

**Processo nº 15.997/2023**

**Assunto: Referente a projeto de permeabilidade visual para bem tombado, localizado à Av. Antonio Cardoso, 319 – Antiga Rhodia**

Prezada Juliana Grillo Domenici  
Secretária Executiva do COMDEPHAAPASA

Trata o presente processo do projeto de permeabilidade visual para bem tombado, localizado nas dependências da antiga empresa Rhodia Química em Santo André. Consta do processo, memorial descritivo contendo justificativas e proposições acompanhadas de fotos e indicações sobre a atual permeabilidade visual dos edifícios, bem como a escala humana em relação a eles.

No entanto, o proponente considera que *“a abertura total do sítio pode culminar em situação indesejada e desastrosa, considerando o histórico de enchentes e as previsões para a região”* (fl.06).

A solução pretendida pelo interessado é constituída pelo alteamento quase integral de todo o lote, por meio de movimentação de terra, com cotas em torno de três metros entre o alteamento pretendido (cota 743.9) e o bem protegido (cota 740.20). Também são propostos mirantes situados nos taludes, sendo um deles entre a divisa do lote onde se localiza outro bem presente na área envoltória (Rhodia Farma) e os dois galpões e o arruamento lindeiro, bem referente a este processo. O alteamento é justificado pelo memorial como solução para o problema das enchentes, pois segundo um estudo hidrológico da empresa Hidroinfo Engenharia citado no memorial, as cotas máximas de inundação estimadas estão entre 741,51 e 742,06 (fl.06). Na folha 07 do processo o autor do projeto indica que *“Com base nessas informações e no Estudo Hidrológico, adotou-se para o projeto de terraplenagem a premissa de que as cotas das vias internas do futuro empreendimento deverão estar no nível 742,70m e o nível do piso do galpão será 743,90m, ou seja, espera-se que o futuro empreendimento não sofra inundações...”* continua *“Portanto, os níveis do entorno atuarão como barreiras para as águas que transbordarem dos corpos d’água do entorno”*.

Para a salvaguarda dos galpões protegidos é previsto pelo proponente que estes, por estarem em uma cota mais baixa, tenham um sistema de armazenamento e bombeamento de água para a área envoltória para que os prédios não sofram nenhum dano proveniente de alagamentos. Na folha 07 do processo é mostrada uma foto com o indicador do nível das águas em enchente do ano de 2019.

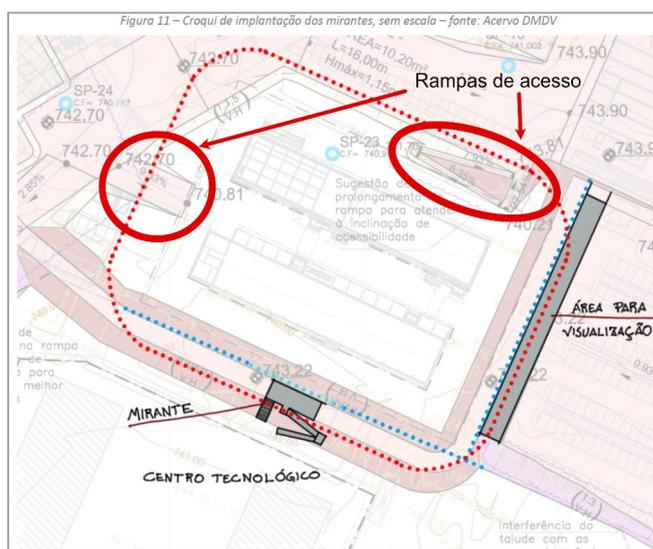
Como forma de compensação pelo alteamento do terreno é proposto, a fim de conciliar a salvaguarda contra as enchentes, uma maior área para visualização do bem através de gradis conforme apresentados nas folhas 08, 09 e 10.





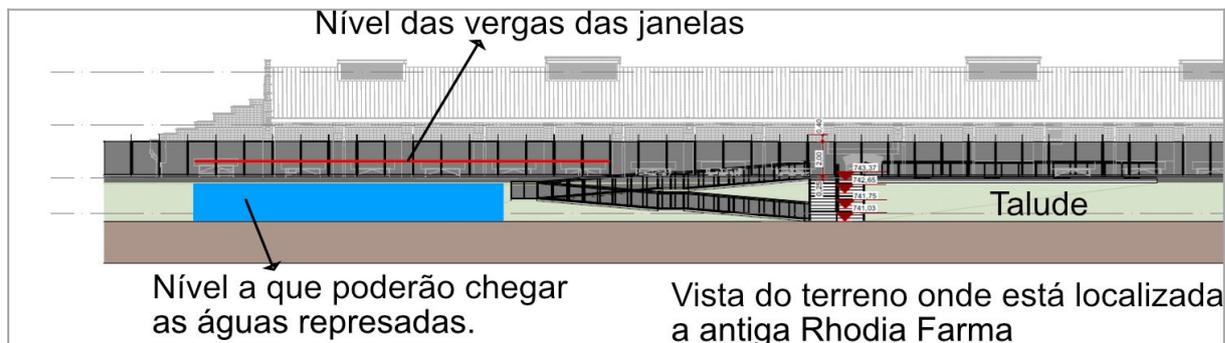
Outra questão importante é o acréscimo de duas rampas que permitirão o acesso do restante do lote para a área dos galpões e arruamento lindeiro protegidos. Essas rampas poderão servir de pontos de facilitação para o fluxo das águas das chuvas para a área protegida pelo Conselho, possivelmente com velocidade e, especialmente no caso do galpão à esquerda, com represamento junto à parede posterior do bem (veja-se figura 4). Observe-se na Figura 5 que se realizou uma simulação que indica o nível da água em caso de enchente da área em que se encontra o prédio situado na área envoltória (Futuro Centro Tecnológico).

Figura 4. Sinalização de duas rampas de acesso para os galpões e arruamento protegidos circulasdas em vermelho.



Fonte: Aguinaldo Gonçalves sobre Figura 11 constante no processo nº 15.997/2023, apresentado pela empresa Goodman.

Figura 5. Sinalização em azul do nível de possível represamento das águas na área junto aos galpões protegidos e a visualidade dos galpões e arruamento protegidos a partir de mirante próximo de antiga Rhodia Farma.



Fonte: Aguinaldo Gonçalves sobre figura em folha de projeto de mirante constante no processo nº 15.997/2023, apresentado pela empresa Goodman.

### 3) Sobre a visualização dos bens protegidos a partir dos mirantes

Como se pode observar na ilustração da Figura 5, extraída da folha do projeto do mirante, a partir da vista do prédio onde futuramente será o Centro Tecnológico de Santo André (antiga Rhodia Farma), a visão dos galpões tombados será prejudicada. É proposto um mirante para observação, mas além de influir no ângulo de visão, que sempre foi ao nível do solo, haverá um bloqueio na visualização de quem estiver ao nível do solo a partir do prédio do futuro Centro Tecnológico (veja-se figura 6).

A proposta também desrespeita a diretriz de tombamento:

2.2. Podem ser feitos ajardinamentos na Área 1 – Protegida, desde que não atrapalhem a permeabilidade visual dos pavilhões “L” e “T” e **sejam contempladas as devidas medidas de impermeabilização que garantam a proteção contra infiltrações e problemas correlatos**. Não podem ser plantadas espécies arbóreas que venham danificar os pavilhões “L” e “T” e arruamentos lindeiros.

Figura 6. Simulação da angulação e localização dos mirantes, destacando-se a falta de permeabilidade visual a partir da área envoltória da antiga Rhodia Farma, futuro Centro Tecnológico de Santo André.



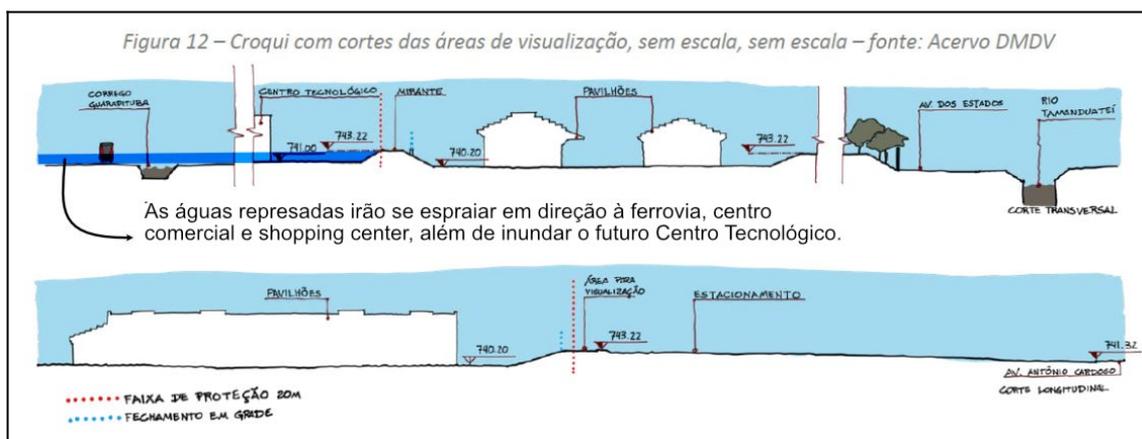
Fonte: Aguinaldo Gonçalves sobre Google Maps.

**4) Sobre o bem da área envoltória – Antiga Rhodia Farma e futuro Centro Tecnológico):** A preocupação nesse caso, é também sobre o que acontecerá ao prédio da antiga Rhodia Farma (futuro Centro Tecnológico), de propriedade da Prefeitura de Santo André que se constitui área envoltória dos dois galpões e arruamentos lindeiros

citados até o momento e protegidos pelo instrumento do tombamento e de significativa importância histórica local e da arquitetura nacional. Em caso de enchentes, a construção de um talude de mais de dois metros de altura na divisa dos terrenos vai represar as águas provenientes da chuva em uma região – área da estação e linhas ferroviárias e do shopping center – que já possui um grave problema no período de intensas tempestades, podendo provocar inundações ainda maiores nessas áreas que, em caso de enchentes além da reversão das águas provenientes do Rio Tamanduateí ainda são lindeiras ao córrego Cemitério. (veja-se Figura 7) subsequente.

Não sou especialista na área jurídica, mas pelo pouco que conheço, existe um artigo do Código Civil que rege sobre a passagem de águas (Art. 1288 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002). O impedimento da passagem de águas do lote subsequente vai acontecer se não houver medidas que prevejam uma solução para essa questão.

Figura 7. Simulação de sinalização de nível de água junto à edificação do futuro Centro Tecnológico (antiga Rhodia Farma) e espriamento da enchente para área de estação e shopping center.



Fonte: Aguinaldo Gonçalves sobre Figura 12, constante no processo nº 15.997/2023, apresentado pela empresa Goodman.

**5) Áreas de entorno:** A proposta apresentada impacta significativamente na área de entorno dos bens. Tanto no alteamento do terreno que provocará grande impacto tanto físico quanto visual, como na remoção dos indivíduos arbóreos que compõem a paisagem local. A diretriz de tombamento aprovada pelo Conselho é específica nesta questão.

1.3. Remoções de árvores em quaisquer áreas do lote deverão ser analisadas e deliberadas pelo COMDEPHAAPASA e demais órgãos competentes **tendo em vista a preservação da ambiência, dos serviços ambientais e, sobretudo, pelo fato dos indivíduos arbóreos se caracterizarem, também, como marcadores temporais daquele lote e da paisagem urbana.**

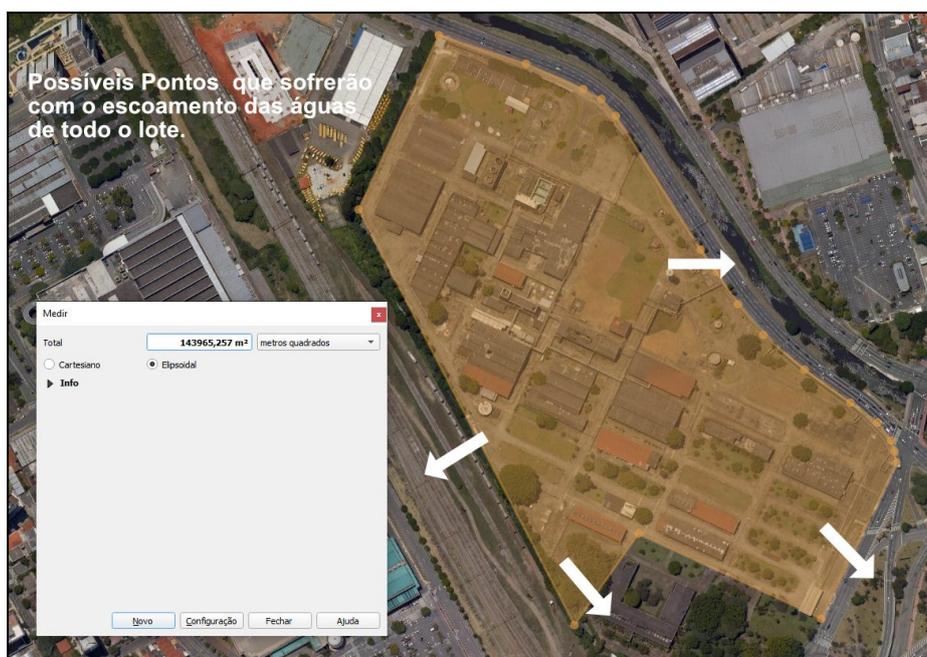
Portanto, pode-se considerar que o alteamento do lote representa por si, um “afundamento” dos bens protegidos, deixando-os em posição desprivilegiada para a demarcação e entendimento do ambiente histórico. Com o entorno modificado dessa

maneira, a intenção de termos uma área não edificante ao redor do lote não é contemplada de forma satisfatória. Perde-se então, como já citado, a leitura e compreensão do funcionamento de parte da antiga fábrica.

**6) Vibração para a compactação do aterro:** No memorial não são especificadas as medidas de salvaguarda para as vibrações que a compactação de grande extensão provoca e que provavelmente recairão sobre os bens protegidos. Observando-se que os taludes próximos aos galpões também terão que ser compactados e devido ao grande volume de terra a ser incorporado, terão que ser muito bem estabilizados para não desbarrancarem por cima dos galpões, tanto em condições de pluviosidade e, mais ainda, em condições de chuvas intensas.

**7) Sobre os arredores do lote:** Esta é uma preocupação que vai além da questão do patrimônio cultural. As águas pluviais que se acumularão no lote inteiro, que perfaz uma área aproximada de 144 mil metros quadrados, serão destinadas para qual direção? Vejo que existem acessos para veículos na Av. dos Estados. Considerando que essa cota é mais baixa, corre-se o risco de grande parte dessa água desaguar na citada avenida, prejudicando tanto o trânsito como os bairros andreenses, no sentido São Caetano do Sul, com maior volume de água represada em direção ao Tamanduateí (veja-se figura 8). Não se esquecendo que são bairros que historicamente possuem problemas com enchentes. Não ficou claro no projeto como será tratada essa questão. Faço esse alerta como servidor municipal concursado e profissional de arquitetura, pois vejo neste caso, prejuízos materiais para a cidade e sua população.

Figura 8. Simulação de pontos de pressão de enchentes com o alteamento da superfície do terreno da antiga Rhodia.



Fonte: Aginaldo Gonçalves sobre Google Maps e software de geoprocessamento.

Finalmente, cabe considerar que a análise do projeto foi através de meio digital (PDFs), ficando o proponente responsável por anexar posteriormente as folhas ao processo para envio ao Conselho.

### **Concluindo**

Apesar de me ver na condição de colocar essas dúvidas e observações, entendo que a implantação do empreendimento teve seu desenvolvimento com bom andamento até o momento anterior a este ponto e de acordo com as diretrizes aprovadas pelo Conselho.

Creio que na questão das águas pluviais, poderão surgir novas propostas que contemplem o interessado e o bem público. Sei que o problema das enchentes é grave, mas criar uma ilha entre um córrego e um rio não parece ser uma solução viável. Se as águas forem represadas, acarretará maiores problemas para a mobilidade urbana do trecho, agravará os prejuízos dos prédios no entorno, incluindo boa parte do centro comercial da área central, o shopping center e a estrutura ferroviária que terá prejuízos tanto para si – CPTM – como para a concessionária da linha férrea – MRS. Além disso, poderá provocar graves prejuízos aos cidadãos que residem em áreas sujeitas a alagamentos.

Lembramos que a análise deste Corpo Técnico é dada sem prejuízo das análises e manifestações necessárias emitidas pelos demais órgãos competentes e a apreciação desse Corpo Técnico de apoio ao Comdephaapasa se referem às questões relativas ao patrimônio cultural protegido e possíveis interferências ao bem tombado. As análises realizadas por ele são pautadas com critérios estabelecidos pelas Cartas Patrimoniais, cujo Brasil é signatário, e visam apenas obedecer aos pressupostos adotados em todo o mundo na preservação da história e memória de seus cidadãos.

Cabe, também, ressaltar que nenhuma ação no imóvel pode 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.

Santo André, 29 de agosto de 2023.

Arq. Aguinaldo Gonçalves