

## **ATA DA 666ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE DEFESA DE PATRIMÔNIO CULTURAL DE SANTOS – CONDEPASA.**

Aos onze dias do mês de maio de dois mil e vinte três, nas dependências do Palácio José Bonifácio, na Sala de Situação, realizou-se a seiscentésima sexagésima sexta Reunião Ordinária do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos – CONDEPASA. Compareceram à reunião: Marcio Borchia Nacif, Ricardo Martins da Silva, Flávia Neves Dantas, Marcello Pistelli Nogueira, Antônio Fernandes Ozores, Vera Stoicov, Rogério Mathias Conde e Fernanda Rodrigues Alarcon. O Presidente, antes de iniciar a reunião, solicitou esclarecimentos ao Plenário sobre a validade ou temporalidade da Resolução 003/2022-CONDEPASA de 22/12/22. Foi elucidado que a referida Resolução não expira, ou seja, ela deverá ser aplicada a partir da data da sua publicação no Diário Oficial de Santos de 29/12/22, até ulterior deliberação do Pleno. O presidente, Marcio Borchia Nacif iniciou a reunião com a leitura da Ata da 665ª Reunião Ordinária, a qual foi aprovada. Os Conselheiros, Nelson Gonçalves de Lima Junior, Maria Inês Rangel Garcia e Wânia Mendes Seixas justificaram a ausência. Nos itens, matérias em regime de urgência e votações e discussões adiadas nada foi apresentado. Em análise de processos o Presidente apresentou o processo de isenção de IPTU despachado de acordo com a Resolução 03/2022- CONDEPASA sendo aprovada pelo Plenário. Processo nº 55374/2022-13 – interessado: Mariana Empreendimentos Imobiliários e Participações – assunto: isenção de IPTU/2023 – local: Rua Gonçalves Dias nº 20/22: após análise deliberou-se nada opor ao benefício fiscal de 100% ( cem por cento) de isenção de IPTU para o exercício de 2023, nos termos da manifestação do OTA, referendado pelo Plenário, conforme Resolução 03/2022 -COINDEPASA de 29/12/2022. (...Trata-se o presente processo de pedido de isenção de IPTU para o ano de 2023 referente a imóvel localizado no endereço supra, pertencente às áreas envoltórias de diversos bens tombados e normatizado com NP2, dentro da APC1. Em tendimento à deliberação do CONDEPASA na 664ª RO de 13/04/2023, o processo retorna com manifestação da SETAC. Esta acompanha a manifestação do OTA no Parecer Técnico de 12/04/2023, fls.18-19, não se opondo à isenção de 100% do IPTU/2023 com a ressalva colocada. Assim, não havendo nada a acrescentar, este OTA reitera a manifestação já exarada em seu Parecer retro, de que na vistoria de 10/04/2023 constatou que o imóvel “se encontra em bom estado de conservação, contribuindo para a ambiência dos bens tombados e da APC1” e “pelo acolhimento do pedido de isenção fiscal, sendo para os futuros exercícios exigida a prospecção estratigráfica cromática e pintura da fachada”.). Processo nº 24903/2023-09 - interessado: PREF-ZOI - assunto: solicita análise e aprovação de projeto referente a rampa de acesso à entrada principal da Estação da Cidadania - local: Av, Ana Costa nº 340: após análise deliberou-se encaminhar o presente processo à SESERP aos cuidados da RT responsável pelo projeto (Arquiteta Tainá) para complementação da documentação solicitada no Parecer Técnico do OTA. (...O projeto, elaborado pela SESERP, prevê a construção de rampa em alvenaria para vencer a altura de apenas 0,39m e instalação de guarda-corpo metálico, em atendimento à Legislação Vigente. A nova rampa será edi-

ficada na lateral direita da entrada principal da Estação. com a supressão da rampa atual (em desacordo com as normas) e a demolição de uma pequena escadaria lateral de dois lances. Não foram juntados; Relatório Fotográfico da situação atual nem Memorial Descritivo indicando o material da nova rampa e patamar a serem construídos (alvenaria ou metálica?). Também não foi identificado o Arquiteto autor do projeto no carimbo do projeto, para contato a fim de solicitar esclarecimentos e complementações. Portanto, apesar de entender ser importante a instalação de uma rampa acessível adequada no local, solicitamos as seguintes complementações por se tratar de interferência permanente em fachada frontal de Bem Tombado: - apresentar Relatório Fotográfico da situação atual na área de interferência. - apresentar Memorial Descritivo/Justificativo esclarecendo e indicando o material a ser empregado na rampa e patamar. - entendemos que, conforme o material a ser especificado no Memorial Descritivo/Justificativo, os dois degraus originais na lateral podem ser preservados, sendo simplesmente encobertos pela nova rampa, verificamos no detalhamento da rampa, um excesso de tubos intermediários (sete tubos), sem contar o corrimão superior e os corrimãos internos, gerando uma interferência indesejada na visualização da fachada do bem tombado. Desta forma, entendemos que deva ser diminuído o número de travessas intermediárias ao mínimo necessário. Após tentativas por telefone, a fim de encontrar e obter contato com o autor do projeto, não obtivemos sucesso, persistindo as dúvidas e documentos técnicos pendentes. Desta forma, entendemos que fica prejudicada a análise do requerido. O presente deverá retornar à Prefeitura da Zona da Orla e Intermediária para ciência deste parecer e atendimento do mesmo.). Processo nº 23119/2023-39 - interessado: DEPLEO - assunto: aprovação de projeto - local: Rua Bahia nº 49 (U.M.E. Edméa Ladevig): após análise deliberou-se pela aprovação do requerido, nos temos da manifestação do OTA. (...o Projeto Arquitetônico elaborado pela SIEDI, prevê a demolição do Antigo Colégio e a preservação da Igreja Bom Pastor, Tombado pelo CONDEPASA. Os parâmetros do projeto apresentado, quanto a recuos, gabaritos e visibilidade do Bem Tombado, estão de acordo com a Resolução de Tombamento nº SC 02/2016, cópia em anexo às fl. 14 e 15. Foram apresentados: Relatório Fotográfico, Memorial Descritivo/Justificativo e jogo de Plantas Arquitetônicas (01/01 a 11/11). Nada a opor quanto à Aprovação do Projeto Arquitetônico.). Processo nº 65144/2022-81 - interessado: Luis Ricardo Ventura - assunto: projeto urbanístico de incorporação de lotes – Intimação 135037-B - local: Rua Xavier da Silveira nº 07: após análise deliberou-se por unanimidade acompanhar o Parecer Técnico do OTA. (...Trata-se de Projeto Urbanístico para incorporação de três lotes inseridos em APC1 e Envolvórias de Bens Tombados: atual Xavier da Silveira, nº 03 – NP3a, atual Xavier da Silveira, nº 04/07 – NP3a e atual Rua Visconde do Rio Branco, nºs 07 à 13 – NP2. Conforme a LC 1085/2019 em seu art. 8ª, § 8ª, apontado pelo Alegria Centro, a área edificada ocupada pelo edifício protegido por Nível NP2, permanecerá com este Nível de Proteção NP2 e o restante da área incorporada receberá Nível de Proteção NP3a. Portanto, o lote resultante terá dois Níveis de Proteção: NP2 e NP3a, conforme projeto apresentado. O OTA acompanha a manifestação do SETAC/DEDURB expressa em Legislação Vigente para o caso de incorporação de lotes com níveis de proteção diferentes.). Processo nº 24174/2022-00 - interessado: Ana Lucia de Lemos Faria - assunto: modificação de projeto aprovado sem carta de habitação – projetos em andamento referente ao PA 27325/2002-48 - local: Rua Tuyuti nº 93 esquina com Rua Riachuelo: após análise deliberou-se acatar parcialmente o Parecer Técnico do OTA, com retorno ao DECONTE, para complementar as intervenções (esclarecer) sobre o projeto apresentado, com posterior retorno ao CONDEPASA para deliberação. (... De fato, no passeio público lindeiro e da esquina do outro lado da rua não se veria, pelo ângulo de visão. Porém, ao longo da Rua Tuyuti, a cobertura era visível, situação comprovada pelas demais coberturas visíveis, de edifícios com platibandas.

(...) Muito embora desde o início da incidência dessa normatização, no Decreto 4246/2004, o imóvel não apresentar na época a cobertura (...) na realidade essa cobertura deveria ter sido recomposta, e não foi. Estava prevista no projeto aprovado em 2002, porém não foi executado na totalidade. (...) Há de se ponderar vários aspectos: a) A possibilidade de uso do imóvel, o projeto de intervenção no cais logo em frente, e o esforço de revitalização do centro histórico de Santos – o qual além das consequências de mudança de interesse do mercado para outras áreas mais atrativas na cidade, sofreu o duro impacto de proibição do uso residencial em legislação municipal pretérita (felizmente retomado); b) Que não se trata de edifício tombado, e sim de imóvel integrante de áreas envoltórias de bens tombados, cuja extensão, sobreposições e valor de sítio histórico e conjunto arquitetônico resultaram na Área de Preservação Cultural regulamentada com a aplicação de níveis de proteção nos imóveis; c) Pela revisão do Decreto do Programa Alegria Centro, a cobertura de NP2a e NP2b poderia ser parcialmente ocupada para terraço, mas a alteração ainda não está homologada (sequer aprovada no CONDEPASA); d) Há sinalização do Ministério Público de não regressão ou diminuição de proteção em bem cultural (Princípio da Proibição do Retrocesso Ambiental) (...); e) O projeto indica o *rooftop* ocupando mais de 50% da área da cobertura; f) Permitir a ausência de cobertura nesse imóvel poderia ensejar jurisprudência de não ser exigida cobertura nos imóveis normatizados em NP2 dentro de APC; g) Pela legislação vigente, Decreto 5436/2009, a cobertura e a volumetria deveriam ser recompostas, não podendo o projeto ser aprovado neste momento em que não está homologada a regulamentação da LC 1085/2019.). Processo nº 14749/2023-86 - interessado: Nelson Campanile Gaudeoso - assunto: remoção de instalação de guarda corpo e esquadrias degradadas - local: Av. Bartolomeu de Gusmão nº 180 ap. 312: após análise deliberou-se acompanhar o Parecer Técnico do OTA. (...O pedido foi encaminhado por interessado, prestador de serviços, com relação ao apartamento nº 312. Apresentou RRT (fl. 02) e Laudo Técnico Justificativo às fls. 04 à 11. Neste laudo apresenta Relatório Fotográfico da situação atual da porta e vitró em ferro (fl.07) e do guarda-corpo de madeira (f.08). Apresenta também a proposta de troca destes elementos construtivos originais, face ao desgaste e mau estado de conservação, por novos elementos tendo como modelo e parâmetro esquadrias de alumínio branco já substituídas em apartamento vizinho. Informamos, que a substituição de esquadrias e guarda-corpo apontada como modelo em apartamento vizinho não identificado, não foi aprovado pelo CONDEPASA, portanto sendo irregular, não podendo ser utilizado como modelo. Informamos que o Condomínio Edifício Enseada recebeu o Ofício 53/2022-CONDEPASA de 22/09/2022 (cópia em anexo), onde é solicitado um projeto global de normatização das fachadas (internas e externas) em seus elementos estruturais e equipamentos, para análise e aprovação do Conselho para posterior utilização como modelo e parâmetro para futuras intervenções. Tal proposta até o momento não foi apresentada. A Administração de Condomínio se digna a encaminhar os condôminos individualmente para orientações e aprovações junto ao OTA e ao Pleno. Informamos também, que existe Inquérito Civil aberto pelo Ministério Público Estadual em 05/12/2008 (cópia em anexo) solicitando autorização e acompanhamento pormenorizado de quaisquer intervenções no Condomínio. Enseada. Desta forma, fica prejudicada a aprovação do requerido. Verificamos que o vidro e porta de ferro originais que dão para a circulação interna, apresentam ainda bom estado estrutural de conservação, devendo ser conservadas através de serviços de manutenção e pintura. Já o guarda-corpo original em madeira da varanda externa apresenta visível mau estado de conservação e possível risco estrutural. Desta forma, orientamos o interessado por telefone a proceder um levantamento detalhado deste elemento, a fim de apresentar uma proposta de recuperação nos pontos mais críticos, de preferência esgotando as possibilidades de utilização do material original (madeira). Processo nº 44305/2020-69 - interessado: Francisco Machado de Luca de Oliveira - assunto: Isenção de IPTU/2021 - local: Rua da Constituição nº 128: após análise deliberou-se nada opor ao benefício fiscal de 100% (cem por cento) de isenção de IPTU. para o exercício de 2021 , nos termos da

manifestação do OTA. (...Recordamos que a isenção vem sendo concedida ao imóvel desde 2011 e ele encontrando-se sem uso desde 2018. Levando em consideração os levantamentos fotográficos realizados em 21/Janeiro (fls. 19 a 27) e 14/Outubro (fls. 35 a 39) de 2021 pela SETAC/DEDURB, somado a imagem obtida pelo Google Maps de Junho/2022, podemos comprovar que, apesar do aparente bom estado de conservação do imóvel, este precisa de manutenção pois apresenta sujidades e pichações. Assim o OTA não se opõe a isenção total do IPTU para o ano de 2021, mas recomendamos ao interessado fazer manutenção para o pedido de concessão de isenção de IPTU para os próximos anos.). Processo nº 52898/2021-17 – interessado: Francisco Machado de Luca de Oliveira - assunto: Isenção de IPTU/2022 - local: Rua João Pessoa nº 316 c/Rua da Constituição nº 128: após análise deliberou-se nada opor ao benefício fiscal de 50% (cinquenta por cento) de isenção de IPTU para o exercício de 2022, nos termos da manifestação do OTA. Porém, sugerimos a realização de serviços de manutenção das fachadas do imóvel e recolocação da porta balcão para o pedido de isenção de IPTU para 2023. (...Recordamos que a isenção vem sendo concedida ao imóvel desde 2011 e o mesmo encontra-se sem uso desde 2018. Após vistoria no local, realizada em 09/05/2023, comprovamos que o imóvel apresenta sujidades, pichações, a porta balcão no primeiro pavimento está faltando, em uma clara demonstração de falta de manutenção. Assim sendo, o OTA sugere a isenção de 50% do IPTU para o exercício de 2022 e que seja encaminhado ofício ao proprietário para que seja realizada a recolocação da porta balcão e as manutenções necessárias, como condicionante para o pedido de isenção de IPTU/2023.). O proprietário foi notificado através do ofício nº 36/2023-CONDEPASA de 12/05/2023. Nos itens, proposições e comunicações nada foi apresentado. Por nada mais haver a discutir ou relatar, o Presidente Marcio Borchia Nacif .....deu por encerrada a reunião às onze horas e trinta minutos. Eu, Lucimara Alcântara Franco..... secretariei a reunião e lavrei a presente Ata que após aprovada, passa a ser assinada pelos Conselheiros a ela presentes.  
Santos, onze de maio de dois mil e vinte e três.

**Ricardo Martins da Silva**

**Flávia Neves Dantas**

**Marcello Pistelli Nogueira**

**Antônio Fernandes Ozores**

**Vera Stoicov**

**Rogério Mathias Conde**

**Fernanda Rodrigues Alarcon**