

**Ata de reunião extraordinária do COMDEPHAAPASA, realizada em 26 de setembro de 2023.**

Aos 26 dias de setembro de 2023, reuniram-se através da plataforma Jitsi Meet, os membros do Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André – COMDEPHAAPASA:

**Representando a Sociedade Civil:**

Enrique Staschower (Centro Universitário Fundação Santo André), Marcos Sidnei Pagotto Euzébio (MDV – Movimento em Defesa da Vida), Renato Brancaglione Cristofi (MDV – Movimento em Defesa da Vida), Paulo Piagentini (ACISA), Silvia Helena F. Passarelli (CAU-SP), e Thais Fátima dos Santos Cruz (CAU-SP).

**Representando o Poder Público:**

Carlos Eduardo Palazzi (Secretaria de Cultura), Eliane Mendana Diniz (Secretaria de Cultura), Fernando Santos Soares da Cunha (Secretaria de Desenvolvimento e Geração de Emprego), Juliana Grillo Domenici (Secretaria de Cultura), Julio Cesar Ferreira de Figueiredo (Secretaria de Desenvolvimento e Geração de Emprego), Lucas Lourenço Rodrigues da Cunha (SEMASA), Marco Moretto Neto (Secretaria de Cultura), e Tatiana Aparecida Machado (Secretaria de Cultura).

Iniciada a reunião às 9h e foi tratado o seguinte item de pauta:

**PRIMEIRO:** PA n.º 15.997/2023 – Projeto de permeabilidade visual do imóvel localizado à Avenida Antônio Cardoso, n.º 319 (antiga Rhodia).

O conselheiro Fernando Santos Soares da Cunha apresenta sua relatoria, elaborada a partir da documentação apresentada pela empresa proponente, conforme solicitado pelo Conselho em reunião ordinária ocorrida em 12 de setembro de 2023:

**PARECER DE RELATORIA - COMPLEMENTO  
COMDEPHAAPASA**

Santo André, 22 de setembro de 2023.

**Processo 15.997/2023**

**Assunto:** COMPLEMENTO Relatoria do projeto de permeabilidade visual para bem tombado, localizado à Av. Antonio Cardoso, 319, Antiga Rhodia.

Prezados membros do COMDEPHAAPASA

Trata-se o presente de complemento de relatoria do projeto de intervenção apresentado pela empresa Goodman, para as áreas de entorno do bem tombado localizado à Av. Antonio Cardoso, 319, Antiga Rhodia.

Este complemento está sendo realizado tendo em vista informações adicionais que foram solicitadas para o requerente em reunião ordinária do COMDEPHAAPASA do dia 12 de setembro de 2023, em relação a preocupações quanto a drenagem da área e como esta se daria, para garantia da proteção do bem tombado.

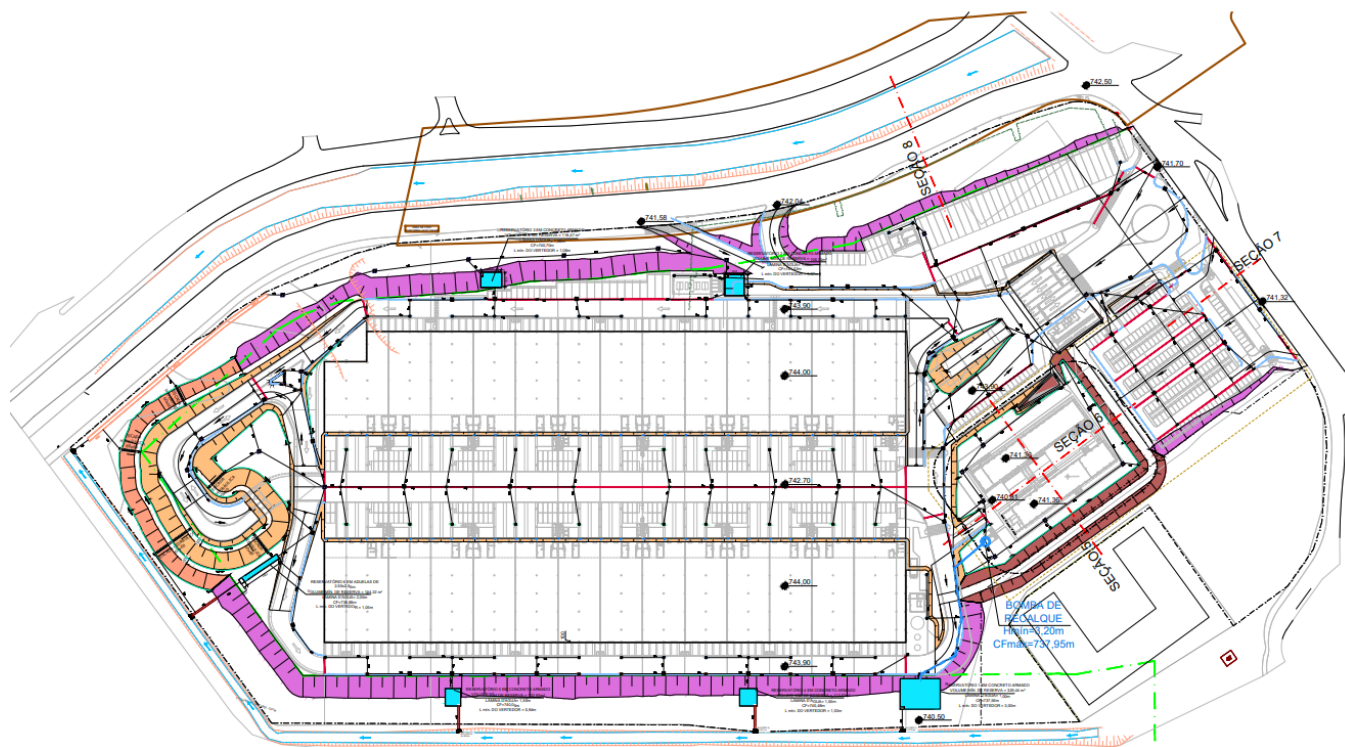
Na notificação encaminhada à requerente, foram realizados os seguintes questionamentos:

- Quais as salvaguardas de drenagem estão sendo estruturadas para garantir que a edificação tombada, que se encontra em patamar inferior ao restante do lote, não sofrerá inundações nos períodos de chuva?
- Qual o fluxo de drenagem das águas que serão retiradas mecanicamente desta área?
- De forma geral, como será a drenagem do empreendimento e de que forma as edificações tombadas serão preservadas do risco de inundações, tendo em vista o histórico de chuvas da área?

### a) Do que foi apresentado pelo requerente

A requerente apresentou um Memorial Justificativo do Sistema de Drenagem da área do bem tombado, e um conceitual do projeto de drenagem do empreendimento com ênfase na área do bem tombado, demonstrando de forma geral como se dá o projeto de drenagem do lote como um todo, e como o projeto proposto torna o sistema mais eficiente do que a realidade atual do lote.

Segue imagem do conceitual do projeto de drenagem:



Contudo, para efeito de registro no processo, importante destacar que, como já mencionado na relatoria inicial, todos os parâmetros legais estão sendo analisados pelos órgãos competentes, e estes documentos e pareceres produzidos até o presente momento foram compartilhados para conhecimento dos membros deste conselho de patrimônio.

Além disto, também vale destacar que a alternativa de terraplanagem vem sendo utilizada em várias das novas intervenções daquela região da Avenida dos Estados, como Universidade Federal do Grande ABC (nos 2 lados da avenida), Carrefour, Correios, Bugicci, FEMSA (Coca Cola), entre vários outros, portanto sendo uma prática não estranha aos olhos dos órgãos competentes.

#### f) Conclusão

Considerando que:

- Está demonstrado que o requerente possui um projeto estruturado de drenagem que garante a preservação do bem tombado

Mantenho as observações e considerações da relatoria anterior, indicando pela APROVAÇÃO do projeto apresentado.

Fernando Santos Soares da Cunha  
Membro COMDEPHAAPASA

Em seguida, a conselheira Sílvia Helena F. Passarelli apresenta sua relatoria:

Santo André, 25 de setembro de 2023.

Senhores Conselheiros,

Em reunião deste Conselho realizada em 12 de setembro p.p., solicitei vistas ao processo da Goodman Empreendimentos Imobiliários para melhor entender os impactos das intervenções propostas sobre a área de interesse de preservação e sua relação com a cidade.

Nossa preocupação, portanto, se dá sobre os seguintes aspectos:

1- A valorização do bem tombado e o respeito às diretrizes de tombamento do bem, aprovadas em reunião deste Conselho em março de 2021 que destacou os seguintes valores do bem:

*a. valor de referência na paisagem, diante de sua composição e impacto na cidade e na paisagem industrial e ferroviária;*

*b. valor histórico, por sua relevância e papel de destaque no cenário municipal e, s.m.j. nacional e estadual, junto à produção de produtos químicos, farmacêuticos e veterinários, muitos deles que compõem até os dias atuais a realidade dos consumidores de produtos farmacêuticos;*

*c. valor de singularidade da atividade industrial durante décadas, preconizando as atividades no ramo farmacêutico em nível nacional;*

*d. valor de qualidade arquitetônica industrial, adaptada especificamente à produção, mantendo até os dias atuais a inteligibilidade das funções do conjunto e de cada uma das partes que compõem o complexo fabril;*

*e. valor de antiguidade, pela permanência no tempo por mais de noventa anos de atuação produtiva ininterrupta;*

*f. valor simbólico da marca, mantendo-se na lembrança dos consumidores de modo geral e, especialmente, de moradores de Santo André e do ABC;*

*g. valor memorialístico tanto como representante do patrimônio industrial, como, também, sua inserção na memória local diante das atividades socioculturais desenvolvidas ao longo de cerca de 80 anos.*

*h. valor urbanístico que se expressa pelo aproveitamento da gleba que se desenvolve por um desenho urbano qualificado na implantação dos galpões e sua integração com a ferrovia e os ramais ferroviários necessários para o transporte de matéria prima e comercialização de produtos durante as primeiras décadas de operação da fábrica.*

A proposta apresentada pela Goodman de alteamento de cerca de 3 metros do terreno para evitar os problemas, reconhecidos amplamente, de enchentes no local afronta claramente com as diretrizes de tombamento aprovadas na reunião de março de 2021 conforme segue abaixo:

A- Ao tratar da permeabilidade visual o empreendedor não apresenta imagens (fotos ou simulações) esclarecedoras o suficiente sobre os impactos da proposta. Observa-se que, com a elevação de nível do terreno, somente a empena do telhado será visível da rua Antonio Cardoso, ou seja, o valor arquitetônico se perderá por completo. Observa-se que a área entre a Rua Antonio Cardoso e os pavilhões é considerada nestas diretrizes como área não edificante exatamente para garantir a visibilidade do conjunto da rua de modo a fortalecer a importância da preservação do bem para os moradores da cidade.

B- Será perdido, também, o valor urbanístico do bem, uma vez que com o alteamento do terreno vai ser perdida as relações do conjunto com a cidade e, principalmente, com a ferrovia.

C- No futuro, se perderá, também, o valor de referência na paisagem uma vez que se as relações destes dois blocos com a cidade estarão ocultas/escondidas pelo aterramento que se pretende realizar.

D- Ao mesmo tempo, a visibilidade proposta pelos mirantes ao redor dos bens protegidos descontextualiza a importância desse conjunto e sua relação com a cidade e com o próprio lote.

E- Além dos aspectos acima apontados, o alteamento do terreno se contrapõe diretamente à diretriz de preservação aprovada neste Conselho que expressa: “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.**” O interessado não apresentou alternativas para garantir a preservação da ambiência (que vai ser totalmente modificada) e dos serviços ambientais que a área presta.

2- Outro ponto importante que apontamos se dá na questão da drenagem da região, que todos sabem apresenta graves problemas para o desenvolvimento local. Estudos solicitados por nós e incluídos neste processo após a reunião de 12 de setembro, nos mostra que o alteamento do terreno proposto exigirá um Estudo de Impacto Ambiental para o devido licenciamento ambiental (conforme Diretrizes da Infraestrutura de Drenagem nº 09/2023, p. 01/04). Estas diretrizes, datadas de agosto de 2023, indicam que:

...o empreendedor deverá apresentar estudos de drenagem urbana, que contemplem não apenas soluções no interior do lote, mas que contribuam efetivamente para a adequação dos dispositivos de captação de águas pluviais e a implantação de alternativas tipo “jardins de chuva” (Diretrizes da Infraestrutura de Drenagem nº 09/2023, p. 02/04)

Esse projeto pode, sem dúvida, trazer novos elementos para a análise deste Conselho e outras soluções técnicas para a área que garanta o uso adequado do bem e a preservação dos valores a serem protegidos e valorizados.

No mesmo sentido está o parecer da Unidade de Planejamento e Assuntos Estratégicos do Departamento de Desenvolvimento e Projetos Urbanos que indica, entre outras, as seguintes “Diretrizes para Empreendimento não residencial localizado em terreno com área igual ou superior a 5.000,00m<sup>2</sup> com alteração de uso/atividade” (UPAE, 2022) inserido neste processo destaca a necessidade de “observar a Lei Ambiental Municipal 7.733/98, regulamentada pelo Decreto Municipal 16.813/2016 que regulam o licenciamento ambiental municipal”.

O parecer da UPAE indica ainda que:

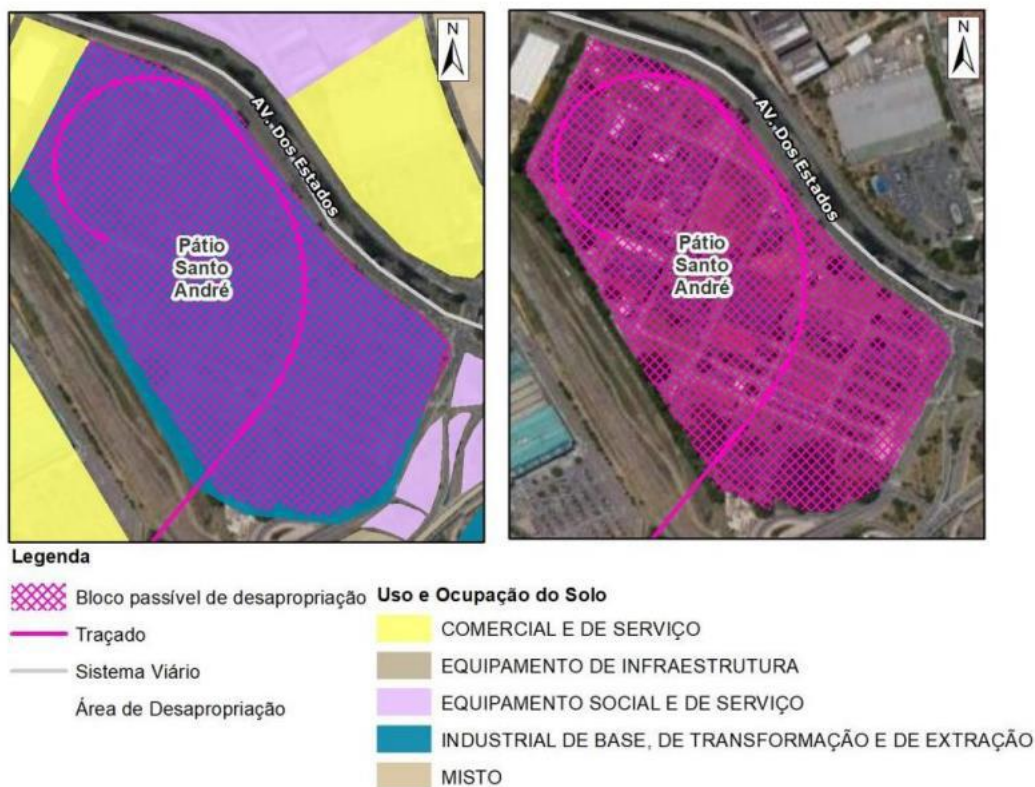
Considerando a extensão do lote, suas características topográficas e a proximidade com dois cursos d’água torna-se necessária uma atenção especial quanto à captação, condução e encaminhamento das águas pluviais captadas no interior do terreno, devendo o empreendedor contemplar cuidadosamente essa questão, em conjunto com as demais medidas mitigatórias a serem apresentadas no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. (Diretrizes para Empreendimento não residencial localizado em terreno com área igual ou superior a 5.000,00m<sup>2</sup> com alteração de uso/atividade”, UPAE, 2022, p 02/04)

O que se observa é que a intervenção carece de um estudo de drenagem urbano, solicitado pelo Departamento de Planejamento e Obras em março de 2023, e ainda não apresentado e aprovado pela Administração Municipal que permite sugerir que pode, ainda, ocorrer alterações do desenho da proposta apresentada e que, a nosso ver, devem considerar um novo olhar às questões da salvaguarda do patrimônio e respeitar as diretrizes de tombamento do bem.

3- Por fim, vale esclarecer sobre o interesse do Metrô no uso deste terreno como pátio de manobras da Linha Rosa que está em processo de licenciamento ambiental junto à CETESB – <https://cetesb.sp.gov.br/eiarima/eia/EIA-168-2023-e-amb-105911-22-metro-L20-Rosa-e-Prolong-L2-verde.pdf> – elaborado pelo Consórcio GPO-GEOCOMPANY-GEOTEC, em março de 2023.



**Figura 11.1-167: Vista do bloco passível de desapropriação para implantação do Pátio Santo André sobre uso e ocupação do solo (Emplasa, 2011) e Imagem de Satélite (Google Earth, 2022).**



Fonte: Emplasa (2011) e Google Earth (2022).

*Área passível de desapropriação para implantação do Pátio Santo André da Linha 20 Rosa (Consórcio GPO-GEOCOMPANY-GEOTEC, 2023, p. 1804)*

Diante do exposto, consideramos que este Conselho não deve realizar a análise conclusiva deste expediente no intuito de aguardar a solução definitiva de drenagem da área em questão conforme solicitado pelo Departamento de Planejamento e Obras e na expectativa que essa solução venha contemplar as diretrizes de tombamento expressas por este Conselho e, especialmente, a permeabilidade dos galpões e das ruas de entorno.

Att.  
Silvia Helena Passarelli

Após apresentação das relatorias, os conselheiros manifestam-se:

Marcos Sidnei Pagotto Euzebio questiona se o CTAPC foi consultado em relação ao apresentado, uma vez que houve mudanças no projeto.

Fernando Santos Soares da Cunha esclarece que o CTAPC já trouxe as questões debatidas nesta reunião, o que há de novo é o projeto de drenagem para ciência e entendimento.

O conselheiro Marcos aponta que as discussões desta reunião são feitas com base em parecer técnico elaborado pelo CTAPC, portanto, deveriam ter acesso aos novos documentos protocolados para análise e elaboração de parecer para nortear as deliberações.

Reforça fala da conselheira Silvia sobre a não precipitação para uma deliberação do Conselho, sendo necessário aguardar o protocolo e análise do projeto de drenagem completo. Reforça que o COMDEPHAAPASA também delibera sobre projetos, trata-se de um Conselho político e não apenas técnico.

Renato Brancaglione Cristofi aborda questão sobre local de interesse do Metrô compreender área de preservação da Rhodia e sugere oficial solicitando informações sobre o que se pretende implantar.

Fernando Santos Soares da Cunha reforça que projeto de drenagem foi apresentado, conforme procedimento do Conselho – anteprojeto e projeto básico – fala sobre a possibilidade de travar os processos caso o Conselho passe a deliberar sobre as propostas apenas com a aprovação dos demais órgãos competentes, pois as empresas e administração pública seguem com os projetos executivos após aprovação dos órgãos de preservação do patrimônio.

Paulo Piagentini complementa fala do conselheiro Fernando, esclarecendo que a empresa não fará projeto executivo detalhado neste momento. Aborda a questão de que todos os prédios do entorno são alteados como medida preventiva às enchentes e alerta para a questão de que os prédios tombados serão restaurados pelo proponente.

Com relação à permeabilidade visual, esclarece que atualmente se vê os galpões parcialmente, acredita importante preservar as edificações e aproveitar a oportunidade.

Enrique Staschower afirma acreditar que o proponente deve estar ciente do interesse do Metrô sobre a área e, com relação ao apresentado, como anteprojeto é suficiente.

Thais Fátima dos Santos Cruz afirma que a empresa responsável pela proposta já mostrou competência para elaborar um projeto melhor que respeite as diretrizes de preservação da área e atenda as soluções de drenagem necessárias ao terreno.

Reforça que as diretrizes devem ser respeitadas e não ignoradas devido a investimentos e que o alteamento proposto tira a permeabilidade visual do terreno.

Reitera fala dos conselheiros Silvia e Marcos sobre a necessidade de aguardar a apresentação dos projetos completos para deliberação do Conselho. Afirma que a empresa não pode ser considerada vítima, pois sabia das condições da região e dos prazos para aprovação dos projetos.

Sugere que o Conselho retorne o processo, solicitando apresentação de nova proposta que não fira as diretrizes de preservação dos imóveis e sua área envoltória.

Renato Brancaglione Cristofi afirma que fala da conselheira Thais o contemplou em diversas questões existentes no processo.

Fala sobre a possibilidade de salvaguarda do bem, sua permanência na paisagem e permeabilidade visual. Cita como exemplo, o forno cerâmico tombado como Patrimônio na área da Cerâmica São Caetano, onde atualmente encontra-se o shopping que perdeu sua visibilidade e corre risco de danos pelos alagamentos devido à permissão para alteamento de toda a área.

Concorda com a sugestão da conselheira Thais sobre solicitar apresentação de nova proposta que respeite as diretrizes de preservação dos galpões e sua área envoltória.

Sobre o Metrô, sugere envio de ofício informando sobre a existência de tombamento e solicitando a apresentação de forma detalhada quais os interesses da Companhia ao local.

Fernando Santos Soares da Cunha esclarece que no EIARIMA constam todos os bens tombados e áreas envoltórias no entorno aos locais de interesse para as linhas do Metrô e há conhecimento da Companhia sobre isso.

Com relação às soluções de engenharia, afirma que a terraplanagem apresentada é a solução de engenharia ideal para a operação logística que será implantada no local.

Com base no apresentado, acredita que há elementos para deliberação e sugere encaminhar para votação.

O Presidente do COMDEPHAAPASA, Sr. Paulo Piagentini abre as seguintes propostas para votação:

**01-** Aprova proposta apresentada pela Goodman Empreendimentos Imobiliários LTDA e solicita protocolo de projeto executivo e do projeto de drenagem completos e detalhados;

**02-** Não aprova proposta apresentada pela Goodman Empreendimentos Imobiliários LTDA e solicita protocolo de nova proposta, de acordo com as diretrizes de preservação dos galpões e sua área envoltória;

#### **Resultado da votação:**

- **Proposta 01:** Lucas Lourenço Rodrigues da Cunha, Marco Moretto Neto, Carlos Eduardo Palazzi, Fernando Santos Soares da Cunha, Eliane Mendana Diniz e Paulo Piagentini;
- **Proposta 02:** Marcos Sidnei Pagotto Euzébio e Thais Fátima dos Santos Cruz.

O conselheiro Marcos Sidnei Pagotto Euzébio afirma que as reuniões em formato online são muito utilizadas, pois facilitam o acesso dos conselheiros, entretanto, geram problemas que precisam ser equacionados, entre eles, as câmeras fechadas que impedem os conselheiros de se conhecer e diminui a participação.

Sugere que na próxima reunião, o Conselho realize debate para que se criem soluções para a participação dos conselheiros e o favorecimento dos debates.

Paulo Piagentini apresenta respeito à colocação dos conselheiros que votaram contra a proposta apresentada e justifica seu voto a favor da proposta, pois acredita que se nada for feito, os galpões se perderão.

Nada mais tendo a tratar, foi dada por encerrada esta reunião às 10h20, presidida por Paulo Piagentini nos termos regimentais e com a anuência dos presentes. Eu, Juliana Grillo Domenici, redigi a presente Ata.

Assinam os presentes:

<b>Nome e segmento</b>	<b>Assinatura</b>
Alexandre Antônio Galves Gori – Suplente Associação Brasileira Casa de Bruxa	Ausente
Alvaro Assad Ghiraldini – Titular Secretaria de Assuntos Jurídicos	Ausente
Carlos Eduardo Palazzi – Titular Secretaria de Cultura	Presente
Eliane Mendana Diniz – Suplente Secretaria de Cultura	Presente
Enrique Staschower – Titular	Presente

P. 8



Centro Universitário Fundação Santo André	
Everson Robles Dotto – Suplente ACISA	Ausente
Fabiana Varoni Pereira – Suplente Secretaria de Assuntos Jurídicos	Ausente
Fernando Santos Soares da Cunha – Titular Secretaria de Desenvolvimento e Geração de Emprego	Presente
João Rodolfo Linares – Suplente Santuário Nacional de Umbanda	Ausente
Juliana Grillo Domenici – Suplente Secretaria de Cultura	Presente
Julio Cesar Ferreira de Figueiredo – Suplente Secretaria de Desenvolvimento e Geração de Emprego	Presente
Lucas Lourenço Rodrigues da Cunha – Suplente Semasa	Presente
Luiz Fernando Bellettato – Titular Semasa	Ausente
Marco Moretto Neto – Titular Secretaria de Cultura	Presente
Marcos Sidnei Pagotto Euzebio – Titular MDV – Movimento em Defesa da Vida	Presente
Maria Aparecida Calamari Linares – Titular Santuário Nacional de Umbanda	Ausente
Mario Augusto Matiello Simões – Titular Secretaria de Cultura	Ausente
Paulo Piagentini – Titular ACISA	Presente
Renato Brancaglione Cristofi – Suplente Movimento em Defesa da Vida	Presente
Silvia Helena F. Passarelli – Suplente Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo	Presente
Suely Magini – Suplente Centro Universitário Fundação Santo André	Ausente
Tânia Cristina Morgado Gori – Titular Associação Brasileira Casa de Bruxa	Ausente
Tatiana Aparecida Machado – Suplente Secretaria de Cultura	Presente
Thais Fátima dos Santos Cruz – Titular Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo	Presente