;
- Apresentar catálogo impresso colorido dos pisos propostos para o pátio externo;

- Apresentar catálogo impresso colorido do piso porcelanato acetinado que será instalado sobre as placas cimentícias no piso do mezanino;
- Apresentar modelo de luminária proposto para o Salão Principal, com justificativa;
- Apresentar plantas técnicas de instalações elétricas indicando a posição das tomadas e referidas voltagens, bem como o local que serão afixados os eletrodutos), juntamente com memorial descritivo. Posteriormente a aprovação será solicitada ART destes documentos.
- Apresentar plantas técnicas de lógica, e de posicionamento das câmeras de segurança e equipamentos, com respectivo memorial descritivo contendo as especificações dos produtos que serão instalados.
- Com relação às instalações hidráulicas, caso seja necessária a substituição de tubulação de ferro antiga por PVC consideramos indispensável, antes da intervenção, a apresentação de plantas técnicas, com a proposta de intervenção e justificativa, bem como laudo técnico e memorial descritivo. Para análise e deliberação do COMDEPHAAPASA.
- Detalhar em planta baixa a intervenção para instalação de ponto de água próximo a varanda do Pavimento Superior. Informar se haverá necessidade de obras em pisos e paredes, com memorial descritivo dos serviços e especificação dos materiais.
- Apresentar plantas e laudo técnico da situação dos forros da Casa da Palavra por ambiente, com registros fotográficos, indicando os locais que possuem elementos decorativos. Propor a melhor técnica a ser empregada em cada ambiente, se restauro ou substituição, e justificar.
- Segundo a autora do projeto, “Ainda que, considerando extremamente importante e essencial para a salvaguarda e preservação do próprio bem, o programa que norteou este projeto não contempla recuperação de elementos como portas, batentes, caixilhos, ferragens, molduras, rodapés, forro de estuque e elementos de ornamentação interior e exterior pois os mesmos necessitam de projeto específico de Restauro. Também não contempla prospecção de pinturas e outros. Os serviços de restauro, quando necessários, serão pontuais e deverão ser feitos por empresas e profissionais especializados, aprovados pelo COMDEPHAAPASA;

Esta relatoria aponta para a aprovação do projeto apresentado, acatando todas as orientações do parecer técnico, do envio dos documentos, informações adicionais citadas nessa relatoria, destacando a importância das propostas de projetos para a manutenção, reforma e restauro dos elementos tombados (portas, batentes, caixilhos, ferragens, molduras, rodapés) na Casa da Palavra, pois o mesmo apresenta desgaste e degradação que colocam em risco a segurança dos usuários.

Atenciosamente,

Anna Maria Barbosa de Mello
Membro COMDEPHAAPASA