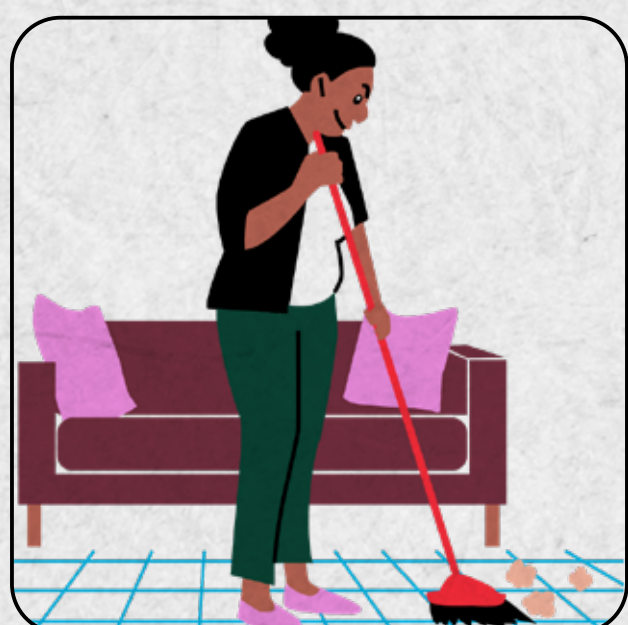
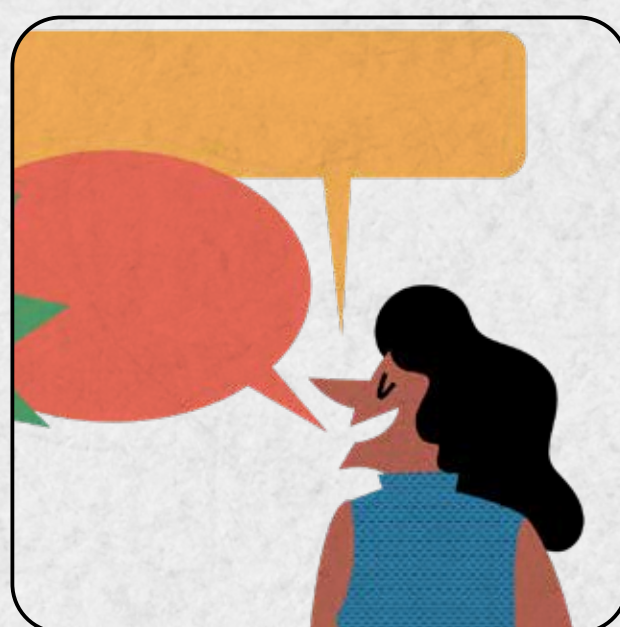


CARTILHA DE MANUTENÇÃO E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO DA VILA FERROVIÁRIA DE PARANAPIACABA



Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

D'Agostini, Fernanda Figueiredo

Cartilha de manutenção e preservação do patrimônio histórico da Vila Ferroviária de Paranapiacaba [livro eletrônico] : cartilha adulto / Fernanda Figueiredo D'Agostini ; organização Fabiula Domingues ; ilustração Marília Marz. -- 1. ed. -- São Paulo : iBR520, 2025.

PDF

Bibliografia

ISBN 978-65-985134-1-2

1. Educação 2. Memória 3. Paranapiacaba (SP) - História 4. Patrimônio - Planejamento 5. Patrimônio arquitetônico - Paranapiacaba (SP) 6. Patrimônio cultural 7. Preservação histórica 8. Vila Ferroviária de Paranapiacaba I. Domingues, Fabiula. II. Marz, Marília. III. Título.

25-319699.0

CDD-981

Índices para catálogo sistemático:

1. Paranapiacaba : São Paulo : Estado : Brasil : História 981

Maria Alice Ferreira - Bibliotecária - CRB-8/7964



APRESENTAÇÃO

A Vila Ferroviária de Paranapiacaba não é apenas um monte de casas e trilhos antigos: é um **patrimônio vivo**, cheio de histórias de progresso, modernidade e cultura. Foi aqui que nasceu um dos primeiros centros ferroviários do Brasil, que impulsionou a economia da região e se tornou também palco de encontros culturais. Cada patrimônio material e imaterial guarda um pedaço dessa memória coletiva. Porém, a Vila enfrenta desafios concretos:

- **Dificuldade de acesso** ao território, o que atrapalha até a logística de levar materiais e realizar pequenos reparos;
- **A falta de recursos**, que muitas vezes impede a conservação adequada das construções;
- **A ausência de informação** sobre como identificar e cuidar dos elementos que dão valor histórico à Vila;
- **Situações de vulnerabilidade**, como insegurança habitacional, ausência de um passo-a-passo processual, fragilidade dos vínculos comunitários e algum descompasso entre as políticas públicas e a realidade local;



Para superar essas dificuldades, é essencial promover diálogo e construir soluções em conjunto entre moradores e poder público. Por isso, criamos esta **Cartilha de Manutenção e Preservação da Vila Ferroviária de Paranapiacaba**.

Esse material foi produzido com o apoio da **Agência Nacional de Transportes Terrestres**, por meio do programa Preservação da Memória Ferroviária, com financiamento da **MRS Logística** e gestão do **Instituto Brasil Restauro**, além da parceria da **Prefeitura Municipal de Santo André**, da **Universidade Estadual Paulista** e dos órgãos de preservação: *Comdephaapasa, Condephaat e Iphan*.

Para garantir que o conteúdo fosse coerente e respeitasse as regras de preservação de Paranapiacaba, foram utilizadas referências oficiais dos órgãos de preservação e da Prefeitura de Santo André, além de artigos, teses e publicações listadas no capítulo de Referências Bibliográficas. Essas fontes ajudaram a definir desde diretrizes de cores e técnicas de acabamento até critérios de intervenção e exemplos de boas práticas que elaboraram essa Cartilha de forma integrada e alinhada às exigências dos órgãos de preservação.

Nesta cartilha, você vai encontrar:



- **Mapas** e cores que ajudam a localizar sua área de tombamento;
- **Fotos e ilustrações** que ensinam como fazer a manutenção do seu imóvel;
- **Orientação processual** para cada tipo de obra (manutenção, conservação, reforma e restauro);
- **Informações técnicas** e legais que mostram a importância de cada etapa e indicam os órgãos responsáveis pelas autorizações e alvarás.

Nosso objetivo é oferecer **informações claras e úteis** para apoiar o cuidado com sua casa, valorizando o papel de cada morador na preservação do patrimônio cultural. Ao final, você saberá onde buscar autorizações, quais técnicas utilizar e como contribuir para manter viva a **identidade única** de Paranapiacaba.



A Agência Nacional de Transportes Terrestres, na qualidade de autoridade reguladora do serviço de transporte ferroviário federal reconhece a relevância da preservação da memória ferroviária, enquanto ação estratégica fundamentada no zelo pelo patrimônio público e no valor cultural que as ferrovias imprimiram historicamente na formação do País. Para nós, proteger esse legado é missão pública e dever civilizatório.

A Lei nº 10.233/2001 já havia atribuído à ANTT o papel de contribuir para a preservação do patrimônio ferroviário. Essa competência foi reafirmada e aprofundada duas décadas depois, tanto pela Lei nº 14.273/2021, a Lei das Ferrovias, quanto pela Resolução ANTT nº 6.021/2023, que passou a regulamentar a aplicação dos Recursos para a Preservação da Memória Ferroviária (RPMF) de contratos de concessão e subconcessão ferroviários. Assim, desde o início dessa década, definiu-se essa importante ferramenta capaz de viabilizar projetos de identificação, proteção e transmissão da cultura ferroviária nacional.

Sob este amparo normativo, a ANTT apresenta, junto à MRS, esta cartilha dedicada a Paranapiacaba. Localizada no alto da Serra do Mar, no município de Santo André/SP, a Vila de Paranapiacaba é um testemunho da engenharia ferroviária e do esforço humano que conectou o interior paulista ao porto de Santos através da icônica São Paulo Railway, e local onde foi instaurado o primeiro campo de futebol com medidas oficiais do Brasil, por Charles Miller, filho de funcionários da empresa ferroviária.



Ao viabilizar esta publicação com os recursos advindos de contratos de concessão, a ANTT reafirma seu papel como indutora da preservação ferroviária e incentivadora de novas jornadas. Reafirma-se, com isso, que o progresso do transporte ferroviário deve avançar sem esquecer a pujança de seu passado. Que esta cartilha sirva como um guia para que cidadãos, estudantes, engenheiros, técnicos e entusiastas possam não apenas conhecer a história de Paranapiacaba, mas também se apaixonar memória ferroviária do Brasil.

Fernando Barbelli Feitosa

Gerência de Regulação Ferroviária

Superintendência de Transporte Ferroviários

Agência Nacional de Transportes Terrestres

Sérgio Bezerra de Menezes Rodrigues

Coordenador de Estudos Técnicos de Infraestrutura

Ferrovária

Superintendência de Transporte Ferroviários

Agência Nacional de Transportes Terrestres



A MRS é uma das maiores operadoras logísticas do país, responsável pela administração de uma malha ferroviária estratégica de 1.643 quilômetros que conecta os estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, região que concentra grande parte da atividade econômica e industrial do Brasil. Mais do que transportar cargas, acreditamos que o nosso papel vai além da operação ferroviária: somos guardiões de uma história que ajudou a construir o desenvolvimento do país.

Preservar o patrimônio cultural é preservar parte da identidade nacional. Nesse sentido, Paranapiacaba ocupa um lugar especial. Sua história, intimamente ligada à ferrovia, representa o início de uma era de transformação, marcada pela chegada do trem e pelo avanço da tecnologia e do trabalho que moldaram gerações.

Com o Recurso de Preservação da Memória Ferroviária (RPMF), esta cartilha foi elaborada com o propósito de valorizar esse patrimônio e fortalecer o vínculo entre a comunidade e sua história. Cuidar de Paranapiacaba é cuidar de nossa memória coletiva, e é por meio da preservação que garantimos que futuras gerações também possam compreender e se orgulhar desse legado.

Gustavo Bambini

Diretor Institucional, Regulatório,

Meio Ambiente e Comunidade

MRS Logística



Enquanto o mundo se transforma nas áreas tecnológica e econômica, Paranapiacaba ostenta a preservação da origem. A charmosa vila fundada a partir de 1860 com a construção da ferrovia Santos-Jundiaí pela empresa São Paulo Railway guarda nas entranhas da terra um legado importante da História do Brasil. Da necessidade de escoar a exportação do café até os dias atuais constam fortes raízes britânicas registradas nos imóveis, peças e maquinários expostos nos museus.

Preservar o patrimônio cultural é um dever de todos nós. O papel da Subprefeitura de Paranapiacaba e Parque Andreense é justamente conservar os equipamentos deixados pelos antepassados ao mesmo tempo em que acompanha a contemporaneidade para elevar a qualidade de vida da sociedade organizada.

Por ser um patrimônio tombado pelo Iphan, Condephaat e Comdephaapasa temos que seguir normas técnicas de preservação nas restaurações, com total respaldo dos órgãos de preservação do patrimônio histórico, artístico e cultural. A característica das casas de madeira e a paleta de cores neutras se envolvem em meio a vegetação típica da Mata Atlântica, espécies de animais raros, plantas nativas e a densa neblina que encobre a região, um fenômeno que atrai turistas, pesquisadores, historiadores e amantes da natureza.

A Cartilha compreende todos esses aspectos de forma explícita. Um manual que conecta a comunidade à realidade e busca o desenvolvimento local para as futuras gerações.

Nosso maior reconhecimento será a conquista do título de patrimônio histórico mundial pela Unesco, e, para isso, a participação de todos é fundamental. Contamos com vocês! Obrigado

Fabio Picarelli

*Subprefeito de Paranapiacaba
e Parque Andreense*



O Instituto Brasil Restauro tem orgulho de integrar a trajetória de preservação da Vila de Paranapiacaba, patrimônio ferroviário singular cuja memória, paisagem e vida cotidiana inspiram o país. Nosso trabalho parte de um princípio institucional claro: transformar conhecimento técnico em orientação prática, acessível e participativa. Unimos pesquisa de campo e acervo, escutas com a comunidade e oficinas imersivas para produção da Cartilha de Manutenção e Preservação do Patrimônio Histórico da Vila Ferroviária de Paranapiacaba, um guia prático para fortalecer a manutenção preventiva, valorizar saberes locais e qualificar intervenções com baixo impacto.

Para Paranapiacaba, isso significa mais do que conservar estruturas: é salvaguardar identidades, ampliar oportunidades para escolas e moradores, reduzir retrabalho e custos emergenciais, e impulsionar um turismo cultural responsável. Ao dialogar com conselhos e gestão pública, alinhamos diretrizes a necessidades reais do território, criando uma ponte entre normas e vida vivida.

Estamos honradas por colaborar com esse legado e seguir somando, com materiais digitais, linguagem clara e governança em rede, para que a Vila siga viva, cuidada e referência de preservação afetiva, sustentável e compartilhada.

Fabiula Domingues

Presidente

Brasil Restauro



FICHA TÉCNICA

REALIZAÇÃO

Agência Nacional de
Transportes Terrestres,
Recurso Preservação da
Memória Ferroviária

FINANCIAMENTO

MRS Logística SA

APOIO

Prefeitura Municipal de
Santo André, Secretaria de
Subprefeitura de Paranapiacaba
e Parque Andreense,
Departamento de Gestão
de Paranapiacaba e Parque
Andreense

EXECUÇÃO

Instituto Brasil Restauero,
Arquitetura e Cultura

COORDENAÇÃO GERAL

Fabiula Domingues

AUTORA

Fernanda Figueiredo D'Agostini

EQUIPE TÉCNICA

Anna Amadeu

Giuliana Conte Cintra Moitinho

Israel Mário Lopes

Maria Clara Camargos

Marinês Antunes

Roberta Alvarez

Solange Matilde

EDIÇÃO DE TEXTO

Mayara Peres

REVISÃO DE TEXTO

Paula Vidote Anunciato

DIAGRAMAÇÃO

Rodrigo Asse

ILUSTRAÇÃO

Marília Marz (imagem 020)

EDIÇÃO DE IMAGEM

Gabriela Cardim

FOTOGRAFIA

Willian de Sá Marques
(imagem 002 / 024)

Leo Giantomasi
(imagem 001)

Mappear Engenharia
(imagem 004 / 005 / 006 / 007
/ 008 / 009 / 010 / 011 / 012
/ 013 / 014 / 015 / 016 / 017 /
018)

Paulo PMSA
(imagem 003)

Museu de Santo André
(imagem 021 / 023)

Fernanda Figueiredo D'Agostini
(imagem 022 / 027)

William Marques e edição por
Gabriela Cardim
(imagem 019 / 025 / 02)

SUMÁRIO

1. BEM-VINDOS À PARANAPIACABA

- 1.1. Mas afinal, o que é “tombamento”?
- 1.2. Por que isso é importante para você?

2. DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE SANTO ANDRÉ PARA PARANAPIACABA

- 2.1. Por que o Plano Diretor importa para você?

3. ZEIPP – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DO PATRIMÔNIO DE PARANAPIACABA

- 3.1. Diretrizes Gerais da ZEIPP
- 3.2. Por que isso é importante para você?
- 3.3. Exemplos práticos do dia a dia

4. VALOR E DEFINIÇÕES DO PATRIMÔNIO DE PARANAPIACABA

- 4.1. O que é “patrimônio cultural”?
- 4.2. E o patrimônio industrial?

5. POR QUE A VILA DE PARANAPIACABA PRECISA SER PRESERVADA?



6. IDENTIFICAÇÃO E CONHECIMENTO DO BEM

- 6.1. Traçado Urbano
- 6.2. Tipologias Arquitetônicas
- 6.3. Materialidade
- 6.4. Volumetria
- 6.5. Fachadas
- 6.6. Telhados
- 6.7. Elementos Construtivos

7. MATERIALIDADE NA VILA DE PARANAPIACABA

- 7.1. Século XIX – Madeira, Pedra e Ferro
Pré-moldado
- 7.2. Inovações entre 1930 e 1950
- 7.3. Materiais Contemporâneos (Adaptações
Recentes)
- 7.4. Recomendações Práticas para Escolha de
Materiais

8. CATEGORIAS DE INTERVENÇÃO

- 8.1. Manutenção
- 8.2. Conservação
- 8.3. Reforma
- 8.4. Restauro
- 8.5. Tabela-Resumo: Categorias de Intervenção



9. BOAS PRÁTICAS DE MANUTENÇÃO

- 9.1. Rotinas de inspeção
- 9.2. Rotinas de limpeza
- 9.3. Pequenos reparos de baixo impacto (manutenção)
- 9.4. Boas práticas de plantio e manutenção do quintal
- 9.5. Guia Rápido para não errar na hora de cuidar do quintal
- 9.6. Registro e comunicação

10. RECOMENDAÇÕES PARA CONSERVAÇÃO, REFORMA E RESTAURO

- 10.1. Conservação Parte Baixa e Parte Alta (intervenções de baixo impacto)
- 10.2. Reforma Parte Baixa e Parte Alta (Obras de médio a alto impacto)
- 10.3. Restauro (intervenções especializadas)

11. CORES DE PARANAPIACABA

- 11.1. Pintura na Manutenção
- 11.2. Pintura na Conservação
- 11.3. Guia rápido por elemento — tipo de tinta, preparo e manutenção



12. PROCEDIMENTOS PARA INTERVENÇÕES

- 12.1. Como faço para obter a autorização?
- 12.2. Para quais casos não preciso pedir autorização?
- 12.3. O que são projetos simplificado e completo (executivo)?
- 12.4. Profissional habilitado e registro de responsabilidade técnica (RRT)

13. COLOCANDO EM PRÁTICA

- 13.1. Guia para inspeção do imóvel
- 13.2. Check-list de verificação do tipo de intervenção
- 13.3. Checklist rápido para obras de pintura (Parte Baixa)

14. REFERÊNCIAS TÉCNICAS E INSTITUCIONAIS

- 14.1. Manuais
- 14.2. Tombamentos
- 14.3. Legislações
- 14.4. Documentos relacionados e referências
- 14.5. Artigos, teses e demais publicações



1. BEM-VINDOS À PARANAPIACABA



IMAGEM 001 • FOTO AÉREA DE PARANAPIACABA • LEONARDO GIANTOMASSI, 2021.

A Vila Ferroviária de Paranapiacaba nasceu em meados do século XIX para atender à construção e operação da Estrada de Ferro Santos–Jundiaí, trazida pela empresa inglesa São Paulo Railway (SPR). O desenho da vila e as casas de madeira pré-fabricadas foram planejados para abrigar funcionários de diferentes cargos, mostrando uma clara hierarquia social: casas e lotes maiores para a chefia, e mais simples para os operários.

Após noventa anos de concessão, em 1946, a ferrovia Santos-Jundiaí passou para o Governo Federal e, em 1957, foi transferida para a Rede Ferroviária Federal S/A (RFFSA). A centralização administrativa do sistema ferroviário junto às políticas de incentivo do transporte rodoviário, levaram a decadência das ferrovias e à degradação do patrimônio, que motivou à saída de muitos moradores da Vila.

Em 1987, a Vila foi tombada pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico do Estado de São Paulo, o que garantiu a preservação de seu patrimônio cultural e natural e recebeu o Plano de Preservação e Revitalização elaborado pela extinta Emplasa - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano.

Em 2002, veio o tombamento nacional pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan), que reforçou sua importância para o país, seguido em 2003 pelo tombamento municipal. Ainda em 2002, com a aquisição pela Prefeitura de Santo André, foi criado o Programa de Gestão do Desenvolvimento Local Sustentável, que intensificou a recuperação da Vila e a consolidou como uma paisagem cultural.

Se você quiser saber mais da história desta Vila tão especial, consulte o capítulo de **Referências Técnicas e Institucionais**.



1.1. MAS AFINAL, O QUE É “TOMBAMENTO”?

Tombar um bem significa dar a ele **proteção legal**, reconhecendo seu valor histórico, cultural, arquitetônico ou ambiental. É como dizer:

“Isso é tão importante para a história e para a identidade do lugar que precisa ser cuidado e preservado”.

Quando um imóvel, uma rua ou um conjunto urbano é tombado, ele **não pode ser alterado de qualquer maneira**. Toda intervenção precisa ser autorizada pelos órgãos responsáveis.

No caso de Paranapiacaba, os tombamentos aconteceram em **três níveis diferentes**: estadual, federal e municipal, cada um com foco em áreas e aspectos específicos da vila.

Veja como funciona:

- **Nível Estadual (Condephaat, 1987)**

O tombamento, iniciado em 1982 e aprovado pela Resolução Estadual n.º 37/87, incluiu a Parte Baixa (núcleo ferroviário planejado) e a Parte Alta (Morro), abrangendo também a linha férrea, os equipamentos do sistema funicular (composto de cordas e cabos) e os patamares da Serra do Mar.



- **Nível Federal (Iphan, 2002)**

Iniciado em 1985 e concluído em 2002, protegeu o conjunto ferroviário e seus equipamentos, como locomotivas, vagões e máquinas incluindo a Vila Velha e a Vila Martin Smith. A área urbana da Parte Alta e área natural não foram incluídas.

- **Nível Municipal (Comdephaapasa, 2003)**

Processo iniciado em 1996 e homologado em 2003. Foi o tombamento mais amplo: abrangeu a Vila Velha, a Vila Martin Smith, a Parte Alta e o Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba, além de ruínas e equipamentos históricos.

Em todos os níveis, Paranapiacaba foi reconhecida pelo seu conjunto arquitetônico e urbanístico de origem inglesa e pela importância histórica e tecnológica ligada à segunda metade do século XIX. Cada nível de tombamento tem um olhar específico sobre a Vila: o **estadual** protege a integração entre o conjunto urbano e a natureza; o **federal** concentra-se no patrimônio ferroviário, destacando seu valor técnico e histórico; e o **municipal** amplia esse cuidado para abranger também a paisagem e os sítios vizinhos.

Além dos tombamentos que protegem seu valor histórico e cultural, a Vila de Paranapiacaba também está localizada dentro da **Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia do Reservatório Billings (APRM-B)**.

Essa área foi criada pela **Lei Estadual nº 13.579/09**, conhecida como **Lei da Billings**, e regulamentada pelo **Decreto Estadual nº 55.342/10**.

O objetivo dessa legislação é **proteger as águas e os recursos naturais da região**, estabelecendo regras específicas para o uso e a ocupação do solo. Por isso, **qualquer nova obra ou atividade** dentro dessa área precisa, em geral, **de uma licença ambiental** antes de ser iniciada.

No entanto, há uma exceção importante:

Os **imóveis antigos da Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba (ZEIPP)** não precisam dessa licença ambiental **quando o serviço for apenas de conservação, reparo ou melhoria**.

Essa dispensa foi definida pela **CETESB**, por meio do **Parecer Técnico nº 16101022/2017**, considerando que as construções da Vila são anteriores à criação das leis de proteção dos mananciais — **desde que não haja aumento na área construída e movimentação de terra**.



1.2. POR QUE ISSO É IMPORTANTE PARA VOCÊ?

É importante saber que cada área da Vila é protegida por leis de preservação diferentes. Saber em qual área você mora ou tem comércio é essencial para entender a quem recorrer antes de realizar qualquer obra ou reparo.



Veja um exemplo:

- Se você mora na **Parte Alta** - precisa seguir as regras do Condephaat e do Comdephaapasa.
- Se você mora na **Parte Baixa** - precisa seguir as regras dos três órgãos: Iphan, Condephaat e Comdephaapasa.

A Vila não é apenas um conjunto de construções. Ela é um patrimônio vivo, que reúne memórias ferroviárias e histórias de progresso e modernidade que se reforça a cada década.

Esta cartilha começa exatamente nesse ponto: contando a história da vila e mostrando como, juntos, moradores e órgãos de preservação construíram uma estratégia que combina **cuidado cotidiano** e **planejamento de longo prazo**, para manter viva a identidade única de Paranapiacaba.



- 

Cemitério Bom Jesus de Paranapiacaba
- 

Igreja Bom Jesus de Paranapiacaba
- 

Passarela
- 

Estação Expresso Turístico
- 

Museu Castelinho Casa do Engenheiro Chefe
- 

Polícia Militar
- 

Campo de Futebol União Lyra Serrano

2. DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE SANTO ANDRÉ PARA PARANAPIACABA

O Plano Diretor funciona como um “guia’ para a cidade, indicando qual o melhor caminho para o crescimento sustentável, organizando os espaços e protegendo o nosso patrimônio. É uma lei que passa por revisões periódicas, em média a cada 10 anos, para acompanhar as mudanças da cidade e as necessidades dos moradores.

Nesta cartilha, você vai conhecer o que é o Plano Diretor e quais pontos dele afetam diretamente a vida em Paranapiacaba. **É importante lembrar:** como ele é atualizado de tempos em tempos, vale sempre consultar a versão mais recente no site da Prefeitura.

Em Santo André, o Plano Diretor foi criado pela **Lei Municipal nº 8.696/2004**.



2.1. POR QUE O PLANO DIRETOR IMPORTA PARA VOCÊ?

- **Protege seu bairro** - Define onde e como é possível construir, reformar ou abrir um comércio, garantindo que cada obra respeite a história e a paisagem da Vila.
- **Garante serviços básicos** - Indica onde instalar redes de água, esgoto e energia, para que ninguém fique sem atendimento essencial.
- **Equilibra moradia e comércio** - Ajuda a conciliar casas, lojas e espaços de lazer, evitando barulho excessivo, alagamentos e outros problemas urbanos.
- **Cuida do meio ambiente** - Protege áreas de mata e mananciais, preservando nascentes, encostas, o Parque das Nascentes e a Reserva Biológica de Paranapiacaba.
- **Valoriza o patrimônio** - Reconhece a importância histórica das construções e orienta como manter fachadas, telhados e outros detalhes originais.
- **Incentiva a participação** - Convida os moradores a opinar em reuniões e consultas públicas antes de qualquer grande mudança na Vila.



É SEU DIREITO E DEVER OPINAR!

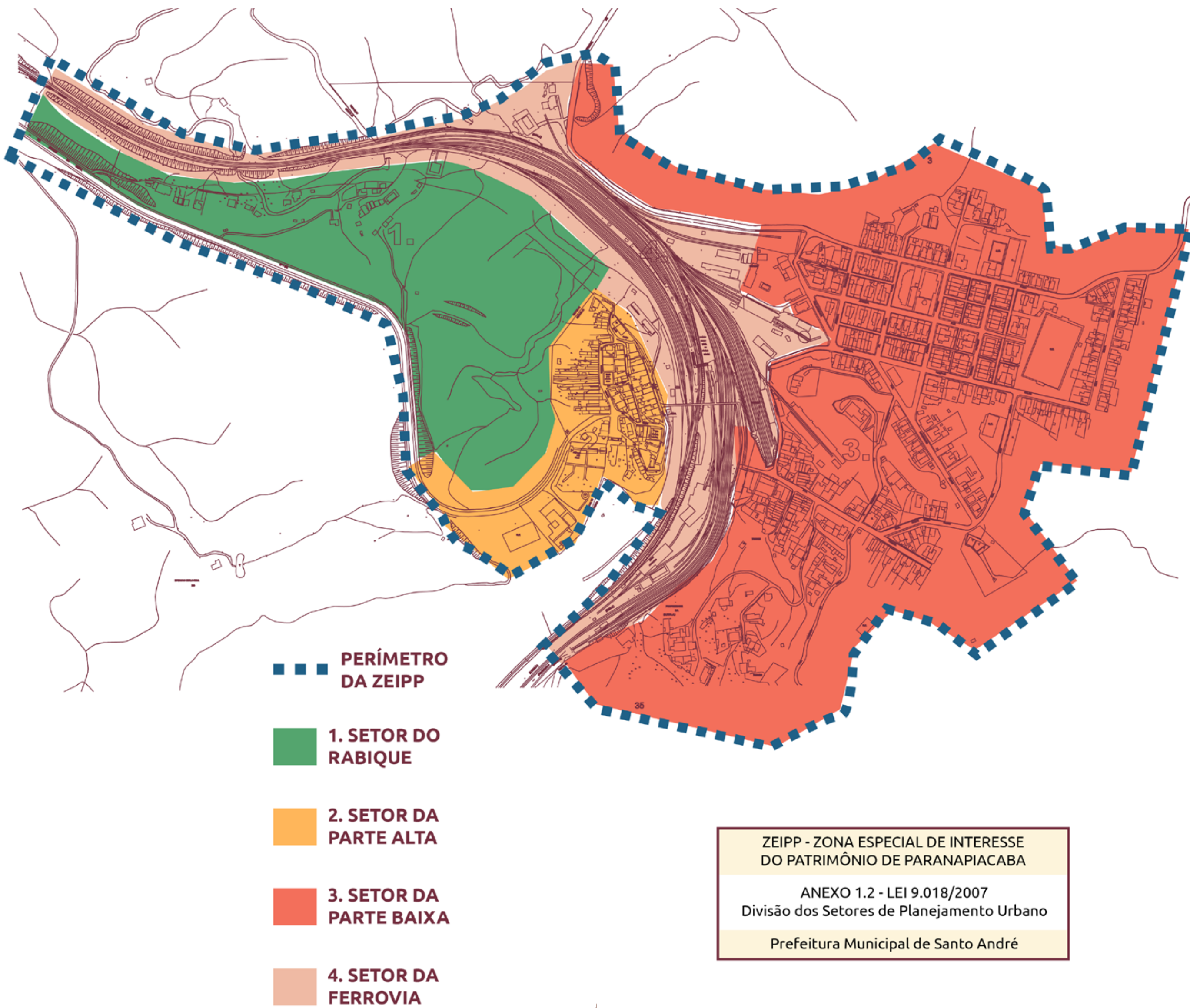
O Plano Diretor é a lei que cuida da cidade e da Vila como um todo. Ele orienta obras, comércio, infraestrutura e meio ambiente. Conhecer suas orientações é o primeiro passo para que você, morador, possa exercer seu direito de viver em Paranapiacaba com segurança e qualidade, ajudando a manter viva sua **identidade única**.



3. ZEIPP – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE DO PATRIMÔNIO DE PARANAPIACABA

Em 21 de dezembro de 2007, a Prefeitura de Santo André criou, por **Lei Municipal 9.018/2007**, a **ZEIPP – Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba**. Mas o que isso significa, na prática?

A ZEIPP funciona como uma **orientação geral que protege a Vila e, ao mesmo tempo, organiza o seu crescimento**. Ela garante que qualquer mudança urbana, seja uma obra pequena ou um projeto maior, respeite a história, a paisagem e o jeito de viver de Paranapiacaba.



3.1. DIRETRIZES GERAIS DA ZEIPP

A lei da ZEIPP trouxe alguns princípios básicos que orientam tudo o que pode ou não pode ser feito na Vila:

- **Preservação e desenvolvimento local** Valoriza a memória histórica da Vila sem deixar de lado as oportunidades de trabalho, turismo e qualidade de vida para os moradores.
- **Parâmetros urbanísticos específicos** Define orientações de uso do solo (como e onde construir), para que novas casas, comércios ou reformas combinem com a paisagem histórica.
- **Planos setoriais futuros** Prevê orientações mais detalhadas para áreas como turismo, mobilidade e infraestrutura, que serão definidas com o tempo.
- **Participação da comunidade** Assegura que moradores, comerciantes e técnicos sejam ouvidos antes de qualquer decisão importante, fortalecendo a gestão democrática da cidade.
- **Mecanismos de gestão** Cria ferramentas para acompanhar, financiar e aplicar as ações previstas pela lei.



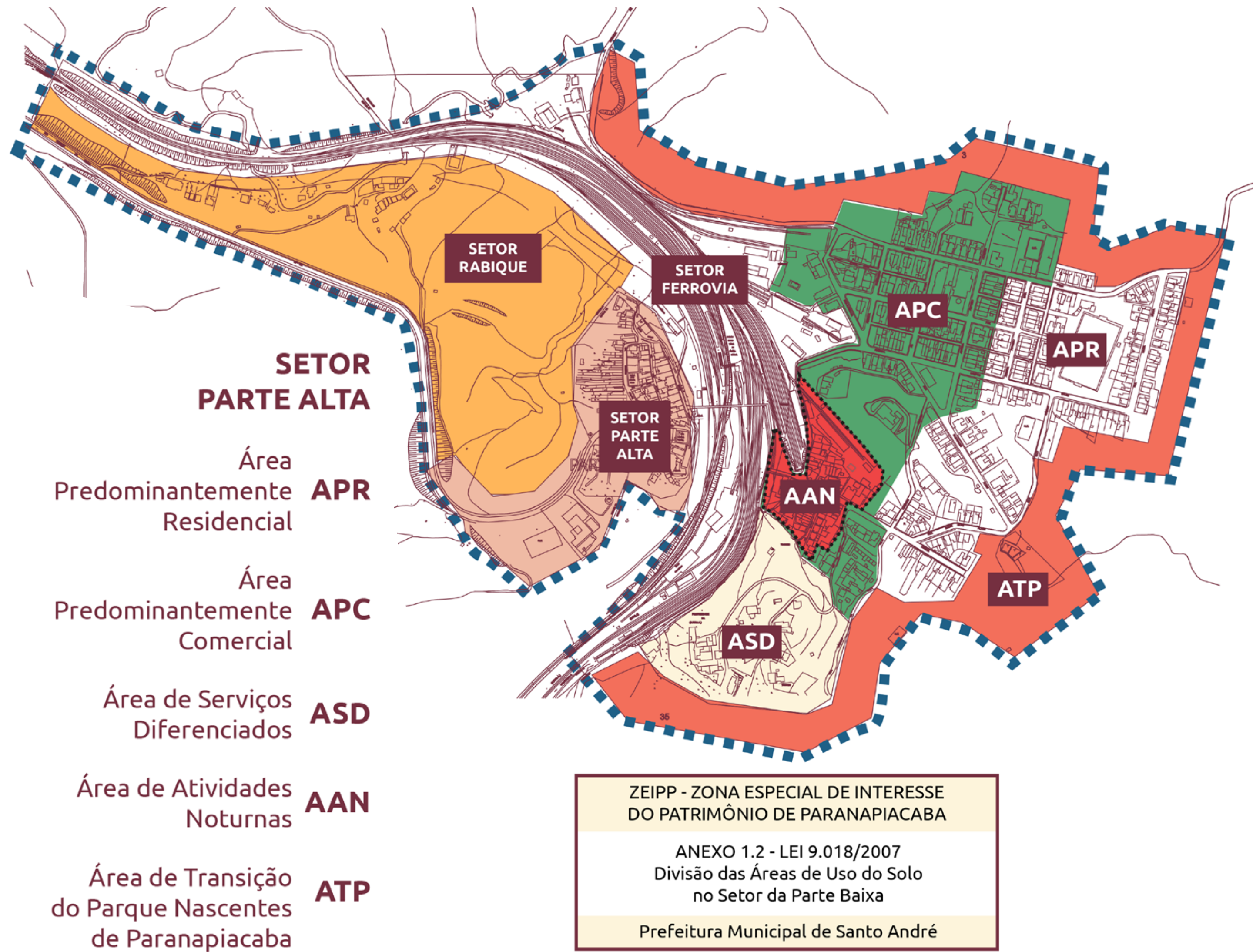
IMPORTANTE:



Você tem voz ativa nesse processo. O **Fórum de Paranapiacaba**, criado por lei, é o espaço oficial de participação e discussão.

Setorização e Zonas de Uso

Para facilitar a aplicação dessas diretrizes, a ZEIPP divide a vila em **quatro grandes áreas** principais: **Parte Alta, Parte Baixa, Ferrovia, Rabique**.



Cada área possui **orientações próprias de ocupação**, que tratam de:

- **Áreas residenciais** (para moradia);
- **Áreas comerciais e turísticas** (para lojas, restaurantes e atrações);
- **Limites de som**, para evitar incômodos;
- **Preservação de áreas verdes**, para manter a drenagem natural da água;
- **Incentivos à conservação** das construções originais.

Na **Parte Baixa**, existem subdivisões para diferentes usos (moradia, comércio, atividades noturnas, serviços e transição como o Parque das Nascentes). Também existe um limite para o estoque habitacional público de 50%, minimizando conflitos entre vizinhos.

3.2. POR QUE ISSO É IMPORTANTE PARA VOCÊ?

A ZEIPP foi criada para que **cada obra, pequena ou grande, seja feita de forma responsável.**

Assim, moradores, comerciantes e visitantes podem usufruir da Vila sem que ela perca sua identidade histórica. Seguir essas orientações é, ao mesmo tempo, **preservar o passado e melhorar a qualidade de vida no presente.**



3.3. EXEMPLOS PRÁTICOS DO DIA A DIA

Reforma de casa

Antes de trocar a telha ou ampliar a sala, a ZEIPP indica onde buscar autorização e quais materiais devem ser usados.



IMAGEM 002 • FOTO DE UMA TROCA DE TELHA - MUDANÇA DE TIPO • FOTOGRAFIA WILLIAN MARQUES, 2025.

Plantar no quintal

Para **cercar ou abrir um canteiro**, é preciso obter a **autorização da PMSA**. Isso porque há regras sobre recuos e árvores nativas que visam preservar a drenagem natural e evitar invasões de áreas protegidas.



IMAGEM 003 • FOTO DE UMA CERCA CORRETA E UMA INCORRETA • PAULO AMORIM, PMSA 2022/2023

Comunicação Visual Comercial

Nas ruas com mais movimento, a Prefeitura orienta como arrumar a fachada e colocar a placa do seu comércio, sem mudar o estilo da casa. Também dá orientações sobre como conseguir o alvará de funcionamento, para que o negócio possa funcionar direitinho e de forma regular.

PARTICIPAR DAS DECISÕES

Os moradores são sempre convidados a participar das audiências públicas que acontecem quando a Prefeitura revisa as diretrizes do Plano

Diretor, como turismo, saneamento ou zoneamento. Esses convites são divulgados pelos canais oficiais de comunicação da Prefeitura.



4. VALOR E DEFINIÇÕES DO PATRIMÔNIO DE PARANAPIACABA

Preservar o patrimônio cultural de Paranapiacaba é proteger a memória viva de uma vila que nasceu junto à ferrovia, no século XIX. Cada casa de madeira, alvenaria ou mista, cada rua em rampa e cada moldura de ferro contam a história de gerações de trabalhadores, engenheiros e famílias que aqui plantaram raízes.

Mais do que um conjunto de edifícios, Paranapiacaba é um patrimônio coletivo: cada intervenção, seja a troca de uma telha, a pintura de uma janela ou a poda de uma árvore, faz parte de um grande projeto de cuidado.

Quando os moradores participam ativamente, não estão apenas mantendo a aparência das casas, mas também reforçando o legado que será transmitido às próximas gerações.

4.1. O QUE É “PATRIMÔNIO CULTURAL”?

O patrimônio cultural é tudo aquilo que ajuda a contar a **história e a identidade de um grupo de pessoas**. Ele pode ser:

- **Material:** algo que a gente vê e toca, como prédios, objetos, máquinas, ruas ou paisagens.
- **Imaterial:** algo que a gente sente e transmite, como festas, músicas, receitas, saberes e tradições.

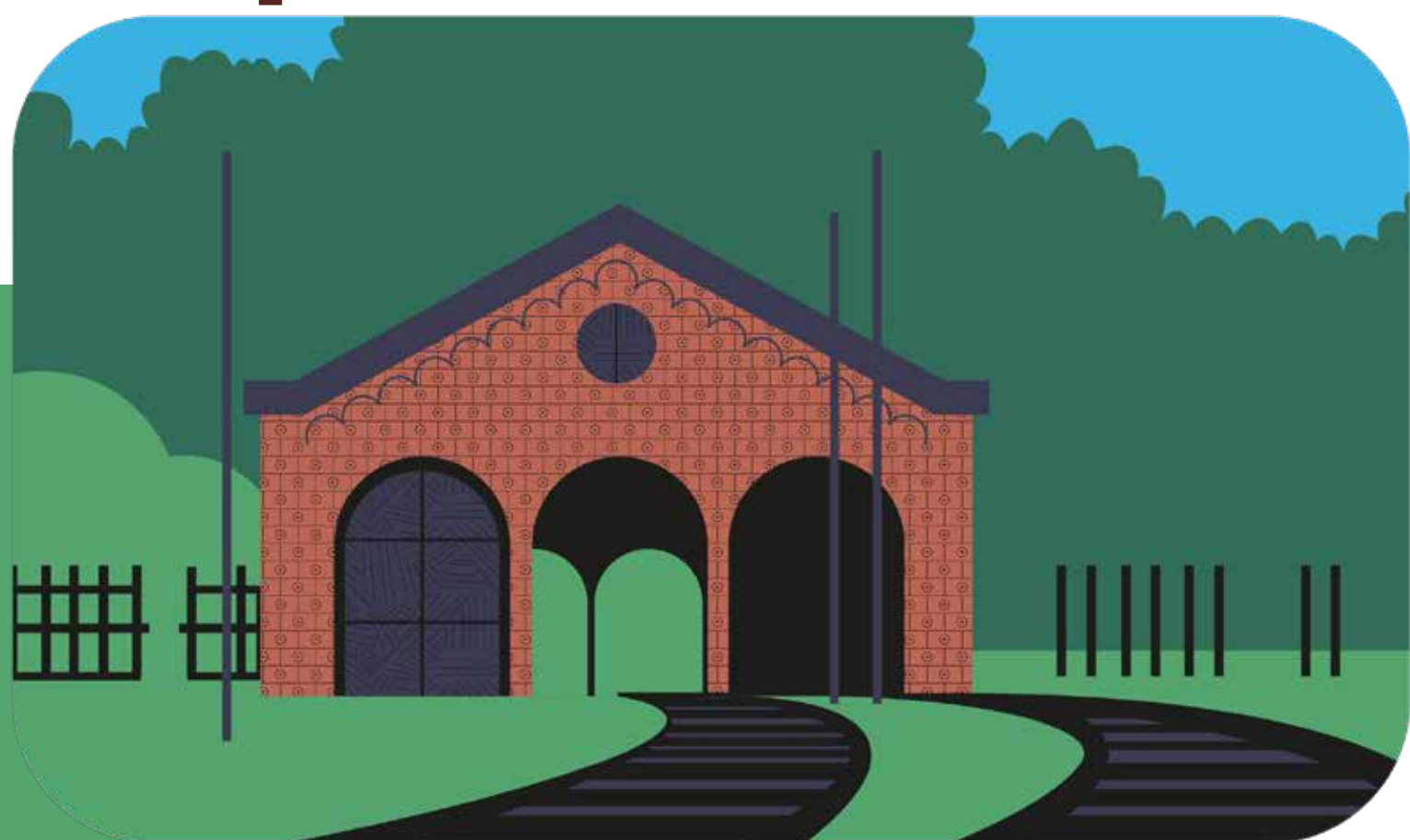
A **Unesco** explica que o patrimônio inclui monumentos, conjuntos de edificações, sítios, museus e manifestações culturais que têm valor histórico, artístico, social, científico ou simbólico.

No **Brasil**, a Constituição (art. 216) e o Iphan dizem algo parecido: patrimônio cultural são os bens materiais e imateriais, isolados ou em conjunto, que registram a história e a memória dos diferentes grupos que formaram a nossa sociedade.

Exemplos práticos em Paranapiacaba:

- **Material:**

a estação de trem,
as casas de madeira,
um maquinário
antigo.



- **Imaterial:**

festas da vila, receitas
tradicionais e histórias
contadas pelos moradores.



4.2. E O PATRIMÔNIO INDUSTRIAL?

Além do patrimônio cultural em geral, Paranapiacaba também é um exemplo de **patrimônio industrial**. Esse conceito foi definido em 2003 pela **Carta de Nizhny Tagil**, que considera como patrimônio industrial tudo aquilo que restou da atividade industrial: prédios, máquinas, sistemas de transporte e até as casas ligadas ao trabalho.

No caso da Vila, o **patrimônio industrial** inclui:

- Estações ferroviárias, locomotivas e vagões.
- Galpões e maquinários antigos.
- As próprias casas dos trabalhadores da ferrovia.

O objetivo não é só preservar tijolos e ferro, mas também a **memória do trabalho** e da vida das pessoas que fizeram parte dessa história.

Para o **Iphan** (nível nacional), o patrimônio industrial inclui bens móveis e imóveis criados pelo processo industrial, como estações e vilas ferroviárias, fábricas e maquinários. Esses lugares e objetos ajudam a contar a memória do trabalho e a identidade do país, por isso merecem ser estudados e protegidos.

Já o **Condephaat** (nível estadual), afirma que o patrimônio cultural do Estado também engloba bens industriais, como vilas ferroviárias, galpões e parques fabris. Esses locais são parte da história econômica e tecnológica de São Paulo, e por isso precisam de proteção e cuidado.



*Cuidar do seu imóvel, seguindo as orientações desta cartilha, é contribuir para que Paranapiacaba continue **viva, autêntica e orgulhosamente fiel às suas origens**. Juntos, transformamos ações simples em gestos de amor e compromisso com nossa identidade histórica.*

5. POR QUE A VILA DE PARANAPIACABA PRECISA SER PRESERVADA?

A Vila de Paranapiacaba não é apenas um conjunto de construções antigas: ela guarda **histórias, memórias e modos de viver** que nos ajudam a entender quem somos e de onde viemos. Preservá-la significa proteger um patrimônio único, que reúne valores culturais, sociais, arquitetônicos, naturais e humanos.

Veja os **cinco principais motivos** que tornam essa preservação tão importante:

- **Patrimônio Cultural Nacional:** A vila foi tombada pelo governo federal por representar um momento importante da nossa história. Ela mostra como São Paulo construiu a sua primeira estrada de ferro, que foi responsável pelo desenvolvimento econômico no contexto da produção rural em um primeiro momento e, posteriormente, no contexto industrial. Manter esse conjunto urbano preservado é **guardar um pedaço vivo da história brasileira**.



- **Memória da Industrialização:** Os antigos galpões, a estação de trem e as casas dos funcionários remetem ao início da Ferrovia no Brasil. Esse patrimônio industrial nos conta como era o trabalho, as máquinas e a vida das pessoas há mais de cem anos. Por isso, conservar esses vestígios é manter viva a história do nosso desenvolvimento econômico.
- **Arquitetura Ferroviária Inglesa no Trópico:** Os ingleses trouxeram para cá um estilo de construção pensado para climas frios e úmidos, mas que aqui foram adaptadas à realidade de calor e umidade da Serra do Mar. As telhas, as janelas e as fachadas mostram essa mistura única. Proteger essas construções **é valorizar uma arquitetura que só existe nesse território.**
- **Relação com a Serra do Mar:** A vila nasceu e cresceu abraçada pela floresta. O verde das montanhas e o clima de serra fazem parte do seu jeito de viver. Conservar a vila também significa respeitar e proteger o entorno natural, mantendo o equilíbrio entre a comunidade e o meio ambiente.



- **Identidade Cultural Local:** Gerações de moradores já nasceram, cresceram e trabalharam em Paranapiacaba. Eles fizeram da vila um lugar especial, com festas, lendas, histórias, culinária e tradições próprias. Fortalecer essa identidade **é dar voz à memória das famílias que construíram essa história ao longo das décadas.**

*Preservar
Paranapiacaba é,
ao mesmo tempo,
cuidar do passado
e investir no futuro.
Cada gesto de
preservação garante
que essas riquezas
culturais, industriais,
arquitetônicas,
naturais e humanas
continuem inspirando
as próximas gerações.*

6. IDENTIFICAÇÃO E CONHECIMENTO DO BEM

Antes de conservar, é preciso conhecer o que se pretende preservar. A Vila Ferroviária de Paranapiacaba tem características únicas que contam sua história e explicam por que ela precisa ser preservada. Esta seção mostra quais são esses elementos, do traçado das ruas aos pequenos detalhes construtivos, e porque cada um deles importa.

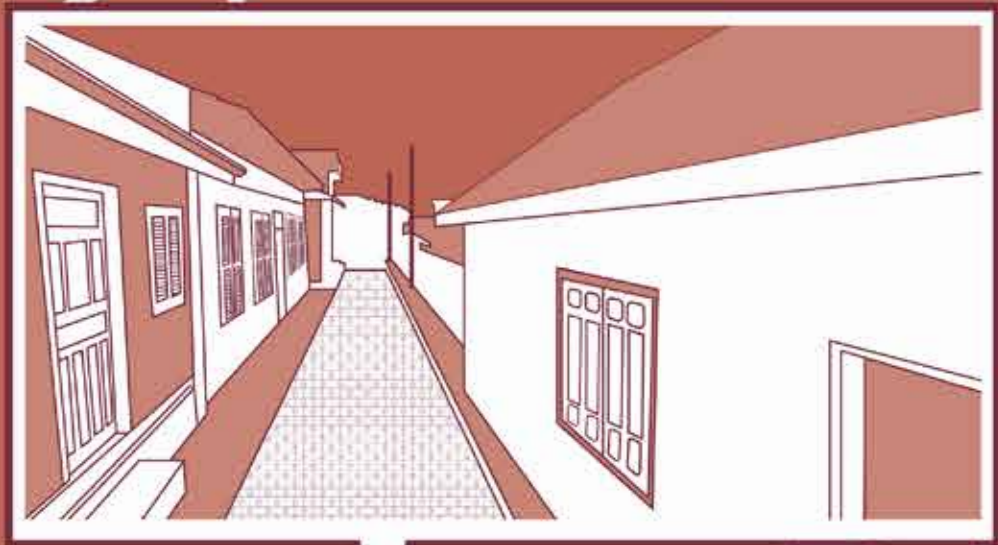
Com o apoio de mapas, diagramas e fotografias, você aprenderá a identificar e valorizar os elementos que compõem a identidade histórica da vila.

6.1. TRAÇADO URBANO

O traçado urbano é como o “**mapa da Vila**”: mostra como as ruas se organizam, onde ficam as praças e como as casas se relacionam entre si.

O que observar:

- **Praças e espaços públicos:** a praça ou o pátio perto da casa está preservado? Houve intervenções (piso novo, cercas, mudanças) que mudaram seu uso?

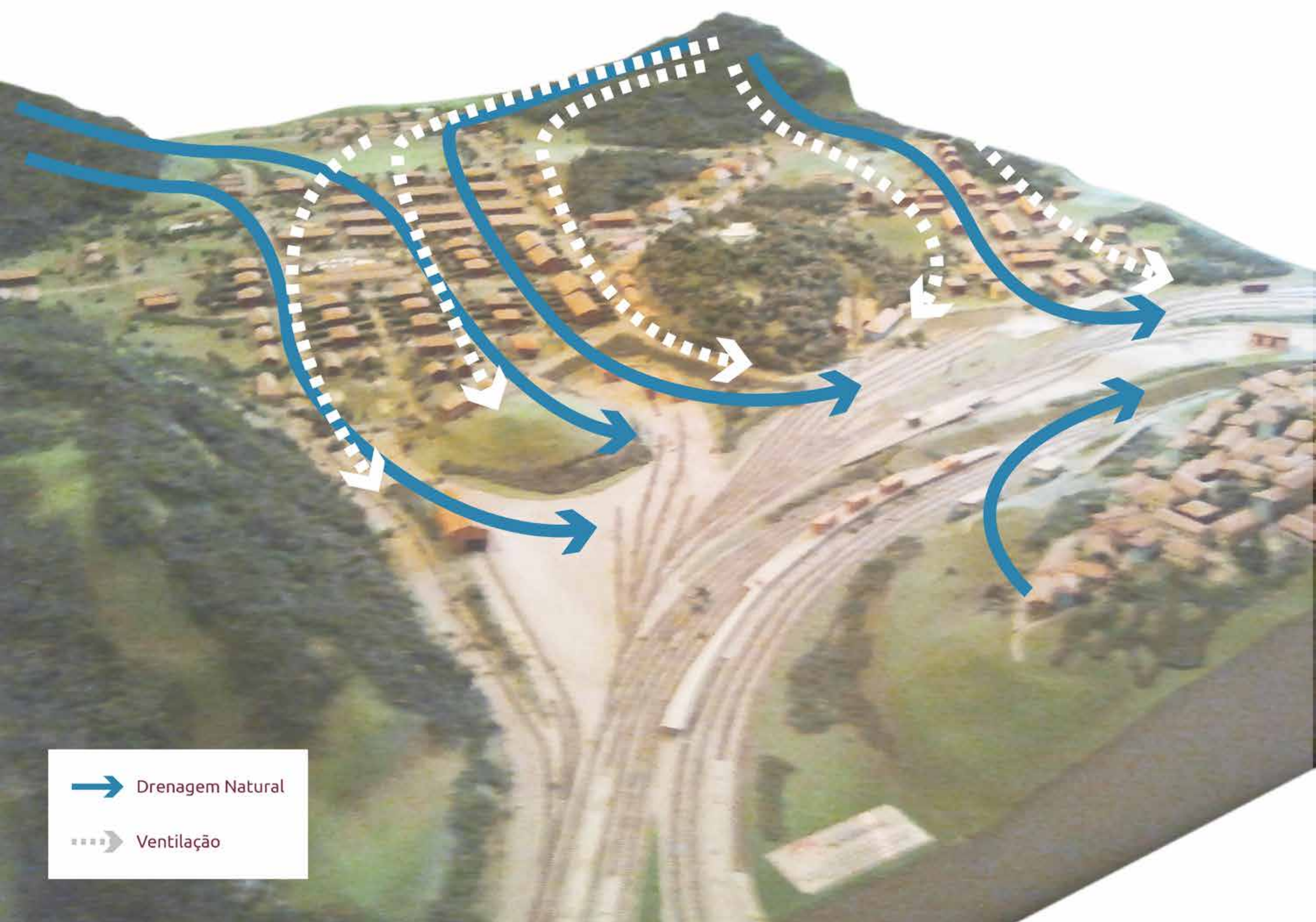


- **Recuos e calçadas:** a calçada foi alterada ou ocupada por móveis, vegetação ou construções? Existem rampas improvisadas que mudam o desenho original dela?
- **Equipamentos ferroviários e trechos históricos:** foi alterado alguma parte visível da ferrovia, trilhos, máquinas ou outro equipamento?

- **Drenagem e obras no solo:** existem pontos com água parada, buracos ou obras que possam mudar o fluxo das águas e afetar vias e fundações?
- **Sinalização e publicidade:** placas e letreiros foram colocados sem critério, atrapalhando a leitura da paisagem?

Por que isso importa?

O traçado foi planejado no século XIX para organizar a circulação e facilitar a drenagem natural da serra. Mantê-lo preservado é manter viva a lógica de ocupação original da Vila.



→ Drenagem Natural
----> Ventilação

6.2. TIPOLOGIAS ARQUITETÔNICAS

As habitações da Vila Ferroviária de Paranapiacaba foram agrupadas em diferentes “tipos” (ou modelos) desde sua criação para refletir a função e o estágio de ocupação de cada uma das três áreas: Vila Velha, Vila Martin Smith e Parte Alta. Conhecer essas tipologias nos ajuda a preservar a coerência histórica e paisagística do local.

Na Parte Baixa, também encontramos as casas de alvenaria com cozinhas integradas. Elas não pertencem a um tipo específico, mas têm grande valor histórico e merecem o mesmo cuidado e atenção que as demais moradias da Vila.

Tipologia A

Destinadas a famílias pequenas, com planta de três cômodos em madeira e cozinha anexa em alvenaria (3,90m²), totalizando 43,85m², com pé-direito de 3,70m. Banheiro independente em anexo de 3,90m². Eram as primeiras unidades construídas, de rápida montagem e baixo custo.

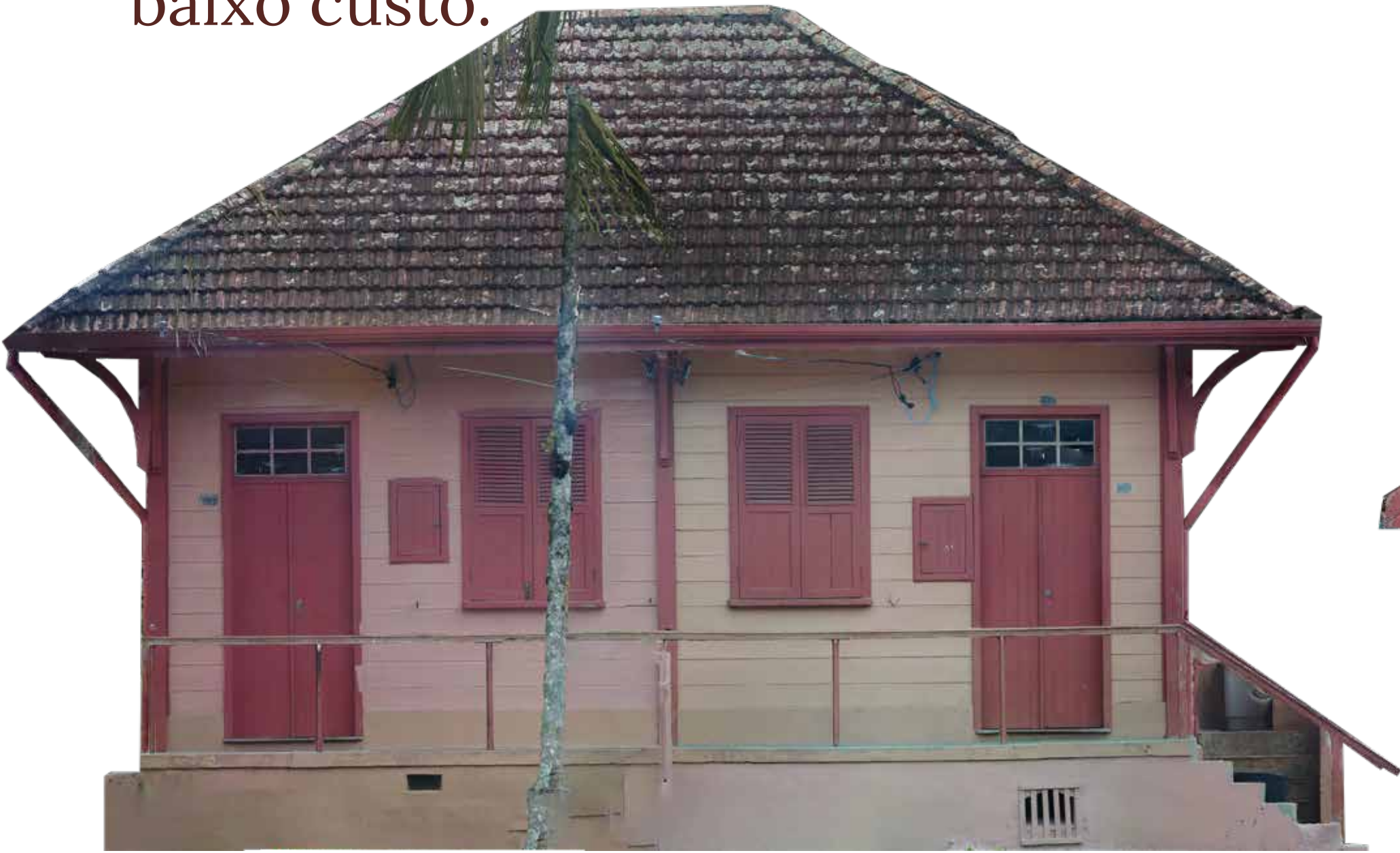


IMAGEM 004 • TIPOLOGIA A • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA



IMAGEM 005 • ANEXO DA TIPOLOGIA A • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA



Tipologia B

Evolução da Tipologia A, acrescentando dois cômodos em madeira, para totalizar cerca de 70,05m², com mesmo pé-direito e banheiro anexo de 3,65m². Surgiram no final do século XIX para atender à demanda crescente de famílias um pouco maiores



IMAGEM 006 • TIPOLOGIA B •
ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA

Algumas casas da tipologia B, situadas na Avenida Rodrigues Alves, conhecidas como “casas dos engenheiros”, passaram por um processo de adaptação que resultou na unificação de unidades habitacionais — ou seja, duas casas foram reunidas para formar uma moradia maior. A transformação atendeu à necessidade de habitações mais amplas ou mais funcionais, mantendo características históricas (fachada, localização, estilo) ao mesmo tempo em que adaptou a forma de uso para novos moradores ou novas demandas da comunidade.



IMAGEM 007 • ANEXO TIPOLOGIA
B - ANEXO • ORTOFOTOS: MAPPEAR
ENGENHARIA

Tipologia C (“Castelinho”)

Unidade isolada, de dois andares e paredes duplas em madeira, destinada ao funcionário de nível mais alto, o engenheiro chefe da ferrovia. Chama a atenção pela elegância das proporções e pelo uso de materiais importados na montagem.



IMAGEM 008 • TIPOLOGIA C • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA



IMAGEM 009 • TIPOLOGIA C - ANEXO CASTELINHO • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA



Tipologia D

Casas geminadas duplas (duas unidades lado a lado), com quatro cômodos em madeira e cozinha em alvenaria. Foram construídas apenas quatro casas desse tipo que, posteriormente, foram adaptadas para abrigar o primeiro grupo escolar e o Clube Lyra da Serra. Mais tarde, foi construído o salão do cinema que fazia parte do clube.



IMAGEM 010 • TIPOLOGIA D • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA

Tipologia E

Implantada em 1898, esta tipologia organiza-se em agrupamentos de quatro ou oito casas geminadas. Cada unidade apresenta quatro cômodos em estrutura de madeira (37,08 m²), cozinha independente em alvenaria (7,62 m²), banheiro externo (3,30 m²) e pátio de serviço original com área de 25,65 m². Originalmente, havia também uma torre de chaminé para fogão a lenha, da qual atualmente se preserva apenas o elemento arquitetônico.

A tipologia E apresenta variantes - E1 e E2 - localizadas no mesmo bloco. As diferenças entre elas concentram-se na disposição da cozinha: em algumas unidades, o anexo em alvenaria é adjacente à parte em madeira; em outras, mantém-se isolado, configurando a cozinha independente.



IMAGEM 011 • TIPOLOGIA E • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA

Galpão de Solteiros

Os alojamentos de solteiros da Vila Ferroviária de Paranapiacaba foram construídos para abrigar os trabalhadores da ferrovia que viviam sozinhos e não tinham residência fixa. Com o passar dos anos, essas construções foram mudando, acompanhando as transformações da vila e as diferentes fases de sua ocupação.



IMAGEM 012 • TIPOLOGIA GALPÃO DE SOLTEIROS • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA



IMAGEM 013 • ANEXO TIPOLOGIA GALPÃO DE SOLTEIROS • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA

Na Vila Velha, os alojamentos eram simples e individuais, feitos em madeira, com uma porta e uma janela juntaseumpequenoalpendrenafrente.Espalhados por vários pontos, como por exemplo, no Caminho do Hospital Velho, abrigavam poucos trabalhadores e representavam o início da ocupação, com construções modestas e adaptadas às necessidades do trabalho ferroviário.

Já na Vila Martin Smith, os alojamentos foram planejados de forma mais organizada. Eram construções de madeira sobre pequenas bases de alvenaria, com um corredor central que dava acesso a diversos quartos individuais. A cozinha e os banheiros eram coletivos e ficavam em um prédio separado, mostrando a preocupação da companhia ferroviária em oferecer melhores condições de convivência. As fachadas seguiam um padrão, com janelas do tipo guilhotina e telhados de duas águas.

A partir da década de 1950, já sob administração brasileira da ferrovia, alguns dos antigos alojamentos de solteiros em madeira foram substituídos por novas construções em alvenaria. Esses edifícios, embora mais robustos e ligeiramente maiores que os anteriores, mantiveram a lógica funcional original, organizada em pequenos dormitórios com um corredor central.

A principal mudança ocorreu na disposição dos espaços de apoio: as áreas de cozinha e instalações sanitárias passaram a ser agrupadas em blocos integrados, refletindo um período de modernização das condições de uso, de higiene e de durabilidade das edificações.

Tipologia X

Construída na década de 1930, em nove edificações geminadas (total de 18 residências). Cada unidade tem três cômodos em madeira e dois em alvenaria (cozinha e sanitário), além de área de serviço coberta e torre de chaminé. Área total com cerca de 48m², com pé-direito de 3,60m.



IMAGEM 014 • TIPOLOGIA X • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA



Tipologia Y

Construídas entre os anos de 1940 e 1950, organizam-se em pares, geminadas com área aproximada de 62m². Compostas por dois dormitórios, sala e cozinha, mais alpendre onde se localiza o banheiro.



IMAGEM 015 • TIPOLOGIA Y • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA

1,5 m

Tipologia Z

Construídas entre as décadas de 40 e 50, geminadas duas a duas, com área aproximada de 65m², possuem dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro, além de recuo frontal.



IMAGEM 016 • TIPOLOGIA Z • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA

Ocupação da Parte Alta (Morro)

Diferente das tipologias padronizadas na Vila Velha e Martin Smith, as casas da Parte Alta seguem o modelo colonial português: lotes estreitos, fachadas sem recuos, cores variadas e uso misto (comércio no térreo e moradias acima). Essa variedade enriquece a paisagem cultural e reforça a identidade local.



IMAGEM 017 • TIPOLOGIA ACUPAÇÃO DA PARTE ALTA • SISTEMAS CONSTRUTIVOS DISTINTOS: ALVENARIA. • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA

1 m



IMAGEM 018 • TIPOLOGIA ACUPAÇÃO DA PARTE ALTA • SISTEMAS CONSTRUTIVOS DISTINTOS: MADEIRA. • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA

2,5 m

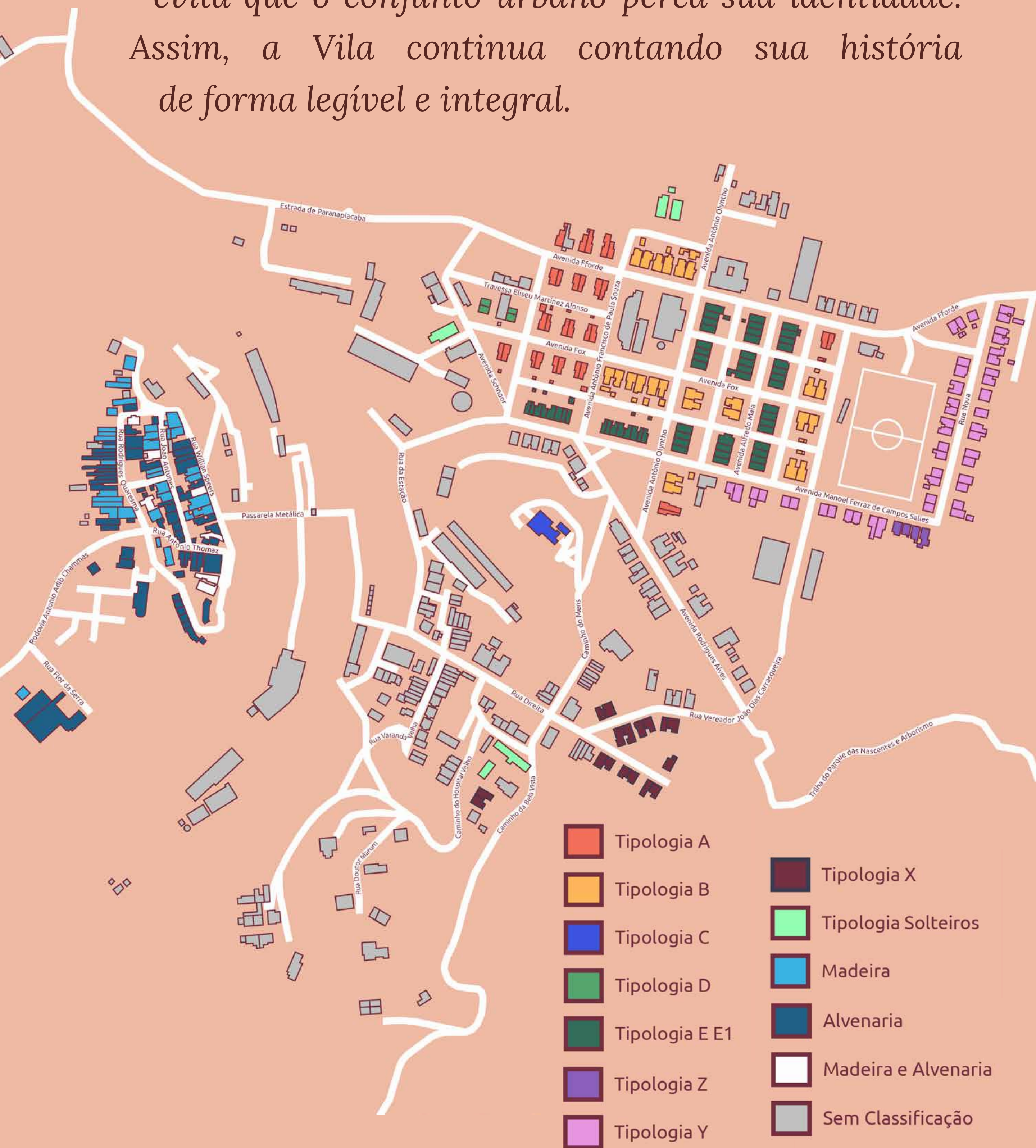


IMAGEM 019 • TIPOLOGIA ACUPAÇÃO DA PARTE ALTA • SISTEMAS CONSTRUTIVOS DISTINTOS: ALVENARIA E MADEIRA • ORTOFOTOS: MAPPEAR ENGENHARIA

2 m

Por que manter cada tipologia importa?

Cada “tipo” de casa mostra não só a hierarquia social da época, mas também as soluções que foram pensadas para o terreno inclinado e o clima úmido da Serra do Mar. Preservar a planta original, os materiais (como madeira, alvenaria e metal) e detalhes característicos — beirais, fachadas geminadas e pisos — evita que o conjunto urbano perca sua identidade. Assim, a Vila continua contando sua história de forma legível e integral.



6.3. MATERIALIDADE

São os **materiais originais** usados na construção:

- **Madeira:** Estruturas e revestimentos originais, fáceis de manusear e resistentes ao clima úmido.
- **Metais:** Portões, grades e ferragens que garantem segurança e detalhes construtivos.
- **Telhas:** Protegem a casa da chuva e ajudam a controlar a temperatura interna

Por que isso importa?

Manter os materiais originais ou compatíveis (quando não for possível o uso do original) ajuda a garantir a durabilidade das construções e mantém a aparência histórica da Vila.

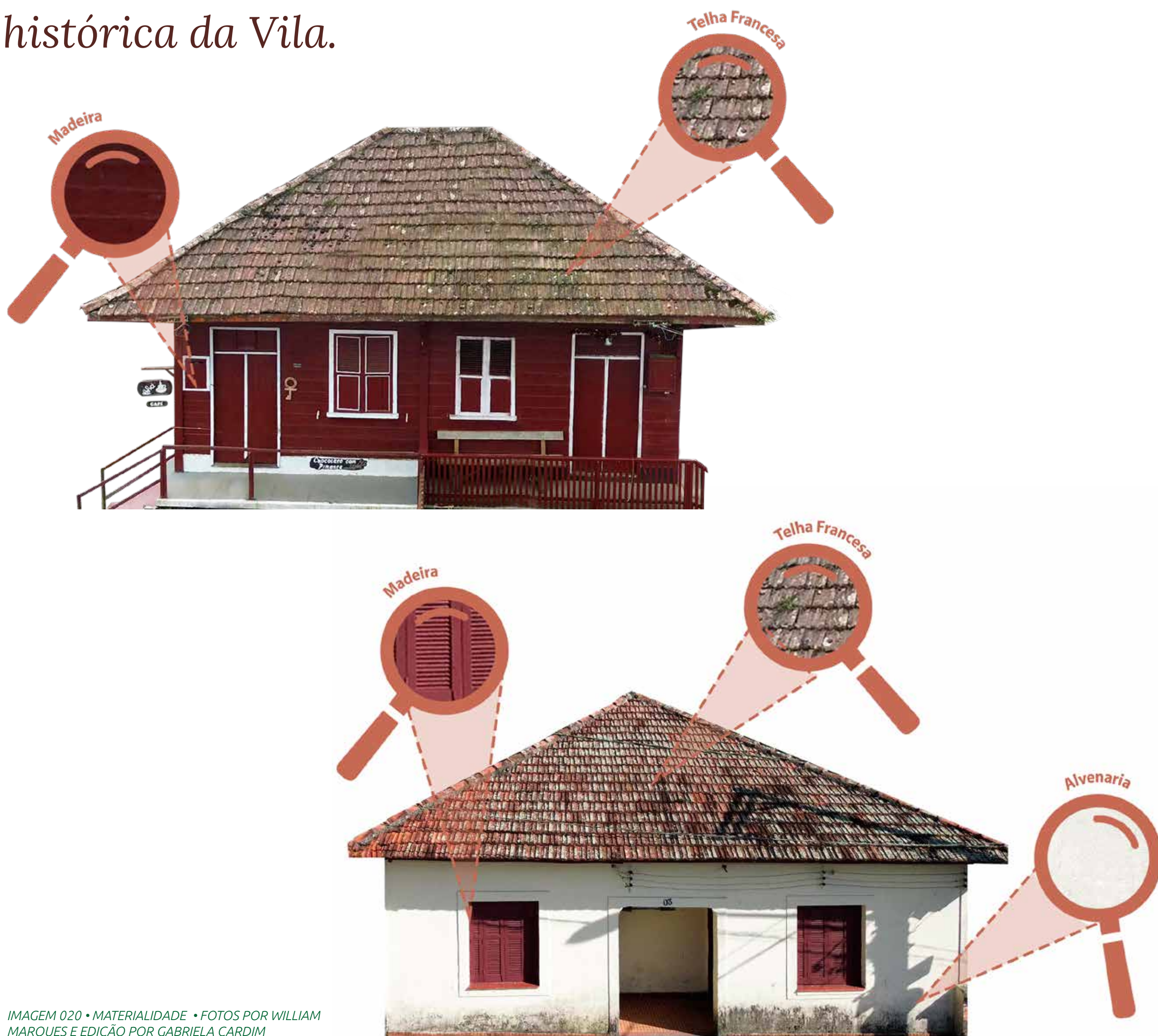


IMAGEM 020 • MATERIALIDADE • FOTOS POR WILLIAM MARQUES E EDIÇÃO POR GABRIELA CARDIM

6.4. VOLUMETRIA

- **Formas e proporções:** Altura dos beirais, largura dos galpões, balanços de varandas.
- **Acréscimos contemporâneos:** Banheiros e áreas de serviço, podem coexistir com o volume original, desde que sejam **planejados cuidadosamente e tenham a anuência dos conselhos.**



IMAGEM 021 • VOLUMETRIA

Por que isso importa?

A volumetria garante harmonia entre as construções e reforça o contorno original histórico da vila, especialmente inserida da paisagem serrana.

6.5. FACHADAS

- **Portas e janelas:** Observe os desenhos originais dos caixilhos, proporções e esquadrias.
- **Ornamentos:** Lambrequins, frisos, molduras e cores tradicionais que remetem o estilo da época.

Por que isso importa?

A fachada é o cartão de visitas do imóvel e da vila como um todo. Alterações sem critério comprometem a identidade visual coletiva.

6.6. TELHADOS

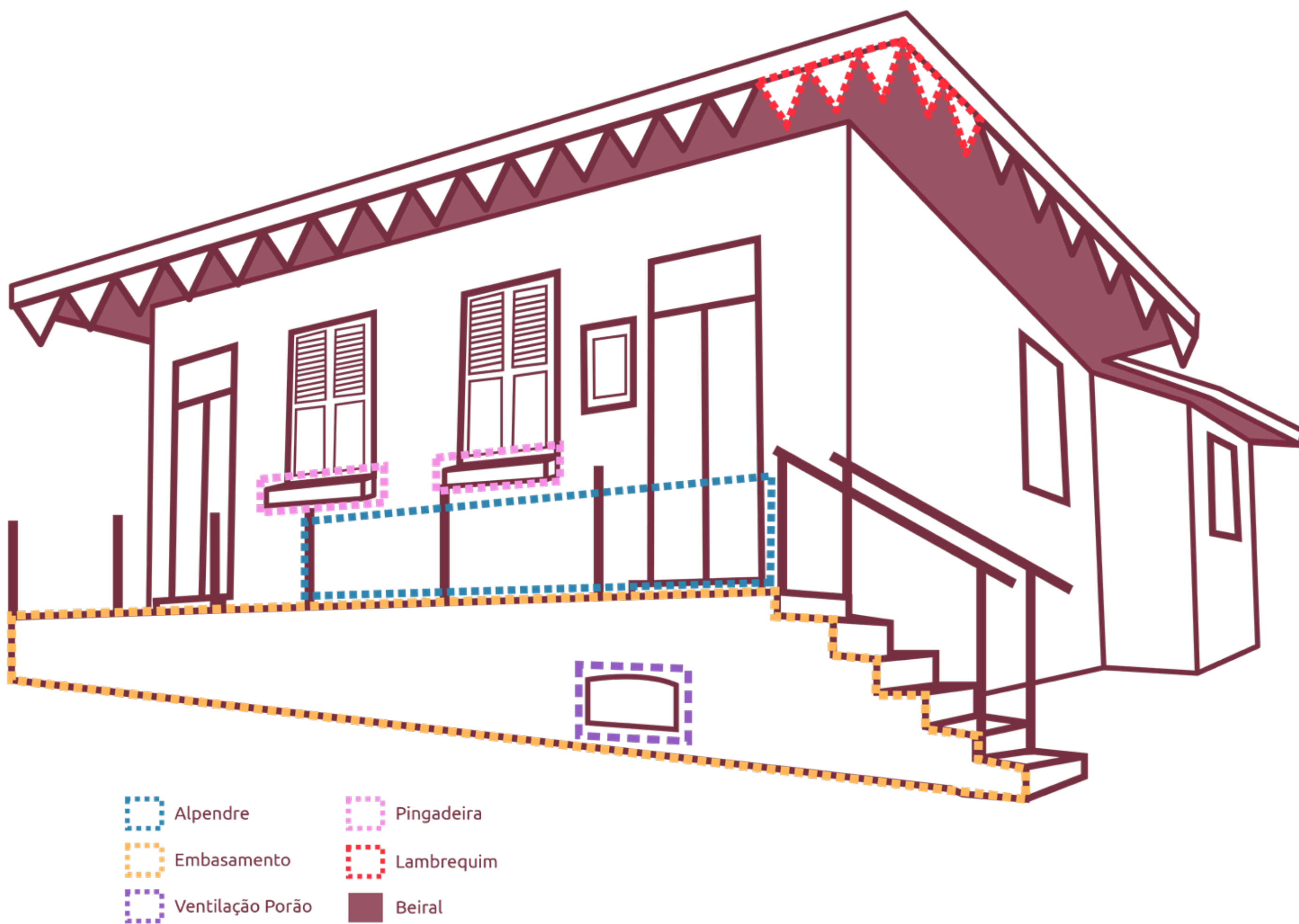
- **Formato tradicional:** Telhados com duas inclinações e beirais largos que protegem a edificação.
- **Qualidade das peças:** Telhas bem alinhadas e em bom estado evitam infiltrações e perdas estruturais.

POR QUE ISSO IMPORTA?

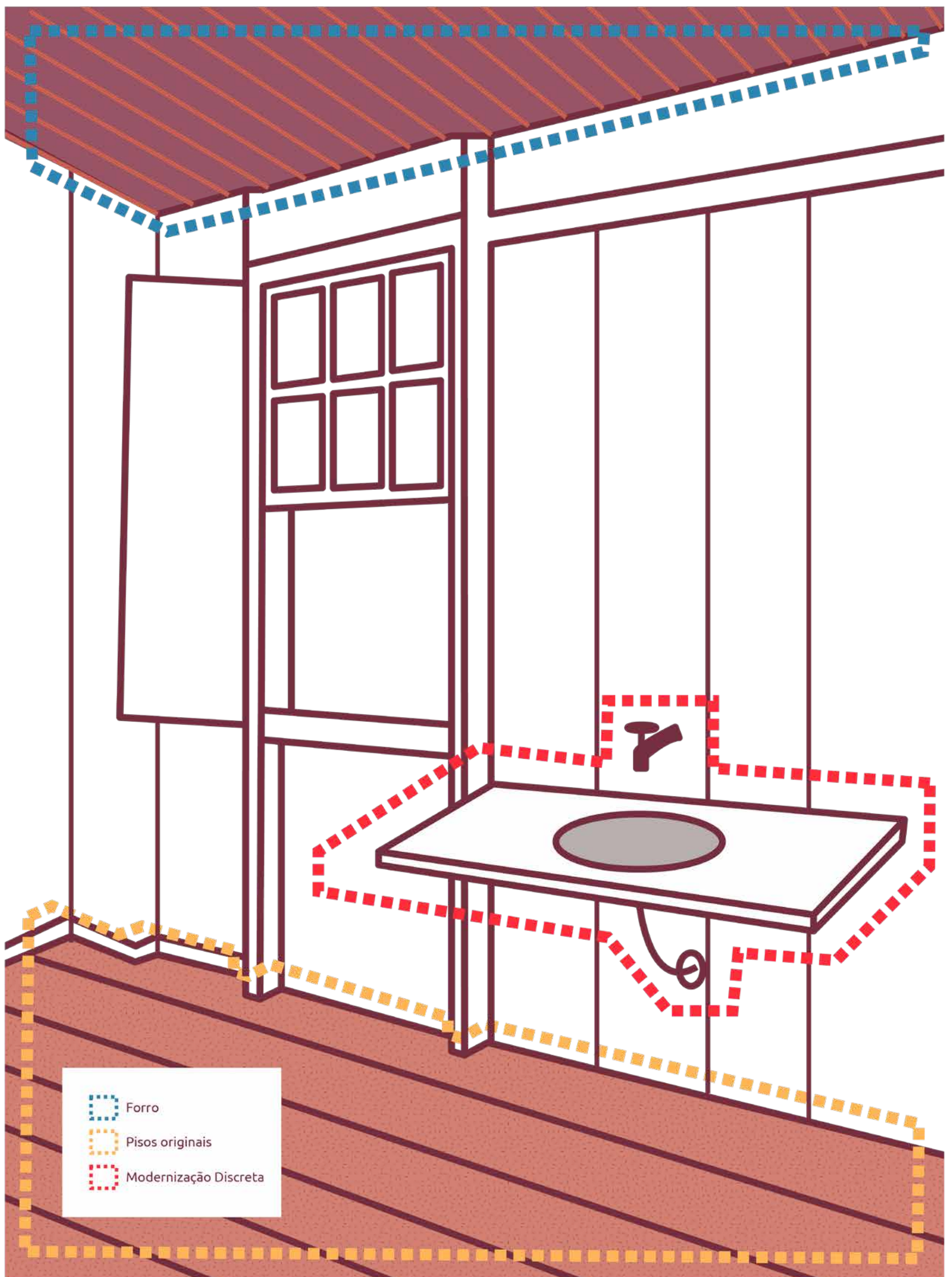
O telhado é a primeira defesa contra a água da chuva. Seu desenho e materiais originais são parte essencial do estilo ferroviário, integrando história e funcionalidade.

6.7. DETALHES CONSTRUTIVOS

- **Fundações:** Base firme que sustenta toda a construção.
- **Pisos originais:** Tábuas de madeira, ladrilhos hidráulicos, pisos cerâmicos e cimentados.
- **Lambrequins e alpendres:** Pequenos detalhes de madeira que valorizam a porta de entrada e os beirais.



- **Forros e acabamentos de teto:** Protegem o interior e ajudam na ventilação.
- **Modernização discreta:** Instalações de energia, água e comunicação, sem afetar a aparência original.



POR QUE ISSO IMPORTA?

São esses “pequenos” detalhes que, juntos, formam a autenticidade das casas e garantem conforto sem perder a origem histórica.

COMO USAR ESTA SEÇÃO

Procure em sua casa cada um desses elementos. Marque em uma planta (desenho técnico da casa visto de cima) ou em fotos aquilo que ainda está preservado e o que precisa de atenção. Assim, você saberá exatamente onde atuar e como agir para manter viva a história de Paranapiacaba.

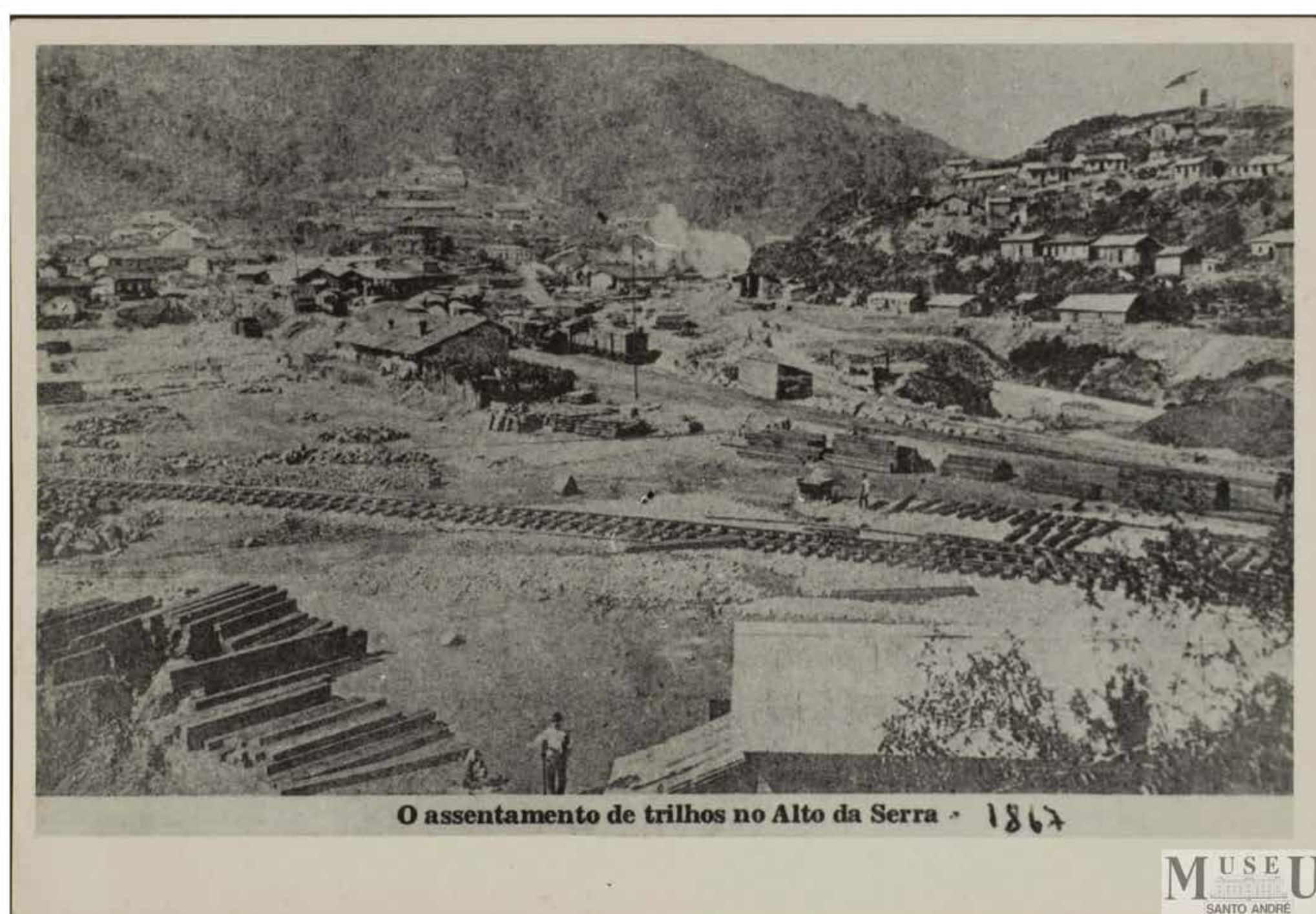
7. MATERIALIDADE EM PARANAPIACABA

As construções da Vila Ferroviária de Paranapiacaba refletem tecnologias e materiais trazidos da Inglaterra e adaptados ao clima e à topografia brasileiras. Conhecer esses materiais é importante porque ajuda cada morador a saber **o que pode ser preservado e como substituir peças de forma correta**, sem descaracterizar a história da vila.

7.1. SÉCULO XIX – MADEIRA, PEDRA E FERRO PRÉ-MOLDADO

- **Pinho de Riga**

- Madeira importada como lastro de navios, fácil de trabalhar e tamanho padronizado.
- Usada em paredes (tábuas de 20 cm em macho-fêmea), pilares, vigas, caibros e ripas do telhado.



MUSEU Obras de duplicação da linha férrea para a instalação dos Novos Planos Inclinados da Serra. À esquerda Vila Velha, ao fundo 4o Patamar dos Planos Inclinados da Serra, à direita Parte Alta com Capela de Nosso Senhor do Bom Jesus de Paranapiacaba, 1867. Coleção Dalvira Ribeiro Cangussú. Acervo Museu de Santo André Dr. Octaviano Armando Gaiarsa.

IMAGEM 022 • FOTO HISTÓRICA DA VILA • ACERVO MUSEU DE SANTO ANDRÉ

• Pedra Local

- Usada na base e nos pilares de sustentação, ela eleva o piso para proteger contra a umidade que vem do solo.
- Extraída de pedreiras próximas à vila.



IMAGEM 023 • FOTO PEDRA LOCAL • FERNANDA FIGUEIREDO D'AGOSTINI

- **Ferro Pré-moldado**

- Peças estruturais e fundação importadas da Inglaterra, tratadas contra ferrugem.
- Usada na estrutura principal de galpões, formando as colunas e os elementos de sustentação e ligação.

- **Telhas Francesas**

- Lajes cerâmicas, também chamadas de “telha Francesa”, importadas ou produzidas localmente sob licença (“*Arnaud et Etienne – Marseille*”).
- Ofereciam boa durabilidade e caimento da água.

- **Esquadrias de Pinho de Riga e Peroba**

- Janelas guilhotina e portas de duas folhas, com ferragens de ferro fundido e detalhes como a “carranca” que trava as folhas venezianas.

- **Alpendres e Lambrequins**

- Alpendres: Estrutura coberta e aberta em uma ou mais laterais, localizada na entrada principal da casa com o objetivo de proteger a porta e os visitantes da chuva e do sol.
- Lambrequins recortados sob o beiral, que serviam de ornamento e de proteção adicional.

7.2. INOVAÇÕES ENTRE 1930 E 1950

- **Cimento-amianto** Placas de fibrocimento instaladas em algumas coberturas durante reformas da RFFSA (década de 1950), substituindo ou complementando a cobertura original em telha cerâmica.
- Embora o amianto seja um material de risco conhecido hoje, essas placas ainda estão em muitos imóveis.



MUSEU SANTO ANDRÉ Vista panorâmica do pátio ferroviário de Paranapiacaba. Em destaque a estação e a passarela, 03/06/1968. Foto Carlos. Coleção Dalvira Ribeiro Cangussú. Acervo Museu de Santo André Dr. Octaviano Armando Gaiarsa.

IMAGEM 024 • FOTO HISTÓRICA DA VILA • ACERVO MUSEU DE SANTO ANDRÉ

- **Tijolo de Barro**

- Foi usado em construções grandes, como a escola primária de 1938 e galpões. Na época, ele substituiu parcialmente a madeira em muitas paredes e estruturas de alvenaria.

- **Ladrilhos Hidráulicos**

- Pisos das cozinhas, com mistura de cimento, areia e corantes, muito resistentes e coloridos.

- **Piso cerâmico**

- Encontrados nas cozinhas de algumas casas, principalmente da tipologia B, piso de cerâmica vermelha sextavada ou quadrada.



7.3. MATERIAIS CONTEMPORÂNEOS (ADAPTAÇÕES RECENTES)



IMAGEM 025 • EXEMPLO DE TELHAS DE FIBROCIMENTO • FERNANDA FIGUEIREDO D'AGOSTINI

- **Telhas de Fibrocimento**

- Este material pode ser utilizado em quaisquer áreas necessárias na Parte Alta, desde que a visibilidade seja baixa, de modo a manter a harmonia com o conjunto histórico da edificação. Já na Parte Baixa, há casos específicos de seu uso, desta forma é necessário consultar a prefeitura para ter a orientação correta.

- **Tinta Látex e Esmalte Sintético**

- **Látex Acrílico** para interiores, sem brilho excessivo;
- **Esmalte sintético:** para paredes externas de madeira, deve ser aplicado sobre uma demão de fundo branco nivelador para madeira. A cor deve ser definida no estudo de cores, clique aqui para acessar.

- **Reboco à base de Cal**
 - Semprequepossível, use**calhidratada**e areia fina para rebocar paredes externas, em vez de argamassa de cimento puro, que trinca mais rápido nas construções antigas.

7.4. RECOMENDAÇÕES PRÁTICAS PARA ESCOLHA DE MATERIAIS

Material Original	Substituição Indicada	Por quê?
Pinho de Riga	Ipê, itaúba, cupiúba, sapucaia ou madeiras preservadas em autoclave	Mesma aparência, resistência e encaixe
Pedra bruta local	Pedra de mesma origem ou cor semelhante	Compatibilidade de perímetro e drenagem
Telha Francesa	Telha cerâmica curva tradicional	Mantém caimento, cor e textura originais
Calha de ferro	Calha de aço galvanizado ou alumínio	Visual discreto e maior durabilidade
Argamassa de cal	A proporção exata da argamassa (o “traço”) deve ser definida a partir da análise da argamassa original e de ensaios de laboratório; recomenda-se como referência faixas comuns de uso (por exemplo, traços próximos de 1:2 a 1:4 — cal:areia — dependendo do tipo de cal, areia e acabamento), mas cada intervenção exige diagnóstico técnico prévio.	Flexibilidade e permeabilidade adequadas
Telha de fibrocimento	Somente em reparos notáveis e isolados	Manter, mas evitar novas aplicações



Importante:

Guarde amostras dos materiais originais (um pedaço de tábuas, fragmento de telha, amostra de reboco) para levar a lojas ou a oficinas técnicas ao comprar substitutos. Isso facilita encontrar o protótipo exato e manter a **autenticidade** do seu imóvel.



IMAGEM 026 • MATERIALIDADE • FOTOS POR WILLIAM MARQUES E EDIÇÃO POR GABRIELA CARDIM

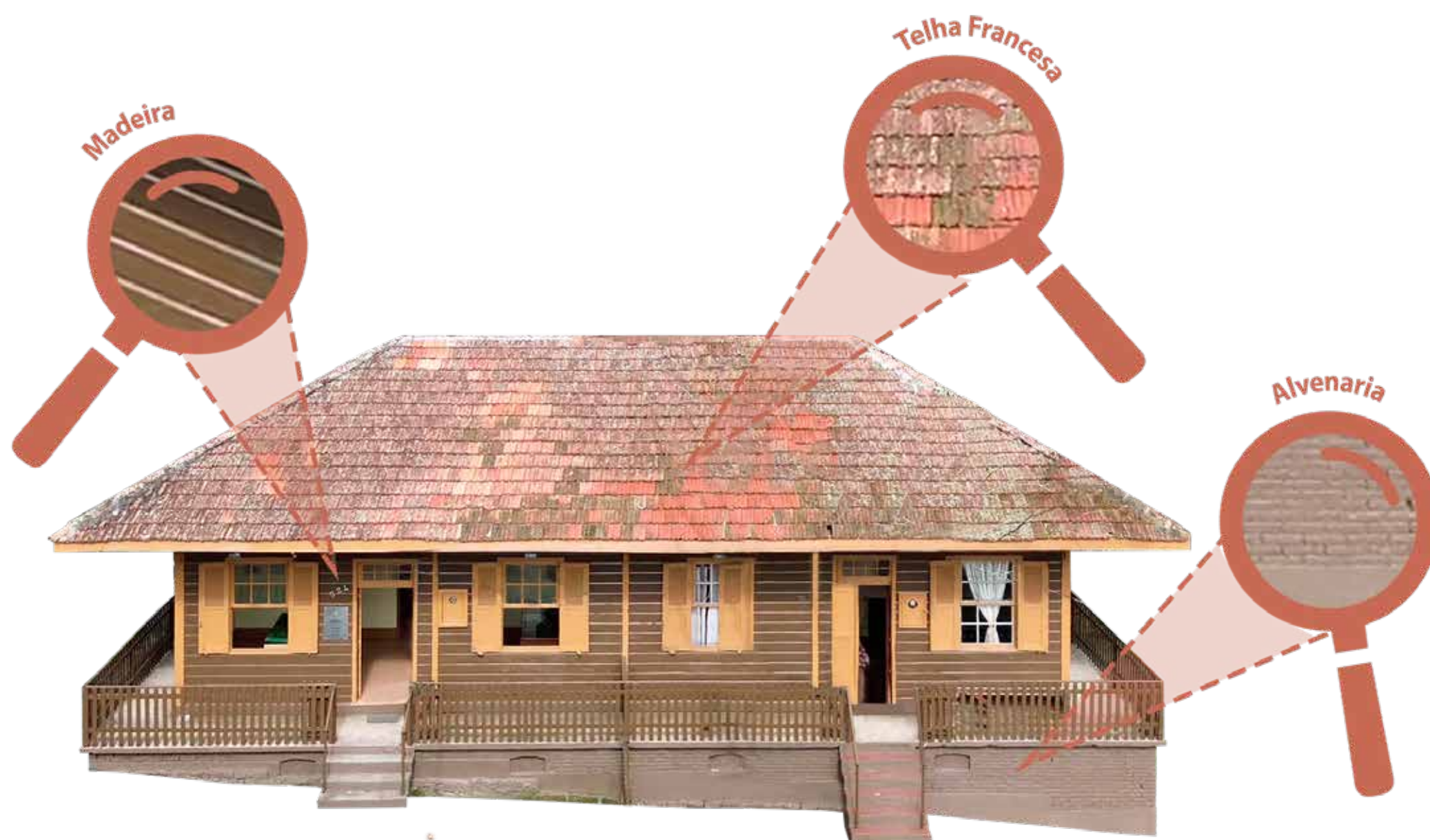


IMAGEM 027 • MATERIALIDADE • FOTOS POR WILLIAM MARQUES E EDIÇÃO POR GABRIELA CARDIM

Com este guia de **materialidade**, você tem informações claras para escolher produtos e métodos compatíveis, garantindo que qualquer intervenção preserve a **identidade histórica** da Vila Ferroviária de Paranapiacaba!

8. CATEGORIAS DE INTERVENÇÃO

A diferença entre manutenção, conservação e restauro é fundamental para orientar corretamente os moradores quanto aos procedimentos a serem seguidos em cada situação. Cada categoria demanda um tipo específico de avaliação e autorização por parte dos órgãos competentes.

8.1. MANUTENÇÃO

O que é:

São os cuidados e reparos simples do dia a dia, de baixo impacto, que mantêm o imóvel em bom estado e evitam que pequenos problemas piorem. São intervenções que não alteram a forma, os materiais ou os sistemas construtivos originais da edificação.



Exemplos práticos:

- **Manutenção preventiva:** inclui limpezas regulares de calhas e quintais, controle de umidade, controle de infestações como, por exemplo: cupins, proteção contra sol e chuva, entre outras ações.
- **Reparos gerais:** troca de telhas quebradas, correção de vazamentos e infiltrações. Intervenções em fachadas: pintura, reparo de reboco.

- **Manutenção de jardins e paisagens:** corte de grama, poda de árvores, retirada de folhas secas, manutenção de cercas e outros que compõem os quintais.

COMO FUNCIONA O PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO

Não importa se você mora na Parte Baixa ou na Parte Alta, você deve ir até a Prefeitura e solicitar a autorização, informando quais serviços você precisa realizar, será preenchido um formulário como este:

[illegible]

Com o protocolo em mãos, aguarde o contato da Prefeitura por telefone ou e-mail para o agendamento da visita do técnico responsável. No dia da visita, aproveite para tirar suas dúvidas e anotar as orientações que ele passar.

Após a visita, aguarde a Prefeitura entrar em contato com você para retirar o documento de autorização. Com o documento em mãos, faça a manutenção conforme as orientações recebidas, não deixe também de consultar o Capítulo 9. Boas Práticas de Manutenção, para aprender como cuidar da sua casa e do patrimônio da melhor forma, com os materiais e técnicas adequados.

Se você é morador da Parte Baixa, não esqueça de guardar as notas fiscais dos materiais utilizados. Elas podem ser apresentadas depois à Prefeitura para que você receba o reembolso, que virá em forma de desconto no valor da contrapartida do mês seguinte.

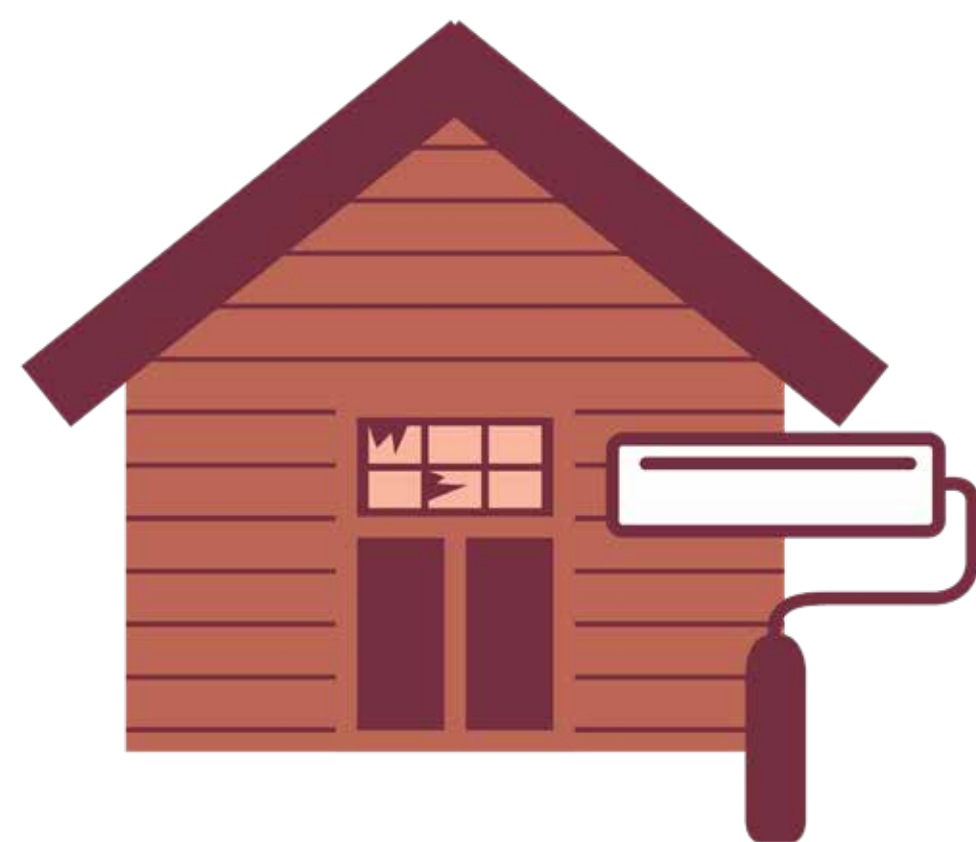
Sempre registre tudo com fotos conforme orientação no item 9.6, isso te ajudará a manter o histórico da casa.

A fundo: as notas fiscais devem ser apresentadas após a conclusão das intervenções previamente autorizadas pela Prefeitura para que você tenha direito ao reembolso, em forma de desconto no valor da contraprestação do mês/meses seguintes.

8.2. CONSERVAÇÃO

O que é:

A conservação envolve intervenções de baixo impacto que visam manter a autenticidade e a integridade do imóvel. São ações como trocar peças danificadas, fazer pequenos reparos ou completar elementos arquitetônicos, mas sem alterar a forma, os materiais ou o desenho original, ou seja, não se configuram como uma reforma.



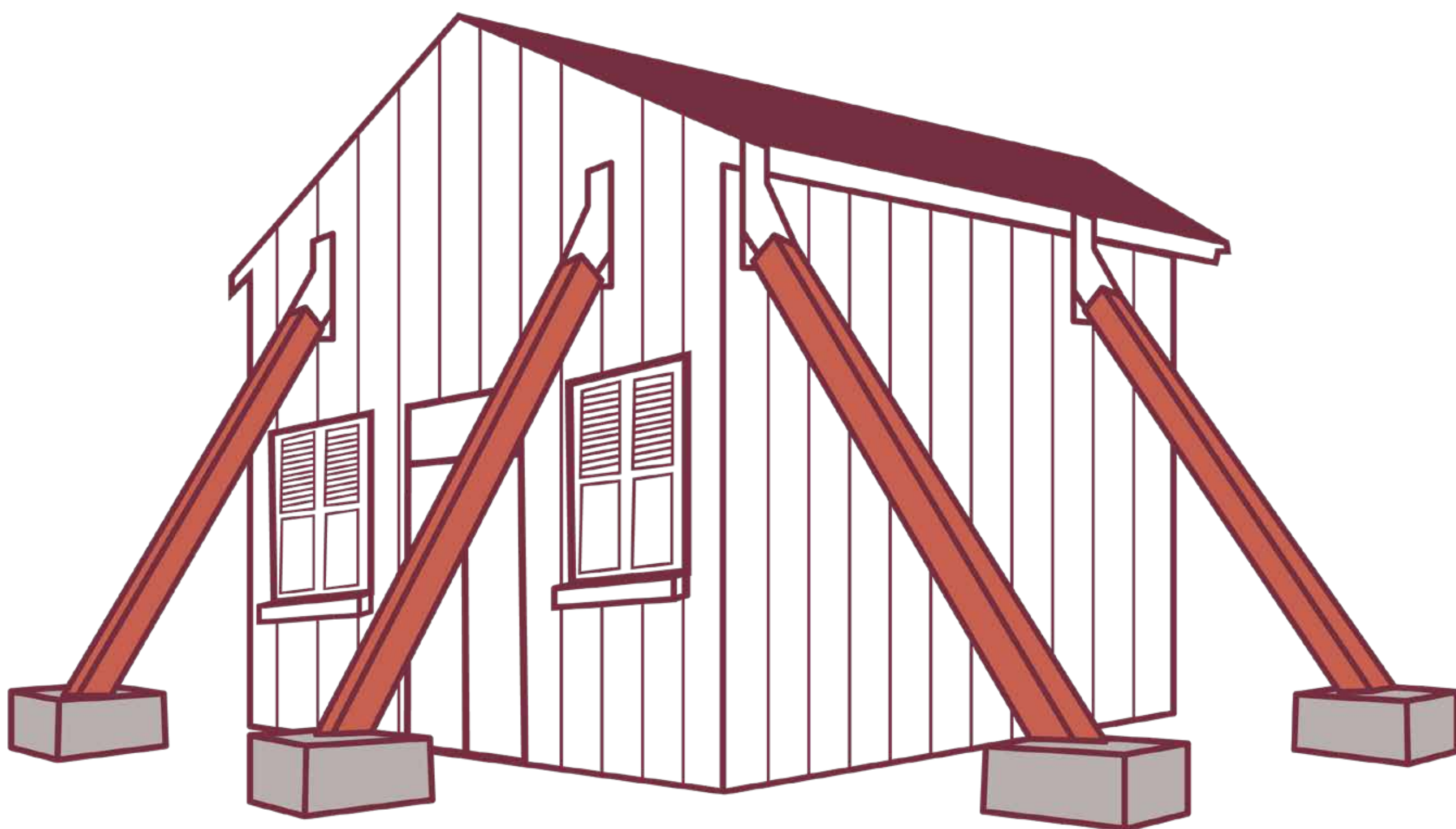
Como a conservação busca a mínima intervenção, seu principal objetivo é estabilizar o bem, prevenindo o avanço da degradação e garantindo que sua característica histórica e artística permaneça intacta. Por isso, é fundamental que o morador:

- **Avalie o estado de conservação:** identifique fissuras, apodrecimento de madeira, corrosão ou outros sinais de desgaste.
- **Identifique as causas:** entenda se a umidade, pragas ou ação do tempo são responsáveis pelos danos.
- **Defina técnicas e materiais adequados:** escolha métodos compatíveis com os originais (mesmo tipo de madeira, ferragens e acabamento).

Como as obras de conservação lidam diretamente com bens históricos, é **obrigatório pedir alvará** à Prefeitura e aos órgãos de preservação antes de começar. O pedido passa por um departamento, onde técnicos avaliam os métodos, materiais e o cronograma da execução

EXEMPLOS PRÁTICOS:

- **Estabilização Estrutural:**



A estabilização estrutural de edificações históricas envolve reparos que garantem a segurança e a estabilidade dos elementos construtivos. Tudo é feito respeitando e preservando as características originais do imóvel. Destacam-se as seguintes práticas:

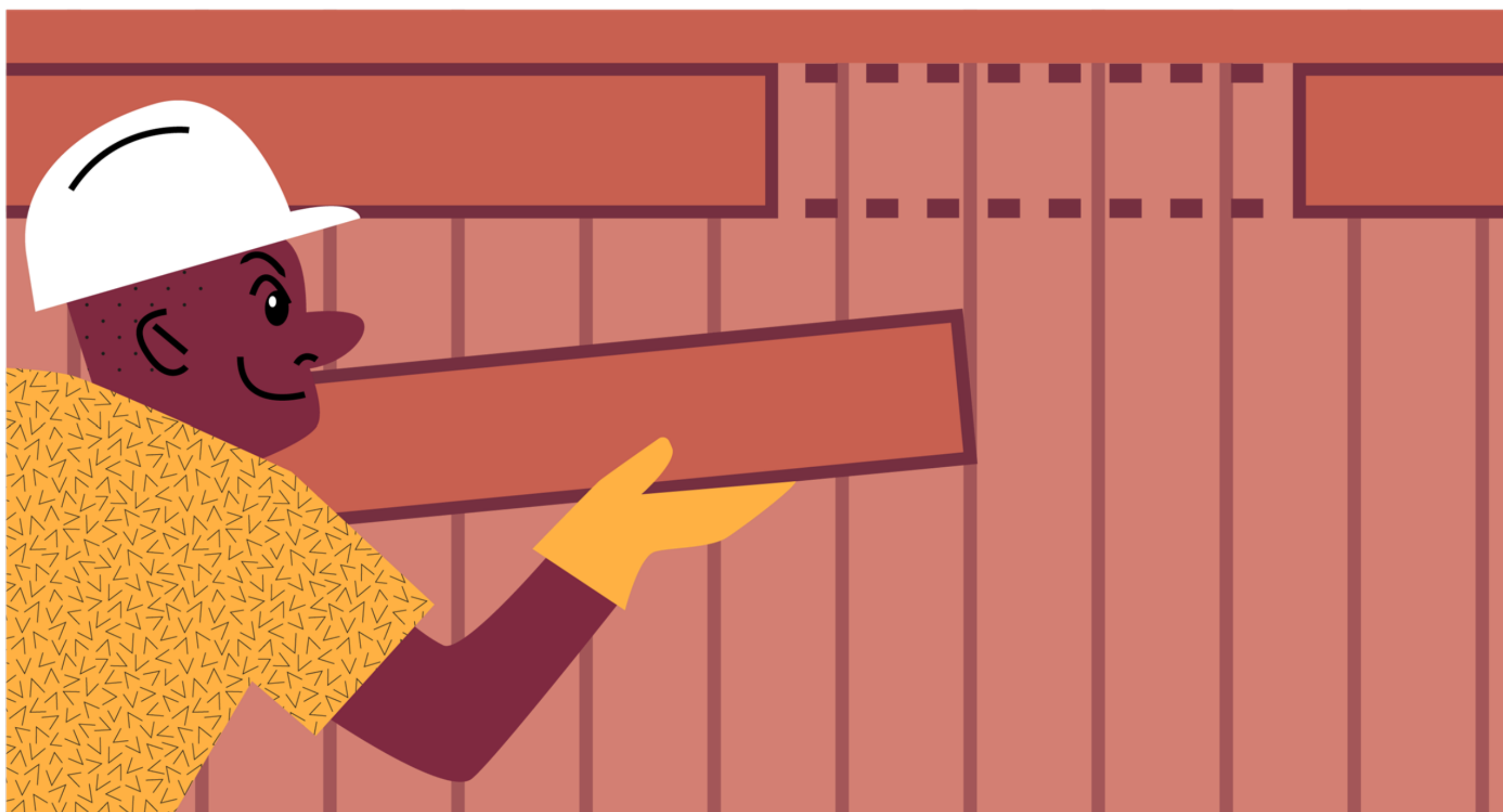
- **Consolidação de alvenarias:** quando a alvenaria (tijolos ou blocos) apresenta fissuras ou falhas, injeta-se uma argamassa bem fluida chamada *grout*. Ela preenche os espaços vazios, fortalece a parede e reduz riscos de desabamento.



- **Reforço de fundações:** se o solo afunda ou a casa começa a “ceder”, podem ser usadas técnicas modernas (como microestacas ou jet-grouting) que reforçam o terreno e distribuem melhor o peso da construção. Tais procedimentos visam corrigir o afundamento e evitar o agravamento de patologias estruturais.



- **Substituição pontual de elementos estruturais deteriorados:** se vigas, caibros ou pilares de madeira apodrecerem, apenas a parte danificada é retirada e substituída por madeira nova, do mesmo tipo e encaixada com as técnicas originais. Essa abordagem garante a continuidade da técnica construtiva e a integridade do conjunto.



- **Conservação de Revestimentos e Acabamentos:**

A conservação de revestimentos e acabamentos históricos exige técnicas específicas que visam preservar a autenticidade dos materiais e a integridade estética das edificações. Entre as principais ações, destacam-se:

- **Limpeza especializada de fachadas:** consiste na remoção controlada de sujeiras e resíduos, como poeira, fuligem, manchas e crescimento de microrganismos (musgos, fungos e líquens) que se acumulam ao longo do tempo nas superfícies. O procedimento deve empregar métodos e produtos compatíveis com os materiais originais, a fim de não comprometer suas características físico-químicas, revelando a aparência original sem causar danos.



- **Restauração de argamassas históricas:** quando o reboco começa a soltar ou se desgastar, remove-se apenas a parte danificada e aplica-se nova argamassa com a mesma composição do reboco original (cal e areia, por exemplo), respeitando as técnicas construtivas da época e garantindo a continuidade estética e estrutural do conjunto.

• **Conservação de Elementos Arquitetônicos:**

A conservação de elementos arquitetônicos foca na preservação e recuperação dos componentes que conferem identidade e valor estético às edificações históricas. Entre as principais intervenções, destacam-se:

- **Restauração de portas e janelas de madeira:** envolve a remoção de camadas de sujeira e tinta degradada, o tratamento da madeira contra ataques de pragas e fungos, e a consolidação das áreas fragilizadas. Peças irrecuperáveis são substituídas por réplicas produzidas segundo desenhos e dimensões originais. As dobradiças, fechaduras e trincos também podem ser restaurados ou refeitos com os mesmos modelos históricos.



- **Recomposição de elementos ornamentais em argamassa ou pedra:** em casos de perda ou degradação de molduras, cornijas e esculturas, o primeiro passo é a limpeza cuidadosa e a consolidação das peças que restaram. Se as perdas forem grandes, as peças são moldadas e reproduzidas com materiais compatíveis (como argamassas ou pedras de composição similar). Isso garante a coerência técnica e a estética com o ornamento original.

- **Consolidação e limpeza de pisos antigos:**
Pisos de ladrilho, cerâmica ou madeira devem ser limpos apenas com produtos suaves, livres de componentes agressivos. Peças soltas ou levantadas são reassentadas com argamassa adequada. Ladrilhos faltantes ou muito danificados são restaurados ou trocados por peças de época ou réplicas exatas, mantendo sempre as cores e o padrão original do piso.
- **Adequação Funcional e Acessibilidade (sem descaracterização):**
 - **Implantação discreta de rampas de acesso:** Para tornar um edifício histórico acessível, é possível construir rampas que respeitem as características arquitetônicas originais. É preciso usar materiais e um design que minimizar o impacto visual e se integrem perfeitamente ao contexto.



IMAGEM 028 • MATERIALIDADE • FOTO FERNANDA FIGUEIREDO D'AGOSTINI 2025

- **Modernização de instalações elétricas e hidráulicas:** A substituição de fios e canos antigos por sistemas mais seguros e eficientes pode ser feita utilizando-se dos mesmos trajetos (caminhos embutidos nas paredes), caso não seja possível, deve-se fazer externo, mas para isso procure a prefeitura para ter a orientação correta de como proceder.

Todos esses processos de conservação devem ser feitos profissionais, além de contar com a supervisão técnica de um arquiteto ou engenheiro. Mas lembre-se: qualquer intervenção só poderá ser executada após a obtenção do alvará junto à prefeitura.

COMO FUNCIONA O PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO OU ALVARÁ

Depois de usar o roteiro de inspeção da cartilha e identificar os serviços de conservação que a sua casa precisa, o próximo passo é pedir autorização na Prefeitura.

Se o serviço NÃO mexer na estrutura da casa (Parte Alta ou Parte Baixa):

- ☐ Vá até a Prefeitura e faça o pedido de autorização, informando quais serviços pretende realizar.
- ☐ Com o protocolo em mãos, aguarde o contato da Prefeitura (por telefone ou e-mail) para o agendamento da visita técnica.
- ☐ No dia da visita, aproveite para tirar suas dúvidas e anotar todas as orientações passadas pelo técnico
- ☐ Após a visita, aguarde a Prefeitura avisar para retirar o documento de autorização.

- ☐ Com esse documento em mãos, você já pode executar os serviços, sempre seguindo as instruções técnicas recebidas.

*Antes de começar, leia o **Capítulo 10 – Recomendações para Conservação, Reforma e Restauro**, onde estão as orientações sobre materiais e técnicas adequadas.*

Se o serviço ENVOLVER a estrutura da casa (Parte Alta ou Parte Baixa):

- ☐ Vá até a Prefeitura e faça o pedido de alvará, informando a situação.
- ☐ Aguarde o contato por telefone ou e-mail para o agendamento da visita técnica.
- ☐ O técnico fará a avaliação no local, verificará as condições da casa e indicará os procedimentos necessários.
- ☐ Busque um arquiteto ou engenheiro para elaborar o projeto e aprovar na prefeitura e nos órgãos de preservação para a retirada do alvará.
- ☐ Após a emissão do alvará você pode iniciar as obras, lembre-se sempre de ter o acompanhamento técnico de um profissional.

Se for indicado que você precisa de um **projeto técnico**, veja no **item 12.4 da cartilha** como encontrar um profissional habilitado (arquiteto ou engenheiro) que poderá elaborar o projeto e encaminhar a aprovação na Prefeitura e, se necessário, nos órgãos de preservação.

Morador da Parte Baixa, lembre-se de guardar as notas fiscais dos materiais usados. Você pode apresentá-las à Prefeitura para ter o reembolso em forma de desconto na contrapartida do mês seguinte.

Não esqueça de registrar tudo com fotos do antes e depois conforme orientação da própria cartilha, no item 9.6., este registro é essencial para garantir o histórico da casa e facilitar às próximas intervenções necessárias de manutenção e conservação.



8.3. REFORMA

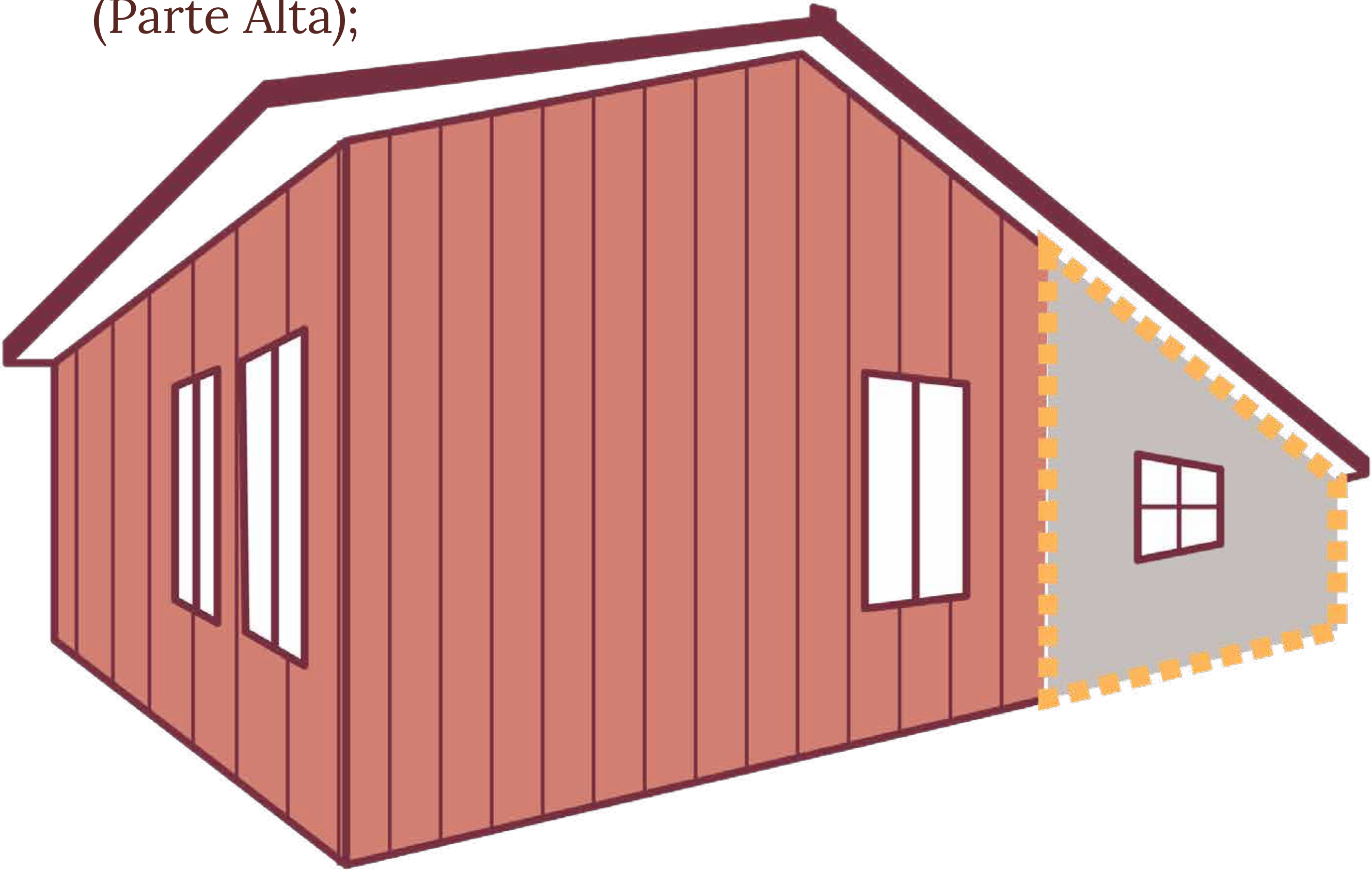
O que é: Reforma compreende toda e qualquer intervenção que altere significativamente a estrutura, a forma ou a configuração original de um imóvel, ainda que parte dele esteja preservada. São obras de médio a grande impacto, que interferem na volumetria, na organização espacial ou nos sistemas construtivos, podendo comprometer a integridade histórica do bem. Enquadram-se como reforma as ações que impliquem em:



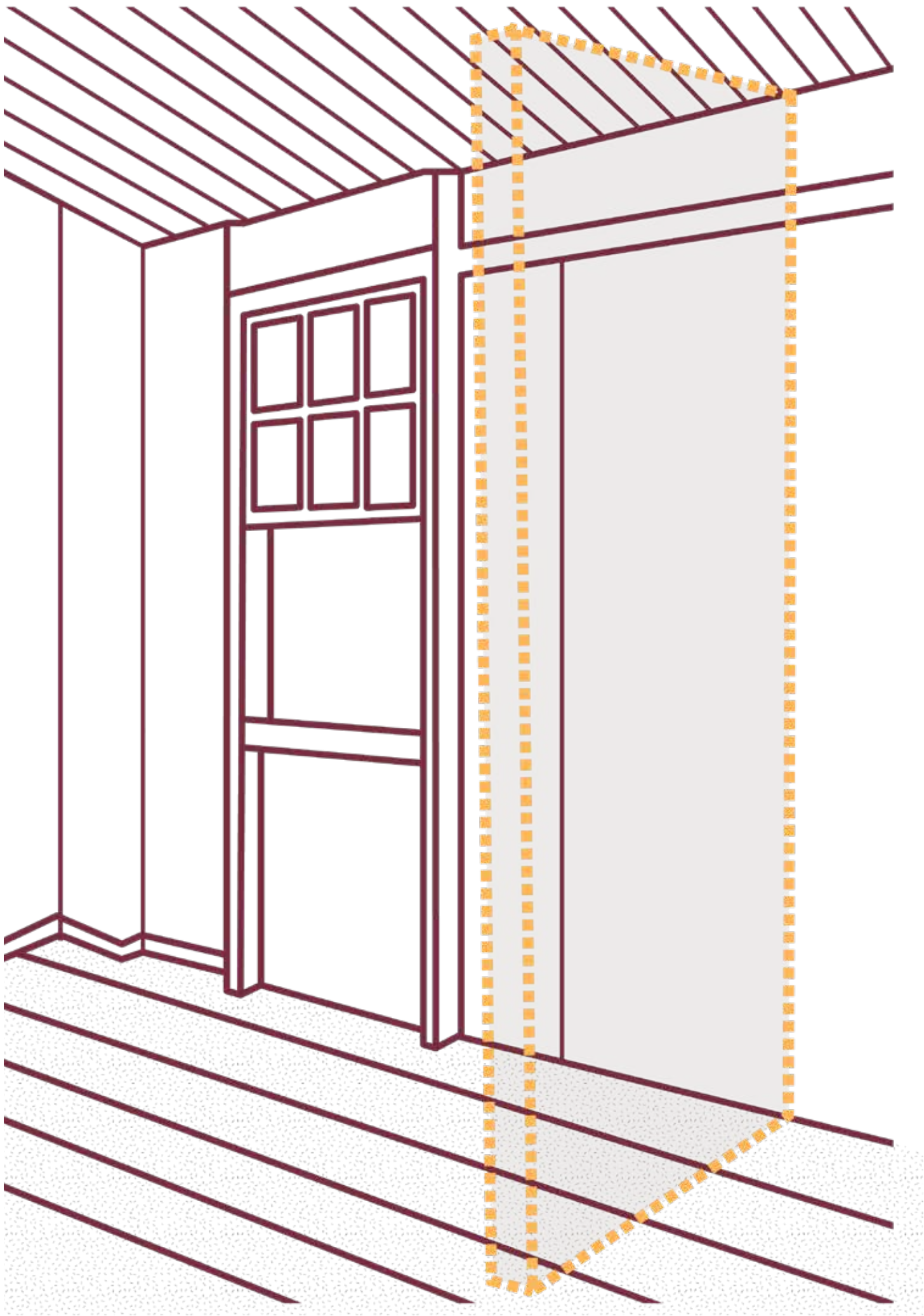
- **Ampliação ou supressão de área construída;**
- **Demolição parcial ou total** de edificações ou anexos;
- **Modificação da forma original** do imóvel (em planta, corte ou fachada);
- **Abertura, fechamento ou alteração de vãos** (portas, janelas, arcos, etc.);
- **Substituição integral de estruturas** (como telhados, pisos ou sistemas hidráulicos) por modelos que descaracterizem os elementos originais;
- **Construção de novos volumes**, mesmo dentro do lote tombado.

Exemplos práticos:

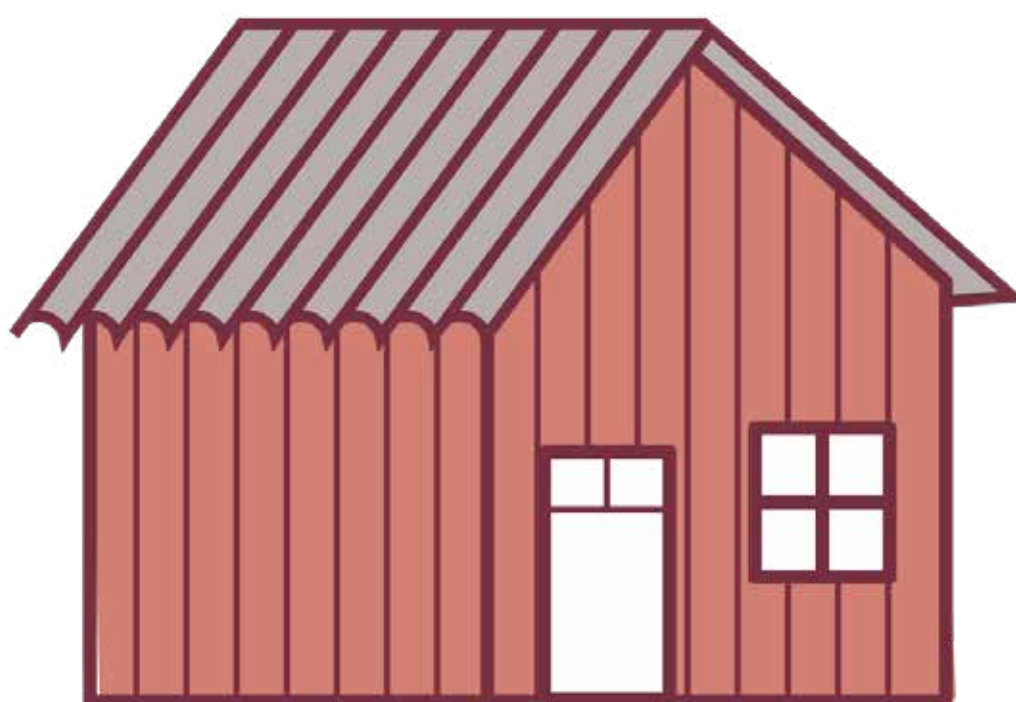
- Construção de uma nova edícula no quintal (Parte Alta);



- Integração de dois cômodos por demolição de paredes estruturais;



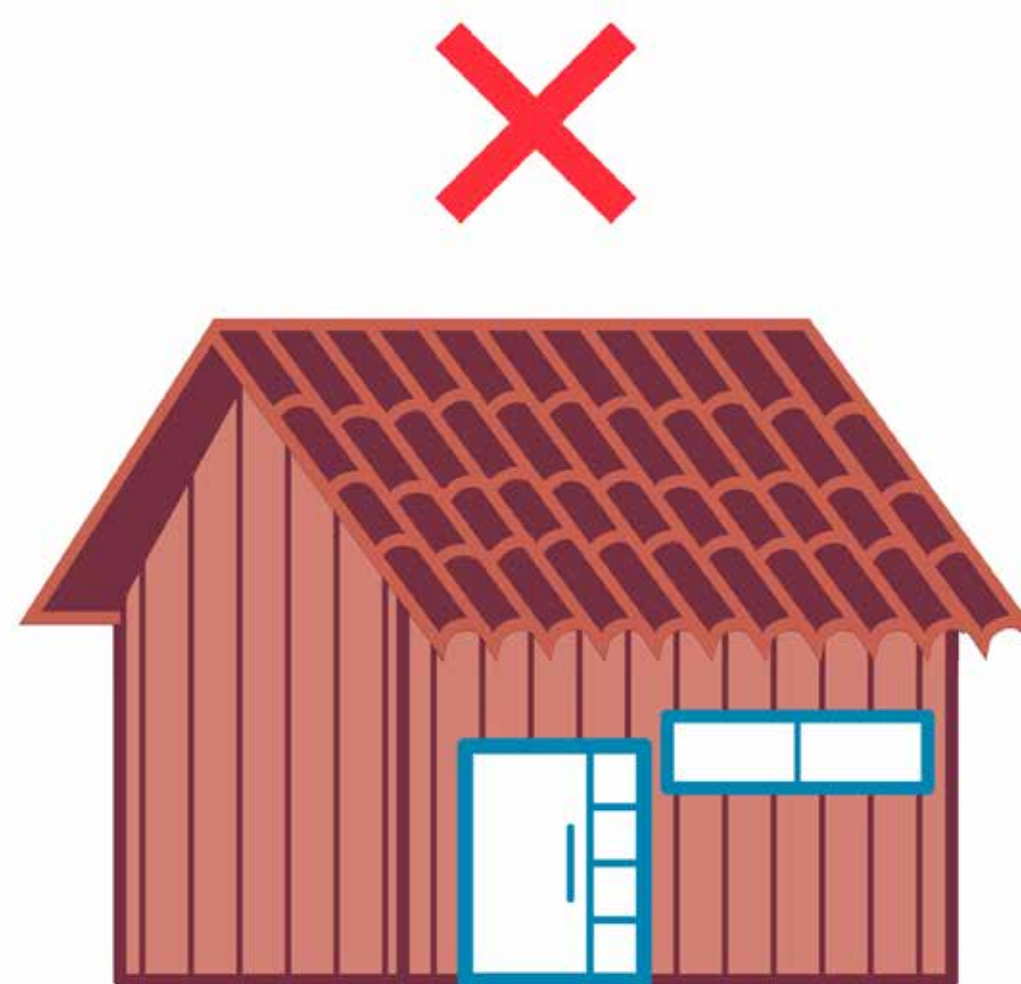
- Alteração da cobertura com inclinação, telhas ou beirais diferentes dos originais;



- Abertura de vãos maiores para instalação de portas de correr;



- Substituição de esquadrias históricas por modelos modernos incompatíveis com a linguagem da edificação.



COMO FUNCIONA O PEDIDO DE ALVARÁ

Por se tratar de intervenções com potencial de descaracterização, toda obra classificada como reforma requer projeto técnico completo e aprovação conjunta dos órgãos competentes, para isso verifique no item 12.4 como encontrar um profissional para o desenvolvimento deste projeto.

É necessário seguir os trâmites legais de aprovação de projetos da PMSA, assim é necessário apresentar os seguintes documentos:

- **Construção/ Regularização/ Ampliação/ Demolição parcial/ Reforma sem acréscimo de área:**

☐ Espelho do IPTU do exercício (folha interna que contém informações do lote). Caso não possua o carnê deste ano em mãos, a Prefeitura disponibiliza no site da PMSA - **clique aqui**. Quando não é cobrado IPTU do Imóvel, é possível emitir certidão de isenção no site da prefeitura **neste link**.

- ☐ Título de Propriedade do Imóvel (Matrícula Imobiliária no prazo máxima de 90 dias, Escritura do Imóvel, Contrato do Imóvel);
- ☐ Documentos pessoais do/a(s) proprietário/a (s) do imóvel que contenham os números do CPF e RG;
- ☐ Procuração do proprietário nomeando o requerente. Quando procuração simples, o proprietário deverá assinar como no documento de identificação apresentado e declarar à qual imóvel ela se refere e poderes para assinar documentos em seu nome, se for o caso.
- ☐ Contrato/Estatuto Social, no caso do proprietário do imóvel ser pessoa jurídica;
- ☐ Projeto completo com a peça gráfica (capa) do **Decreto Municipal 14.587/2000**;
- ☐ Memorial Descritivo de projeto e obras;
- ☐ Memorial descritivo e projeto detalhado do sistema de tratamento de efluentes, quando não houve rede de esgoto pública. A apresentação do desenho deve ser feita no padrão de peça gráfica adotado pela PMSA, conforme o decreto 14.587/2000.
- ☐ ART ou RRT emitida para o (projeto / As built) e (execução / fiscalização).
- ☐ Laudo técnico de segurança, estabilidade e salubridade de imóvel edificado,. (modelo disponibilizado no site da PMSA);

- Memoriais e projetos aprovados pelo Iphan, Condephaat e Condephaapasa para imóveis localizados na parte baixa. Para imóvel localizado na parte alta apenas Condephaat e CONDEPHAAPASA.

Com todos estes documentos organizados e escaneados, entre no **site da prefeitura** e siga as orientações. Mas, se tiver dúvidas ou mesmo não conseguir fazer a abertura do processo, não hesite em pedir ajuda nos postos de atendimento da prefeitura:

- Parque Andreense:

Rodovia Índio Tibiriçá, km 39,5

Telefones: 4439-5012 / 5004 / 5005.

Horário de Atendimento de Aprovação de obras/projetos: Segunda-feira das 09h às 11:30h e 13:30h às 15h.

Ou

- Subprefeitura Paranapiacaba:

Avenida Antônio Francisco de Paula Souza, s/n
(Parte Baixa)

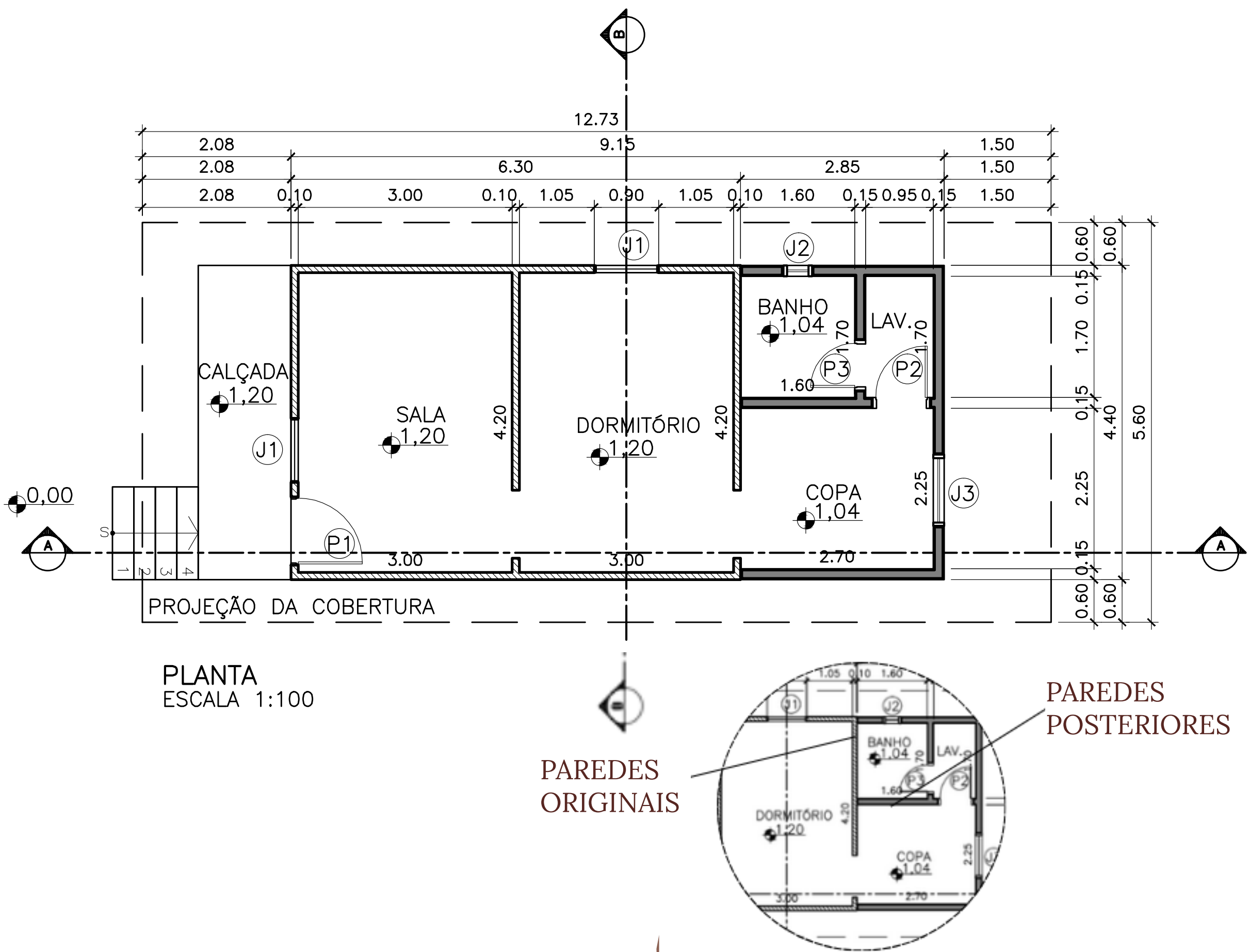
Telefones: 4439-1300 / 4439-1319 Horário de

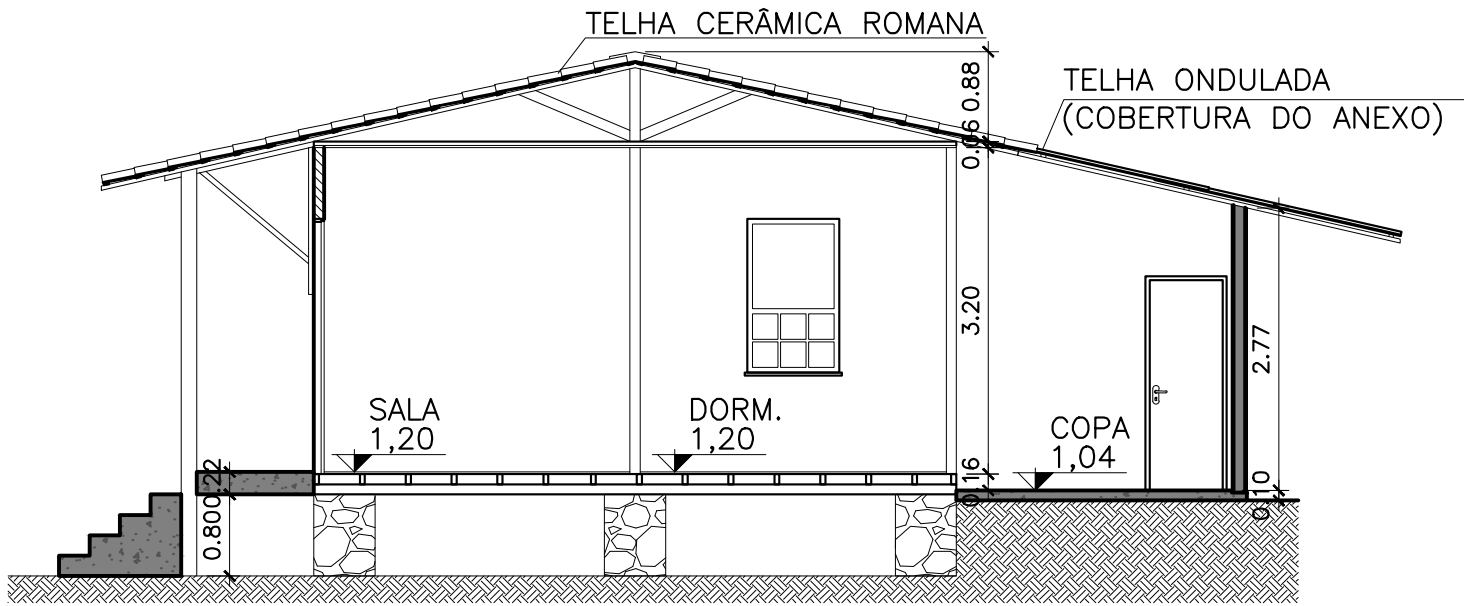
Atendimento: Segunda, terça, quinta e sexta das 9h às 15h e quarta das 7h às 16h.

Com o protocolo em mãos, é só aguardar o alvará, **neste período é importante sempre acompanhar o processo pelo número de protocolo**, pois na análise da documentação o técnico responsável pode pedir algumas informações adicionais.

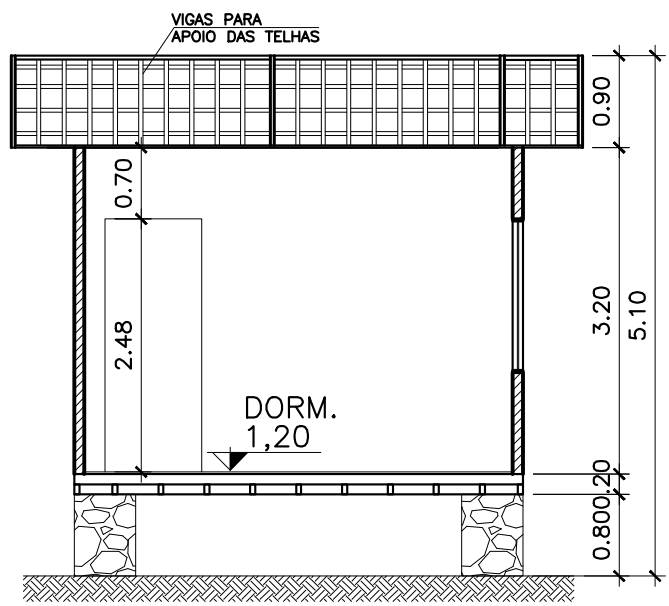
Aguarde a aprovação da Prefeitura, NÃO inicie nenhum serviço antes de obter a autorização, pois isso pode acarretar multa, retrabalho e desgaste para todos.

A seguir um exemplo de um projeto de uma residência que teve o seu desenho original modificado com a integração do banheiro ao corpo principal da construção:

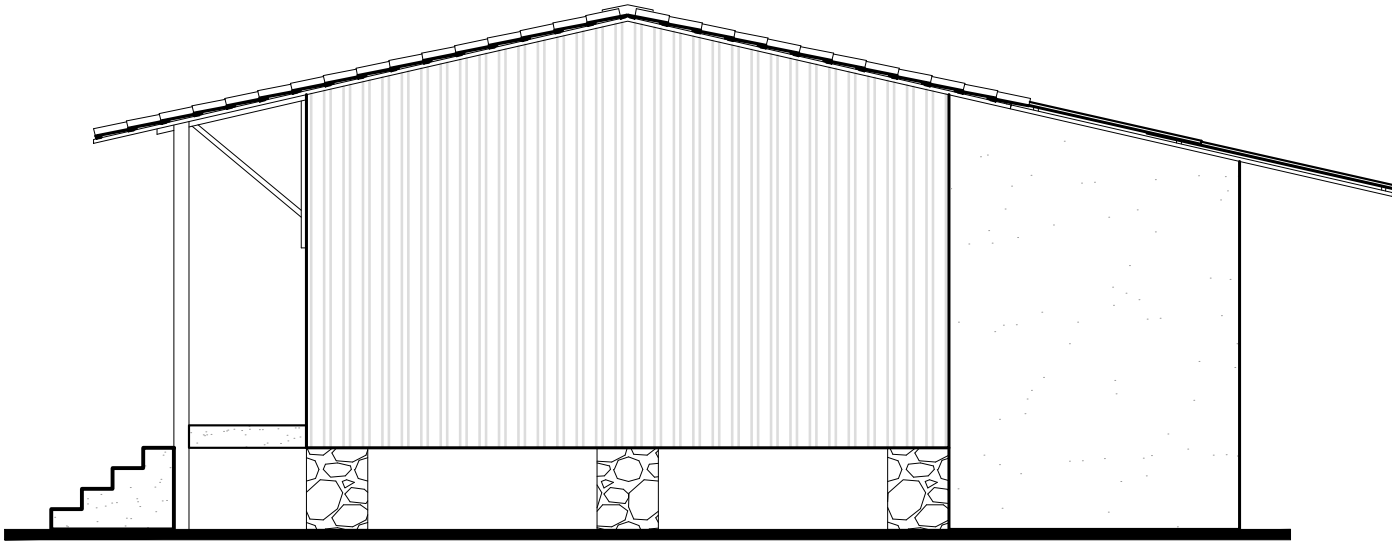




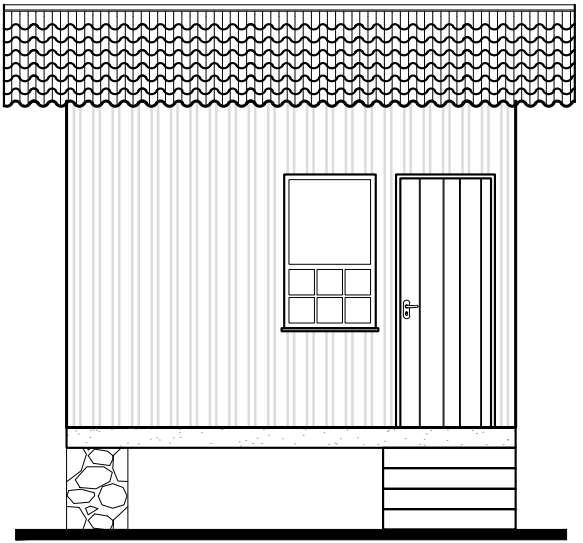
CORTE AA
ESCALA 1:100



CORTE BB
ESCALA 1:100



FACHADA LATERAL
ESCALA 1:100



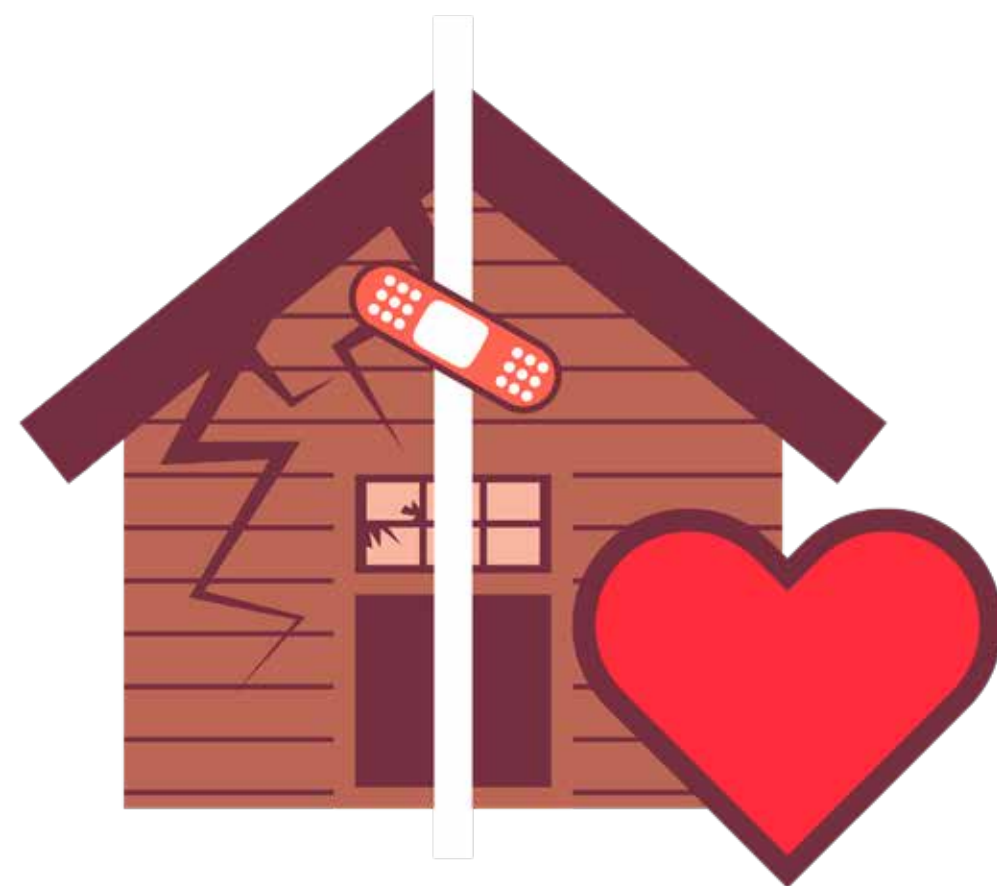
FACHADA FRONTAL
ESCALA 1:100

Importante:
Reforma não é manutenção nem conservação.
Mesmo que envolva reparos ou melhorias, se mudar a estrutura ou a forma original, é reforma.
Toda reforma deve **respeitar a volumetria original, os materiais históricos e os detalhes da casa.** Alterações mal planejadas podem apagar a identidade da vila, por isso o cuidado e a autorização são indispensáveis.

8.4. RESTAURO

O que é: Compreende intervenções altamente especializadas, destinadas a recuperar elementos históricos que foram perdidos ou alterados ao longo do tempo. Para isso, são feitas pesquisas detalhadas, incluindo análise de documentos, fotos antigas, análises de materiais e projetos executivos elaborados por profissionais qualificados.

O objetivo central do restauro é restabelecer a unidade do bem cultural, respeitando sua concepção artística e arquitetônica originais, os valores que motivaram seu tombamento e o histórico de intervenções já realizadas. Sempre que possível, busca-se restituir a autenticidade e a integridade do imóvel, aplicando técnicas e materiais compatíveis com os originais e de acordo com as normas de preservação vigentes.



Exemplos práticos:

- **Reconstrução de Elementos Arquitetônicos Desaparecidos:**

A reconstrução de partes que não existem mais exige pesquisa histórica rigorosa e o uso de técnicas compatíveis com o patrimônio:

- **Recomposição de fachadas:** em imóveis cujas fachadas sofreram acréscimos ou remoções indevidas, realiza-se investigação arqueológica e exame estratigráfico das camadas de pintura, além de análise iconográfica. Com base nesses fundamentos, removem-se elementos discordantes e recompõem-se vãos de portas e janelas, recriando a configuração original da fachada.
- **Reinstalação de ornamentos:** se houver documentação de esculturas, pilastras ou molduras que foram removidas, reproduzem-se esses elementos por moldagem direta ou indireta, empregando materiais e procedimentos tradicionais. As réplicas são então reinstaladas conforme o desenho histórico, restaurando o conjunto decorativo.

• Restauração de Pinturas e Revestimentos Artísticos:

A intervenção em superfícies pictóricas e estuques segue protocolos especializados de conservação:

- **Remoção de repinturas inadequadas:** emprega-se solventes e microabrasivos compatíveis para desagregar camadas de tinta posteriores, revelando a camada pictórica original sem agredir o suporte.
- **Reintegração de lacunas:** utiliza-se técnicas como o *tratteggio* (traços verticais discretos) ou a *selezione* (pontos de cor), de modo a preencher perdas na pintura, distinguindo nitidamente a intervenção da obra original quando analisada de perto, mas proporcionando continuidade cromática à distância.
- **Limpeza de verniz oxidado:** consistem em remover vernizes antigos amarelados por meio de solventes adequados e aplicar novo verniz protetor de alta estabilidade, restaurando o brilho e a fidelidade cromática da pintura.
- **Reconstrução de estuques:** em interiores com ornamentos de estuque faltantes ou danificados, realiza-se moldagem sobre peças remanescentes ou pesquisa iconográfica para recriar moldes. Reproduz-se o estuque com mistura compatível — cal, areia e aditivos — reintegrando o conjunto decorativo.

• Restauração de Elementos Funcionais e Estruturais com Valor Histórico:

Intervenções em sistemas e estruturas que carregam valor técnico e simbólico seguem critérios de reversibilidade (poder voltar atrás) e compatibilidade com os materiais originais:

- **Sistema hidráulico antigo:** recuperam-se tubulações, bombas e reservatórios originais sempre que viáveis; caso não seja possível, reproduzem-se componentes conforme as especificações históricas, de modo a restabelecer o funcionamento do chafariz ou fonte.
- **Consolidação de estruturas de madeira:** as partes preservadas das vigas são reforçadas por tratamentos químicos ou mecânicos. Já as áreas danificadas são substituídas por encaixes de madeira nova, da mesma espécie e formato, respeitando as técnicas de união tradicionais.
- **Recuperação de pisos complexos:** em tapetes de madeira com padrões geométricos, as tábuas deterioradas são removidas e substituídas por réplicas. Essas réplicas são feitas com a mesma madeira e técnica de montagem, garantindo que o padrão original continue intacto e o piso fique estável.



- Cada procedimento deve ser documentado e acompanhado por profissional habilitado, assegurando a integridade histórica e a reversibilidade das ações, em conformidade com as diretrizes de preservação vigentes.

Como funciona o pedido de alvará

Por se tratar de intervenções especializadas e de alta complexidade, é responsabilidade da Prefeitura de Santo André (PMSA) atestar o restauro. Assim, a sua casa apresenta problemas graves (ex.: risco de queda, perda de partes originais, estrutura comprometida), você deve ir até a Prefeitura e solicitar a visita de um técnico que avaliará a situação.

Nos casos em que a necessidade de restauro for confirmada, você receberá da Prefeitura:

- **Orientações oficiais** sobre os próximos passos;
- A indicação de que deve contratar um **profissional habilitado (arquiteto/engenheiro)**;
- As **diretrizes técnicas** que esse profissional precisa seguir para elaborar o projeto;
- O encaminhamento do projeto para aprovação junto aos órgãos de preservação competentes.

*Atenção, morador! Restauro não é reforma.
Se a sua casa tem problemas estruturais
ou partes históricas danificadas, não tente
resolver sozinho.*

*Nesses casos, sempre procure a Prefeitura:
só ela pode indicar os passos certos e garantir
que sua casa seja cuidada da forma correta.*

Para descobrir rapidamente que tipo de intervenção a sua casa precisa, **clique aqui** e responda o check-list. No final você receberá a indicação (manutenção, conservação, reforma ou restauro) e os próximos passos a seguir.

8.5. TABELA-RESUMO: CATEGORIAS DE INTERVENÇÃO

Categoria	O que é	Impacto no Imóvel	Exemplos Práticos	Exige Projeto Técnico?	Órgãos Responsáveis pela Autorização
<div>Manutenção</div> <div></div>	Cuidados de rotina e prevenção, que não alteram a estrutura, forma ou materiais	Muito baixo	Troca de telhas quebradas, pintura com cor original, limpeza de calhas	Não	Prefeitura
<div>Conservação</div> <div></div>	Reparos pontuais que preservam a forma, material e técnicas construtivas originais	Baixo	Substituição de madeira apodrecida, reforço de piso, reparo em esquadrias	Sim (simplificado) quando há intervenção na estrutura.	Prefeitura
<div>Reforma</div> <div></div>	Mudanças que alteram a forma, estrutura ou ampliam/ demolem partes do imóvel	Médio a alto	Ampliação de cômodos, mudança de fachada, novos vãos, demolição parcial	Sim (executivo) apresentado por profissional habilitado.	Prefeitura - setor de aprovação de obras e projetos (Paranapiacaba), Comdephaapasa, Condephaat, Iphan*
<div>Restauro</div> <div></div>	Recuperação de elementos históricos perdidos ou danificados, com base em pesquisas e técnicas especializadas.	Alto	Reconstrução de torre, reintegração de pinturas, restauração de ornamentos	Sim, projeto executivo completo, conforme detalhado no item 10.3.	Primeiramente à Prefeitura que dará a anuência para que seja apresentado para os órgãos de preservação.

* O envolvimento do Condephaat e do Iphan depende da área do imóvel e da abrangência do tombamento.
** O Iphan deve ser consultado sempre que o imóvel estiver dentro da poligonal federal tombada.

9. BOAS PRÁTICAS DE MANUTENÇÃO

Para garantir que a Vila de Paranapiacaba se mantenha viva, íntegra e segura, recomendamos que os moradores tanto da **Parte Baixa** como da **Parte Alta** adotem rotinas simples e sistemáticas de manutenção preventiva. Essas ações ajudam a “**prevenir para não restaurar**” e evitam que pequenos problemas se tornem grandes intervenções.

9.1. ROTINAS DE INSPEÇÃO



É importante criar uma agenda de verificações regulares. Assim, você identifica problemas cedo e evita que eles se tornem graves.

- **Visita mensal ao telhado e calhas**

- Verifique telhas quebradas, deslocadas ou trincadas.
- Limpe folhas, detritos e limo das calhas para evitar acúmulo de água.

- **Inspeção trimestral de madeiramento aparente**

- Procure sinais de apodrecimento, cupins ou fungos.
- Toque levemente com a ponta de uma chave: se a madeira afundar, a madeira pode estar apodrecida.

- **Verificação semestral de esquadrias (portas e janelas)**

- Teste abertura e fechamento: se estiver duro ou frouxo, indicam necessidade de ajuste.
- Examine as ferragens: dobradiças, trincos e barras devem estar firmes e lubrificados.

- **Revisão anual de pintura e reboco**

- Observe se a pintura está descascando ou formando bolhas.
- Reaplique retoques antes que a umidade penetre na alvenaria ou na madeira.

Importante:

*Para não esquecer nenhum detalhe, consulte o capítulo **Colocando em Prática**. Lá você encontra um **check-list passo a passo** que ajuda na rotina de verificação do imóvel e explica, com clareza, o que fazer em cada situação, desde o conserto simples até quando é preciso pedir autorização.*



9.2. ROTINAS DE LIMPEZA

A limpeza frequente ajuda a prolongar a vida útil dos materiais e evita infiltrações, pragas e degradação.

- **Cobertura**

- **Calhas e condutores** – a cada 6 meses e antes ou após chuvas intensas: retirar resíduos e testar fluxo de água.
- **Telhas** – a cada 3 meses e antes ou após chuvas intensas: remover folhas, galhos e resíduos sólidos entre as telhas.

- **Estrutura e porão** – a cada 6 meses: varrer para evitar acúmulo de sujeira.
- **Reservatórios** – anualmente: lavar com sabão neutro e desinfetar conforme diretriz.

- **Paredes Internas**

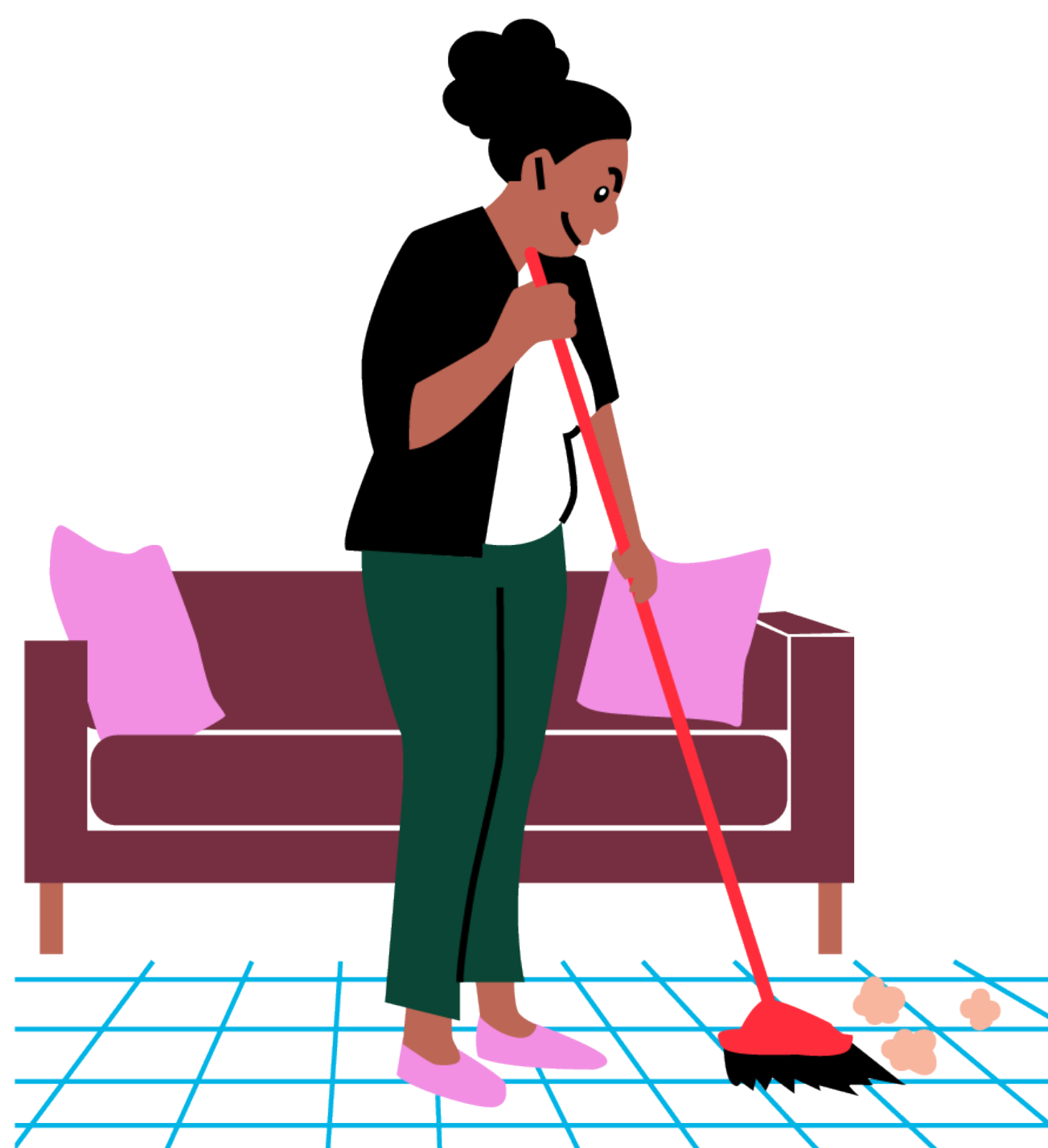
- **Azulejos** – quinzenalmente: limpar com esponja macia e sabão neutro.
- **Pintura** – mensalmente: remover manchas leves com esponja macia e sabão neutro.
- **Rejuntas** – quando necessário: revisar e refazer rejuntas danificados.

- **Partes Externas**

- **Paredes Externas** – a cada 3 meses: verificar fissuras superficiais e repintar antes que a umidade penetre.
- **Elementos Ornamentais de Fachada** – a cada 3 meses ou sujeira excessiva: limpar a seco com esponja ou pincel de cerdas macias.
- **Cercamento** – mensalmente: varrer resíduos, verificar pontos de fixação e retoques de pintura.

- **Pisos**

- **Ladrilhos hidráulicos e pedras** – semanalmente: varrer e limpar com pano úmido e sabão neutro; secar imediatamente após a limpeza.
- **Cerâmicos e superfícies lisas** – semanalmente: varrer e limpar como descrito acima; evitar acúmulo de água e produtos abrasivos que possam causar danos.
- **Tabuado** – semanalmente: varrer no sentido das tábuas; semanalmente: aplicar cera, evitando água em excesso.



- **Terreno e Vegetação**

- **Limpeza do terreno** – quinzenalmente: remover folhas e resíduos para evitar criadouros de pragas e acúmulo de água.
- **Poda de vegetação** – conforme necessidade: manter distância mínima de 3m das fachadas; podar galhos que estejam bloqueando demais a luz do sol.

9.3. PEQUENOS REPAROS DE BAIXO IMPACTO (MANUTENÇÃO PREVENTIVA)

- **Troca de telhas isoladas**

- Substitua somente as peças danificadas por outras do mesmo modelo e tamanho.
- Certifique-se de que o encaixe esteja firme e vedado.

- **Reparo de calhas e ralos**

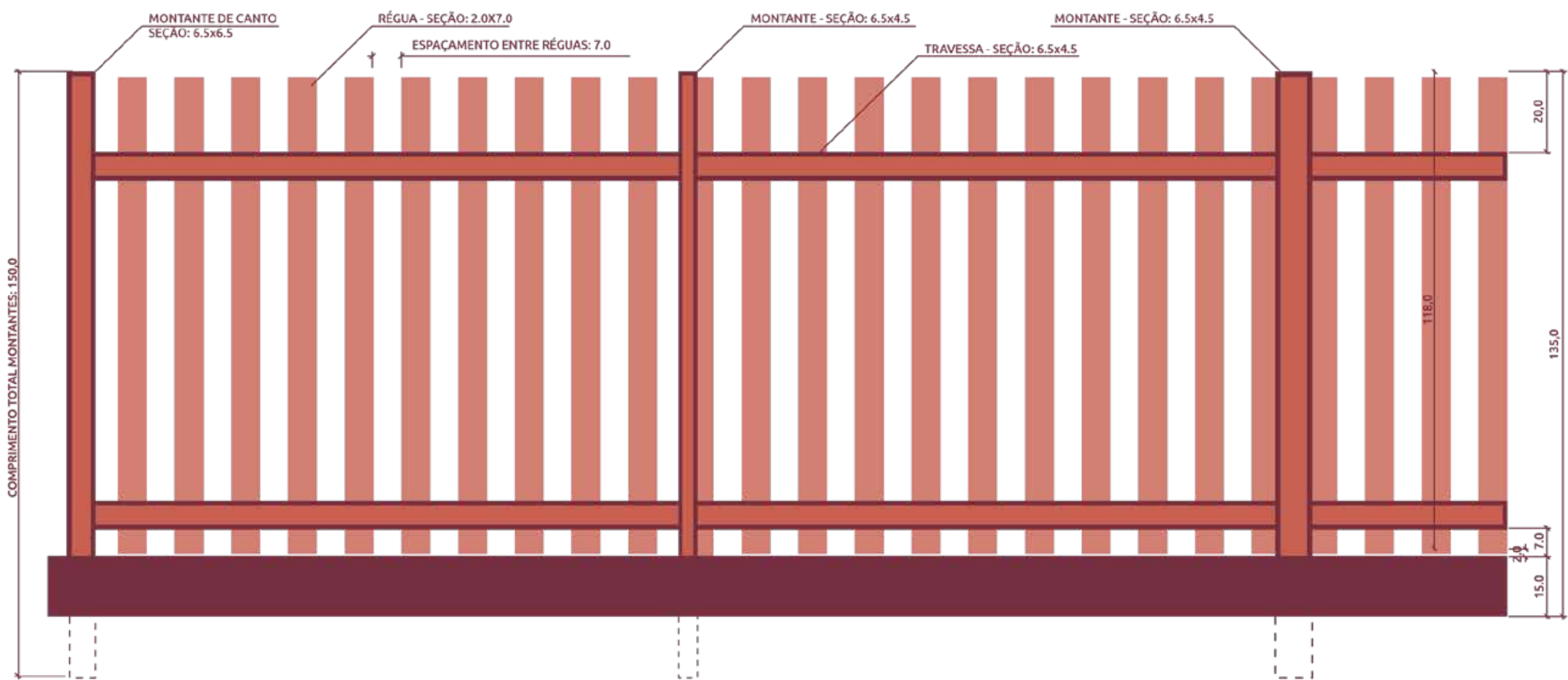
- Conserte juntas soltas e substitua a vedação rachada ou seca, usando silicone neutro. Se for necessário trocar partes da calha ou ela por inteiro, opte por calhas de aço galvanizado ou de PVC, que devem ser pintadas de acordo com as definições de cores do Projeto Cores, para saber mais detalhes vá para o Capítulo 11 - Cores de Paranapiacaba. Mas antes de executar o serviço, lembre-se de pedir autorização e orientação para a prefeitura, veja como no item 12.1.
- Desentupa sifões e ralos para garantir escoamento rápido.

- **Manutenção de pintura sólida**

- Raspagem leve das áreas descascadas; aplique selador e depois tinta de mesma cor e composição, para não errar na cor ou em como fazer, vá até o **Capítulo 11 - Cores de Paranapiacaba**.
- Use sempre produtos à base de água ou esmalte sintético conforme recomendado.

- **Lubrificação de ferragens**
 - Aplique óleo de máquina ou vaselina em dobradiças e trincos para evitar rangidos e travamentos.
- **Cercas (Parte Baixa)**

ELEVAÇÃO INTERNA MÓDULO CERCA



As cercas e guarda-corpos fazem parte da paisagem histórica da vila. Recuperá-los de forma correta mantém a aparência original e evita problemas de segurança. Seguem abaixo os parâmetros e recomendações práticas:

- Altura total sugerida: 1,35 m (padrão indicado para cercas de lotes residenciais).

- Fundação: sapata corrida em alvenaria (ou alvenaria de pedra), revestida por argamassa, protege a madeira do contato direto com o solo.
- Estrutura: montantes de madeira com espaçamento entre eixos de 150 a 180 cm. Travessas justapostas (encaixadas).
- Fechamento (ripamento): régua de 2 x 7 cm, espaçamento de 7 cm entre régua.
- Madeira recomendada: ipê, itaúba, cupiúba, sapucaia ou madeira preservada em autoclave.
- Proteção: tratamento de proteção preventiva (pintura de base asfáltica na parte inferior dos montantes) e pintura final em tinta acrílica na cor definida - consulte em: Cores de Paranapiacaba.

Se ficou com dúvida, **clique aqui** para ver o documento completo disponibilizado pela prefeitura.

- **Controle de infestações (cupins)**

- **Sinais que mostram que há cupim:** madeira com “som oco” ao bater com a mão, serragem fina ou pó perto de rodapés, vigas ou móveis, túneis de barro nas paredes ou tijolos (tubos de lama), típica de cupim de solo, portas e janelas que “afrouxam” sem causa visível.

- **Informações que você deve buscar** com um profissional de controle de pragas:
 - Qual o tipo de cupim? (madeira seca / de solo
 - Qual método de controle indicado? (barreira, isca, injeção etc.)
 - Qual é o produto usado? Nome e a FISPQ (Ficha de Informação de Segurança).
- **Tipos mais comuns de tratamento de infestações de cupins:**
 - Barreiras e tratamento do solo: usado quando o cupim vem do solo, é feito por profissionais e cria uma “barreira” química no terreno.
 - Estações de isca (baiting): colocam-se iscas no solo que atraem e eliminam a colônia aos poucos. Bom para controle com menos produtos químicos.
 - Aplicação localizada (injetável/espuma) ou borrifação: produtos aplicados em pontos específicos onde o inseto está ativo.
 - Tratamento por impregnação (borato) em madeira exposta: penetra na madeira e evita ataque futuro, geralmente usado em conjunto com outras medidas.
 - Substituição de madeira: só quando a peça está irrecuperável; deve ser feita com madeira compatível e documentada.

Importante:

Não recomendamos tratamentos caseiros ou aplicar veneno sem orientação, pois pode ser perigoso e ineficiente. Trabalhos com produtos profissionais devem ser feitos por empresas habilitadas.

- **Cuidados com paisagismo**

- Poda de árvores e arbustos para não encostar em fachadas ou telhados.
- Corte de grama e limpeza de quintais para evitar acúmulo de umidade junto às fundações.

9.4. BOAS PRÁTICAS DE PLANTIO E MANUTENÇÃO DO QUINTAL

De acordo com a Lei Municipal nº 9.018/2007, que cria a Zona Especial de Interesse do Patrimônio – ZEIPP Paranapiacaba, a preservação da arquitetura original das casas é prioridade.

Por isso, o inciso VII do artigo 25 desta lei recomenda que árvores e arbustos não sejam plantados próximos às edificações. Isso porque a vegetação de médio e grande porte pode comprometer a integridade das construções, principalmente por causa das raízes, da umidade e da sombra constante sobre as fachadas.

A recomendação é dar preferência a vegetação rasteira, como por exemplo, gramas e amendoim-forrageiro, que ajudam a proteger o solo sem interferir na paisagem ou nas características históricas do conjunto, mas lembre-se:

Antes de realizar qualquer plantio, procure a Prefeitura de Santo André – Departamento de Paranapiacaba e Parque Andreense para receber orientação técnica. Assim, você contribui para a preservação do patrimônio e evita intervenções que possam causar danos ou exigir remoção no futuro.

Para cuidar bem do seu quintal:

- **Faça podas leves e preventivas:** corte galhos que encostem no telhado, mantendo uma distância segura (cerca de 2 a 3 metros). Uma poda por ano pode ser suficiente.
- **Remova plantas exóticas:** se houver eucalipto, pinus ou lantana, por exemplo, e quiser removê-los, **peça orientação à Secretaria de Meio Ambiente** para fazer o manejo corretamente.
- **Não use venenos fortes:** prefira o controle mecânico, a poda ou o manejo integrado de pragas. Se houver infestação, **solicite um laudo técnico** antes de aplicar qualquer produto.



E se eu quiser cortar uma árvore ou cercar parte do meu terreno?

Sempre peça autorização à Prefeitura: corte de árvore de grande porte ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente protegida exige autorização.

Registre tudo: tire fotos e justifique o motivo do pedido e aguarde a resposta.

Fazer o corte sem comunicar pode gerar **multa e obrigação de reposição da árvore.**

9.5. GUIA RÁPIDO PARA NÃO ERRAR NA HORA DE CUIDAR DO QUINTAL

✓	Poda preventiva anual: deixe galhos a 2–3 m do telhado para evitar problemas com calhas.	✗	Não plantar eucalipto, pinus ou bambu invasivo perto da casa, nascentes ou encostas.
✓	Use barreiras de raiz (membrana) ao plantar perto de calçadas/fundações.	✗	Não queimar vegetação para limpar o terreno, é perigoso e, em áreas protegidas, ilegal.
✓	Melhore a drenagem do quintal para evitar água parada junto às fundações.	✗	Não arrancar maciçamente plantas nativas sem substituí-las; isso causa erosão.
✓	Refloreste com variedade de espécies (não monocultura): árvores frutíferas + flores + coberturas.	✗	Não remover vegetação de APP (margens de nascentes/encostas) sem autorização técnica.
✓	Prefira manejo mecânico para pragas (limpeza, armadilhas); evite pesticidas fortes.	✗	Não descartar raízes/ sementes de plantas invasoras ou exóticas no terreno, leve ao ponto de coleta adequado.
✓	Composte folhas e galhos em vez de queimar; use o composto como adubo.		

9.6. REGISTRO E PEDIDO DE AUTORIZAÇÃO

Sempre que fizer qualquer intervenção na sua casa, é importante guardar um registro. Isso ajuda na **prestação de contas**, na **memória da Vila** e até para mostrar o cuidado com o imóvel.

- **Como fotografar o “antes e depois”:**

- Tire as fotos **sempre na mesma posição e ângulo**, para mostrar claramente a mudança.
- Se possível, use **luz natural** (durante o dia) para que os detalhes fiquem mais visíveis.
- Mostre o **detalhe do problema** (ex.: telha quebrada, madeira apodrecida, pintura descascada).
- Faça também uma **foto geral do ambiente** para contextualizar onde foi feita a intervenção.
- Depois da obra, repita as fotos nos **mesmos lugares e ângulos**.
- Guarde tudo em uma pasta (pode ser no celular, computador ou impresso).

- **Pedido de Autorização**

Não importa se você mora na **Parte Baixa** ou na **Parte Alta**, você deve ir até a Prefeitura e solicitar a autorização, informando quais serviços você precisa realizar, será preenchido um formulário no sistema.

Com o protocolo em mãos, aguarde o contato da Prefeitura por telefone ou e-mail para o agendamento da visita do técnico responsável. No dia da visita, aproveite para tirar suas dúvidas e anotar as orientações que ele passar.

Após a visita, aguarde a Prefeitura entrar em contato com você para retirar o documento de autorização. Com o documento em mãos, faça a manutenção conforme as orientações recebidas, não deixe também de consultar o Capítulo 9: Boas Práticas de Manutenção, para aprender como cuidar da sua casa e do patrimônio da melhor forma, com os materiais e técnicas adequados.

Se você é morador da **Parte Baixa**, não esqueça de guardar as notas fiscais dos materiais utilizados. Elas podem ser apresentadas depois à Prefeitura para que você receba o reembolso, que virá em forma de desconto no valor da contrapartida do mês seguinte.

10. RECOMENDAÇÕES PARA CONSERVAÇÃO, REFORMA E RESTAURO

Nem sempre a manutenção de rotina é suficiente para preservar a casa.

Com o tempo, alguns problemas se acumulam e exigem intervenções de maior impacto, como a conservação, a reforma ou o restauro.

Este capítulo apresenta as principais recomendações para que essas intervenções sejam feitas com segurança, respeito ao patrimônio e dentro das regras de preservação de Paranapiacaba. Veja a seguir como distinguir e proceder em cada caso:

10.1. CONSERVAÇÃO (INTERVENÇÕES DE BAIXO IMPACTO)

Objetivo: Estabilizar o imóvel, mantendo forma, materiais e técnicas originais.



- **Diagnóstico Inicial**

- Identifique fissuras, apodrecimento de madeiramento e corrosão em ferros.
 - Procure a causa: infiltrações, pragas ou ação direta do sol e chuva.
-
- **Técnicas e materiais adequados para intervenções que não necessitam de apresentação de projeto, apenas autorização da prefeitura.**
 - No caso de peças apodrecidas ou comprometidas, corte somente a parte danificada e substitua por madeira resistente como ipê, itaúba, cupiúba, sapucaia ou madeira que recebeu tratamento profundo sob pressão (em autoclave), exceto pinus. A peça nova deve ter **as mesmas dimensões e o mesmo perfil** da original.
 - Se encontrar rebocos soltos nas paredes de alvenaria, remova as partes soltas, refaça o reboco com argamassa compatível (cal + areia) e pinte com a tinta adequada e na cor original que podem ser identificadas no Capítulo 11 – Cores de Paranapiacaba.
 - Mas se houver fissuras nas paredes faça injeção de grout (argamassa fluida) para preencher fendas e restaurar a coesão estrutural. Depois, restabeleça o reboco e a pintura como colocado no item acima.



- No caso de repintura use sempre tintas compatíveis (esmalte sintético ou látex acrílico, conforme histórico da edificação), veja como não errar na escolha do tipo de tinta e da cor no Capítulo 11 - Cores de Paranapiacaba.
- Se as esquadrias apresentarem ferrugem ou descascamentos, lixe a superfície, aplique tratamento contrapragas (cupins) e repinte conforme orientação da Prefeitura que você encontra no Capítulo 11 - Cores de Paranapiacaba.
- **Exemplos de intervenções que necessitam de projeto e aprovação dos órgãos de preservação**
 - **Consolidação de alvenarias:** injeção de grout fluido em fissuras para recompor coesão.
 - **Reforço de fundações:** microestacas ou injeções de calda de cimento para corrigir recalques.
 - **Substituição pontual de vigas:** corte somente da área atacada e encaixe de peça nova idêntica.
 - **Amarração de paredes:** instalação de tirantes metálicos discretos para estabilizar alvenarias altas.
 - **Reparo de esquadrias:** limpeza, tratamento anti-praga e substituição de caixilhos (esquadrias) que não podem ser recuperados por réplicas fiéis ao original.



- **Autorização**

Clique aqui para ver como proceder para obtenção da autorização.

10.2. REFORMA (INTERVENÇÕES DE MÉDIO A ALTO IMPACTO)

Objetivo: A reforma tem como meta **alterar ou ampliar o imóvel**, adaptando espaços às necessidades atuais, mas sempre sem perder a **identidade ferroviária da Vila**



- **Diagnóstico Inicial**

- Verifique se a mudança é mesmo necessária ou se uma manutenção resolveria o problema.
- Avalie se a reforma afeta a estrutura (paredes, vigas, fundações) ou apenas a organização interna.
- Identifique quais elementos originais serão mantidos, substituídos ou removidos.

- **Técnicas e Materiais Adequados**

- Respeite sempre o desenho original da casa: proporções, volumetria e telhado.
- Utilize argamassas, rebocos e pinturas compatíveis, evitando materiais industriais destoantes.

- **Exemplos Práticos**

- **Ampliar a sala:** manter pé-direito e caimento do telhado idênticos ao original. (Parte Alta)
- **Unir dois cômodos:** retirar parede não estrutural.
- **Trocar a cobertura:** substituir por telhas do mesmo tipo ou outro permitido pelos órgãos responsáveis, mantendo inclinação.

- **Aprovação de projeto**

- **Clique aqui** para ver como proceder para obtenção do alvará.

10.3. RESTAURO (INTERVENÇÕES ESPECIALIZADAS)

O **projeto de restauro** é mais complexo do que um projeto de reforma ou de conservação, porque envolve a recuperação de elementos históricos e precisa garantir **autenticidade, segurança e compatibilidade técnica**. Ele deve ser feito por um **profissional habilitado** (arquiteto, com RRT ou engenheiro, com ART) e sempre acompanhado pelos órgãos de preservação. Desta forma, abaixo você encontra o passo a passo de um projeto de restauro:

- **Levantamento inicial (diagnóstico)**

- Documentar a situação atual da edificação com **fotos detalhadas**, croquis e medições.
- Identificar problemas estruturais, materiais danificados, infiltrações, pragas, deformações etc.
- Verificar se há risco de queda ou perda de elementos originais.

- **Pesquisa histórica e iconográfica**

- Consultar **documentos, fotos antigas, plantas, relatos orais e registros técnicos**.
- Entender como era a construção originalmente e quais mudanças ocorreram ao longo do tempo.

- **Análise dos materiais e técnicas construtivas**

- Estudar os **materiais originais** (madeira, ferro, telha metálica, reboco, pintura etc.).
- Avaliar quais ainda podem ser mantidos e quais precisam de substituição compatível.
- Quando necessário, realizar **ensaios laboratoriais** (madeira, argamassa, tintas).

- **Diretrizes de preservação**

- Seguir os critérios definidos pelos órgãos de preservação (Iphan, Condephaat, Condephaapasa).
- Respeitar a **volumetria, tipologia arquitetônica, cores e ornamentos** originais.
- Definir técnicas de intervenção que sejam **mínimas, reversíveis e compatíveis**.

- **Elaboração do Projeto Técnico**

- **Plantas, cortes e fachadas** (como está e como ficará).
- **Memorial descritivo** explicando cada intervenção, os materiais e as técnicas.
- **Cronograma de execução**.
- **Especificação de materiais compatíveis** (madeira da mesma espécie, argamassas equivalentes, tintas adequadas, ferragens etc.).

- **Registro de Responsabilidade Técnica**

- Apresentar **RRT ou ART** assinada pelo responsável técnico.

- **Aprovação junto aos órgãos competentes**

- O projeto deve ser submetido à Prefeitura e, dependendo da localização do imóvel, também ao **Condephaat e/ou Iphan**.
- Aprovado o projeto, só então a obra pode começar.

- **Execução e acompanhamento**

- A obra deve ser acompanhada pelo profissional que elaborou o projeto.
- Durante o processo, registrar todas as etapas com **fotos e relatórios**.

- **Aprovação do Projeto**

- **Clique aqui** para ver como proceder para obtenção do alvará.

*Assim, cada morador contribui
ativamente para manter viva a
memória e a beleza única da nossa
comunidade ferroviária.*



Importante:

- Sempre tire fotos de cada etapa.
- Guarde os documentos de quem autorizou (protocolos, e-mails, entre outros).
- Peça ajuda à Prefeitura ou aos conselhos municipais e estaduais: eles orientam sem custo.

*Com essas orientações, você terá autonomia para
manter sua casa protegida, bonita e respeitando a
história da Vila Ferroviária de Paranapiacaba!*

11. CORES DE PARANAPIACABA

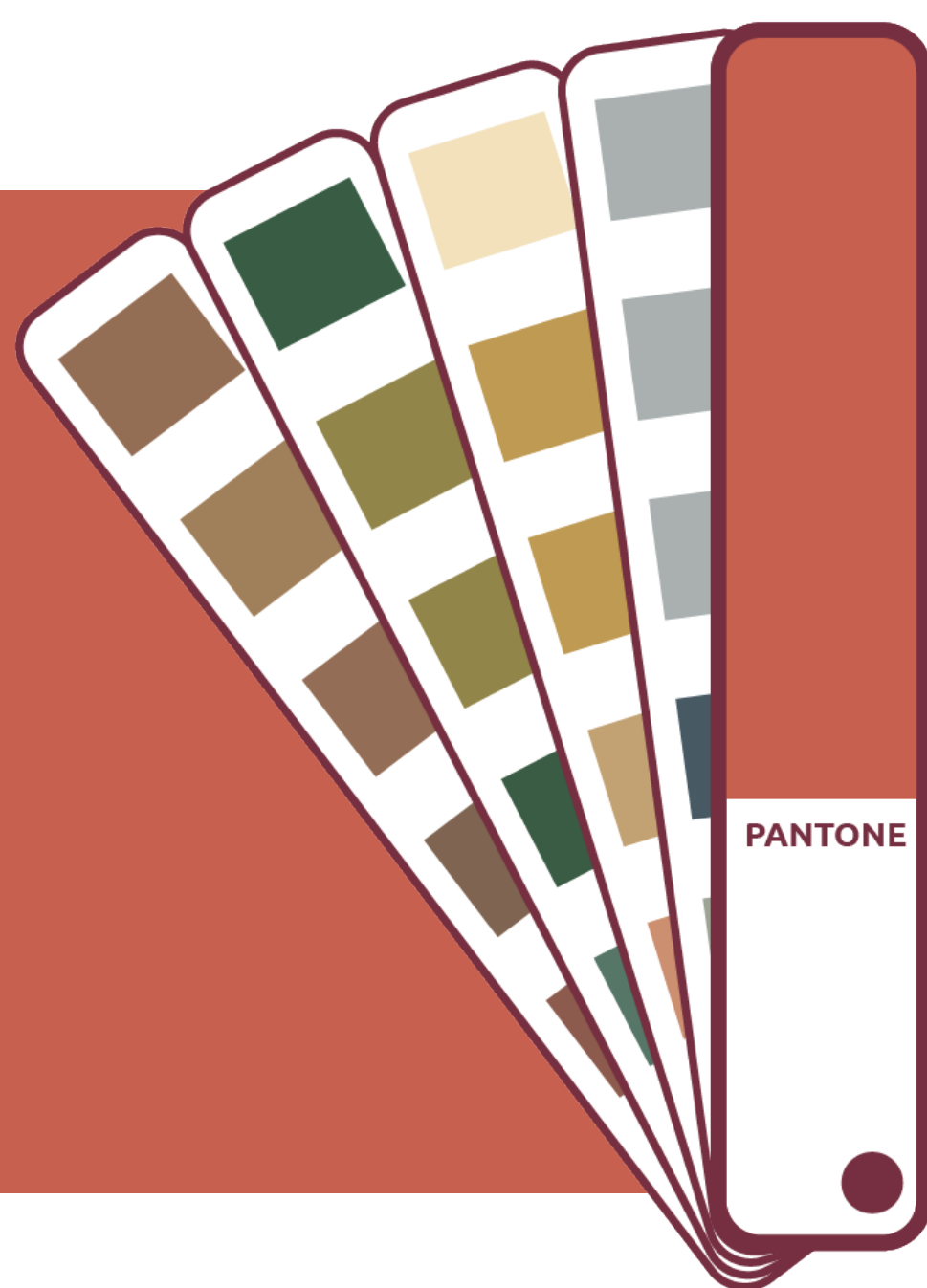
As cores da Vila Ferroviária de Paranapiacaba fazem parte da sua identidade. Desde a chegada dos ingleses no século XIX, as casas foram construídas em madeira e pintadas em tons discretos, que se harmonizam com a neblina, a mata e o clima úmido da serra. Por isso, não é permitido usar cores fortes, vibrantes ou muito diferentes do conjunto: a ideia é que todas as casas mantenham uma aparência parecida, sem perder suas características próprias.

Seguir a paleta de cores oficial ajuda a conservar a **memória ferroviária** da Vila e garante que a comunidade continue vivendo em um lugar que mantém sua beleza e valor histórico. Além disso, usar as tintas corretas também protege a madeira e a alvenaria contra chuva, sol e umidade, evitando gastos maiores com reparos no futuro.

Nesta seção, você vai encontrar as cores oficiais, explicadas de forma simples, com exemplos de onde devem ser usadas. Assim, sempre que precisar pintar ou reformar sua casa, você terá segurança para escolher a cor certa e colaborar para que a Vila continue única e especial.

Lembre-se:

Manter a cor original não é apenas uma regra, é também um cuidado com a história e com o seu próprio patrimônio.



11.1. PINTURA NA MANUTENÇÃO

- **Quando usar:** pinturas de manutenção periódica, retoque, limpeza e repintura de elementos que perderam cor ou proteção.
- **Objetivo:** proteger materiais e manter a aparência sem alterar cor/ tipologia.
- **Procedimentos recomendados:**
 - **Diagnóstico simples:** fotografe a área e identifique se é só desbotamento ou descascamento.
 - **Limpeza:** lave suavemente sujeira e pó (escova macia, água e sabão neutro).
 - **Raspagem localizada:** remova tinta solta apenas na área afetada. Não raspe grande extensão sem avaliação.

- **Preparação do substrato:** reparar reboco solto, tratar pontos com umidade; madeiras com cupins/umidade devem ser tratadas sempre por profissionais habilitados.
- **Escolha da tinta:** se a sua casa está localizada na Parte Baixa, use sempre a cor aprovada para a tipologia correspondente. Anote o código Pantone da cor da sua fachada e leve-o até uma loja de tintas para que seja preparada a cor exata. **Mas atenção: antes de comprar a tinta, vá até a Prefeitura e confirme o Pantone:** lá, você receberá a indicação do nome da cor correspondente ao Pantone, do tipo e da marca de tinta que mais se aproxima da tonalidade esperada.

Essa simples verificação evita problemas futuros e retrabalhos desnecessários.

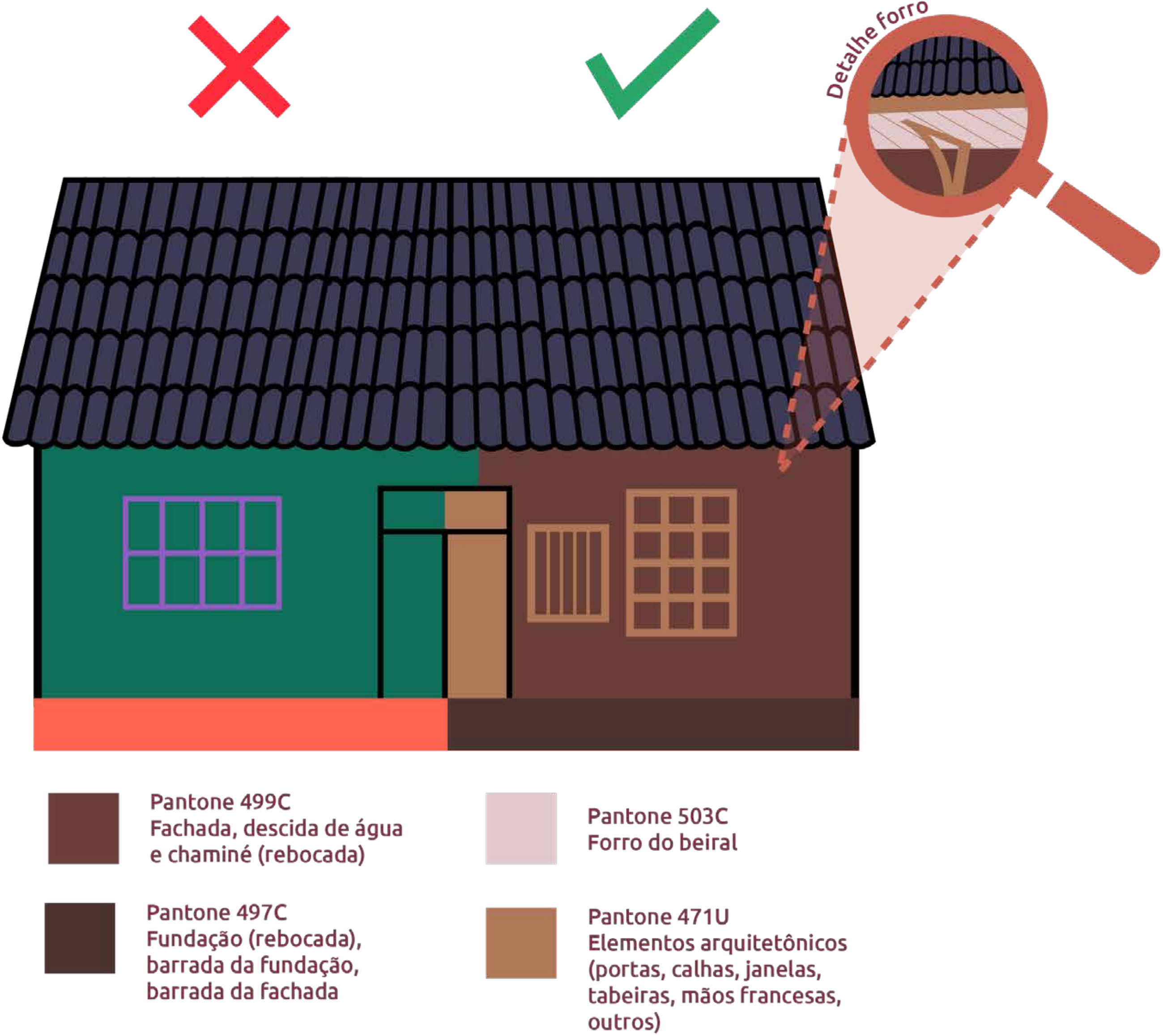
Para os elementos externos, dê preferência a tintas compatíveis com o histórico da Vila — como os óleos tradicionais ou fórmulas modernas equivalentes.

- **Amostra:** aplique uma amostra de 30×30cm e aguarde secagem para avaliar cor.
- **Repintura:** aplicar 1–2 demãos conforme instruções do fabricante; respeitar tempo de secagem.
- **Registro:** fotografe antes e depois e guarde a etiqueta do lote da tinta.

11.2. PINTURA NA CONSERVAÇÃO

- **Quando usar:** áreas com perda de revestimento, troca de peças, reparos de reboco seguido de pintura, substituição de elementos que exigem recomposição de cor.
- **Objetivo:** restabelecer proteção e aparência original usando materiais e técnicas compatíveis.
- **Procedimentos técnicos:**
 - **Levantamento e prospecção cromática (Parte Baixa):** se houver dúvida sobre a cor original, realizar sondagem de camadas (prospecção) em ponto discreto para identificar a primeira camada. Esta informação orientará a escolha da cor (procedimento previsto no Projeto Cores).
 - **Raspagem controlada e reparo (Parte Baixa):** onde for necessário remover madeira ou remover camadas danificadas, fazer raspagem localizada e reparos com madeira e argamassas compatíveis. Evitar remoção total, sem justificativa e sem autorização.

- **Sistema de pintura compatível:** usar sistema de acabamento compatível com o substrato (verniz pigmentado somente se técnica e manutenção estiverem previstas; em muitos casos, sistemas a base de óleo ou látex acrílico com acabamento fosco são recomendados conforme histórico e área de aplicação).
- **Tratamento de ferrugem em metais:** remover ferrugem, aplicar primer e pintar com tinta adequada; calhas e grades seguem cor e acabamento indicados (grades em tinta base óleo preta, por exemplo).
- **Pintura classificada por tipologia (Parte Baixa):** aplicar a cor de fachada e, em seguida, cor única para elementos arquitetônicos conforme a paleta de cores da tipologia. Fundações e escadas ficam com a cor natural dos materiais, se não forem revestidas. Lembre-se que as cores da Parte Baixa estão descritas pelos seus códigos Pantone no Projeto Cores.



Pantone 499C
Fachada, descida de água
e chaminé (rebocada)



Pantone 503C
Forro do beiral



Pantone 497C
Fundação (rebocada),
barrada da fundação,
barrada da fachada



Pantone 471U
Elementos arquitetônicos
(portas, calhas, janelas,
tabeiras, mãos francesas,
outros)

Lembre-se:

Sempre que tiver dúvida,
pergunte à Prefeitura antes
de iniciar a obra. É melhor
confirmar do que ter que
refazer depois.

Veja como obter a
autorização para pintar
a sua casa **clicando aqui!**



11.3. GUIA RÁPIDO POR ELEMENTO - TIPO DE TINTA, PREPARO E MANUTENÇÃO

Elemento	Tipo de tinta recomendado	Observações de preparo	Manutenção (verificação)
Fachada (rebocada ou madeira pintada)	Tinta acrílica fosca exterior de alta resistência UV para paredes de alvenaria e esmalte sintético para paredes de madeira pintada. (conforme Projeto Cores).	Lavar, raspar tinta solta, reparar reboco; realizar prospecção cromática se houver dúvida. Para reboco, usar primer/mineral quando indicado.	Revisão visual segundo o item 13.1. Guia de Inspeção do Imóvel desta cartilha, a repintura é sugerida a cada 5 - 7 anos , porém é importante sempre avaliar os resultados da inspeção, pois devido ao clima úmido, esse tempo pode ser menor.
Fundações rebocadas / barrado	Tinta mineral ou acrílica com boa aderência (tonalidade 1 a 2 níveis mais escura que fachada).	Repor argamassa compatível antes de pintar; tratar infiltrações.	Verificar trincas/umidade a cada ano; repintura a cada 5–8 anos.
Beiral — forro	Mesmo sistema de fachada, tom mais claro que a fachada (conforme Projeto Cores).	Limpeza e reparo de forro; tratar madeiras antes de pintar.	Verificar ano a ano conforme o item 13.1. Guia de Inspeção do Imóvel desta cartilha, a repintura é sugerida de 5 - 7, porém este prazo pode ser menor devido ao clima.

tabela continua na próxima página

continuação da tabela da página anterior

Elemento	Tipo de tinta recomendado	Observações de preparo	Manutenção (verificação)
Elementos arquitetônicos de madeira (portas, janelas, lambrequins, tabeiras)	Esmalte sintético de alta resistência formulado para madeira exterior (conferir compatibilidade).	Lixar leve, tratar pragas (quando necessário), aplicar primer para madeira. Substituir partes irrecuperáveis por réplicas.	Reavaliação anual; retoques conforme desgaste; repintura total 4–6 anos.
Calhas, gradis, ferragens e grades	Primer anticorrosivo + tinta esmalte à base de óleo (preto fosco recomendado para gradis).	Remover ferrugem, aplicar primário anticorrosivo.	Inspeção anual; retoque de áreas com ferrugem.
Chaminé rebocada / descida de água	Mesmo tom da fachada (segundo Projeto Cores); tinta para reboco (mineral/acrílica).	Reparo de rejuntas e selagem de fissuras.	Verificar estanqueidade e rejuntas a cada 1–2 anos.
Escadas em pedra / tijolo (não revestidas)	Em regra, não pintar — conservar a cor do material; só aplicar tratamentos hidrofugantes se necessário.	Limpeza e rejuntamentos.	Verificação anual.
Pisos de varanda / alpendre	Tinta específica para piso ou juntas tratadas; evitar tintas escorregadias.	Preparar a superfície (limpeza, nivelamento).	Revisão periódica conforme uso.

12. PROCEDIMENTOS PARA INTERVENÇÕES

É fundamental saber **quando, como e onde** solicitar autorizações antes de qualquer obra. A seguir, um guia prático para você ter maior agilidade e confiança.



12.1. COMO FAÇO PARA OBTER A AUTORIZAÇÃO?

Manutenção (troca de telha quebrada, pintura, conserto de esquadrias, troca de lâmpadas, conserto de instalações hidráulicas e elétricas - conserto de uma torneira vazando ou troca de uma tecla de interruptor quebrada, por exemplo).

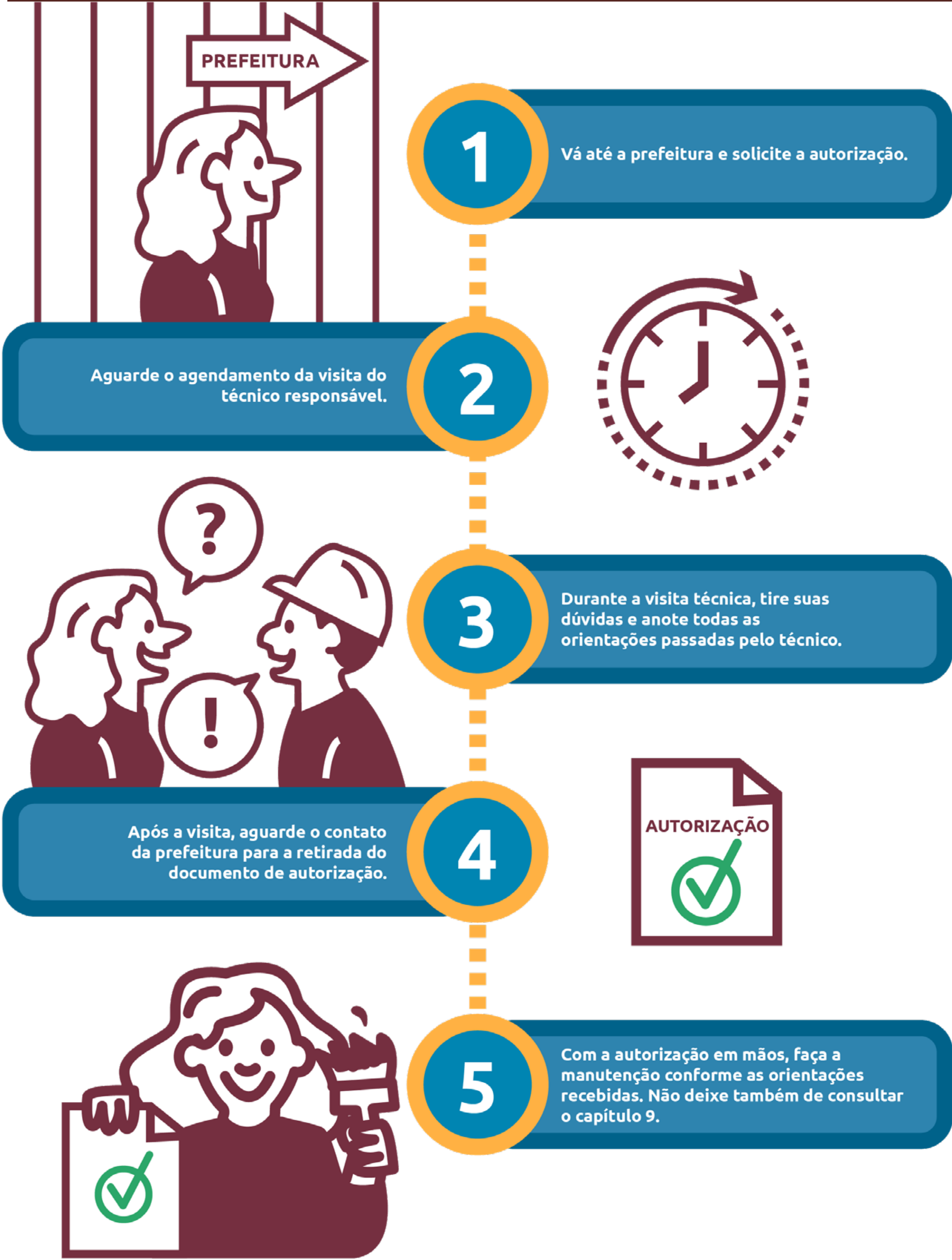
- Tanto na **Parte Baixa** como na **Parte Alta** é necessário pedir a autorização na Prefeitura, assim siga as orientações:

- Vá até a Prefeitura e solicite a autorização, informando quais serviços você precisa realizar, lá será preenchido um formulário no sistema.
- Com o protocolo em mãos, aguarde o contato da Prefeitura por telefone ou e-mail para o agendamento da visita do técnico responsável. No dia da visita, aproveite para tirar suas dúvidas e anotar as orientações que ele passar.
- Após a visita, aguarde a Prefeitura entrar em contato com você para retirar o documento de autorização. Com o documento em mãos, faça a manutenção conforme as orientações recebidas, não deixe também de consultar o Capítulo 9: Boas Práticas de Manutenção, para aprender como cuidar da sua casa e do patrimônio da melhor forma, com os materiais e técnicas adequados.
- Se você é morador da Parte Baixa, não esqueça de guardar as notas fiscais dos materiais utilizados. Elas podem ser apresentadas depois à Prefeitura para que você receba o reembolso, que virá em forma de desconto no valor da contrapartida do mês seguinte.



PASSO A PASSO

Manutenção





Importante:

Se a sua casa é geminada e precisa de pintura externa, a pintura deve ser feita em todo o conjunto, para manter a harmonia das fachadas. Mas não se preocupe: após a visita do técnico, a Prefeitura notificará os vizinhos sobre a necessidade da obra. Assim, todos ficam informados e, juntos, vocês podem contratar um profissional e combinar o início da pintura.

Conservação (substituição pontual de madeira, reparo de esquadrias, **intervenções que não alteram a estrutura**)

- Tanto na **Parte Baixa** como na **Parte Alta** é necessário pedir a autorização na Prefeitura, assim siga as orientações:
 - Vá até a Prefeitura e faça o pedido de autorização, informando quais serviços pretende realizar.
 - Com o protocolo em mãos, aguarde o contato da Prefeitura (por telefone ou e-mail) para o agendamento da visita técnica.
 - No dia da visita, aproveite para tirar suas dúvidas e anotar todas as orientações passadas pelo técnico.
 - Após a visita, aguarde a Prefeitura avisar para retirar o documento de autorização.
 - Com esse documento em mãos, você já pode executar os serviços, sempre seguindo as instruções técnicas recebidas.

Dica importante:

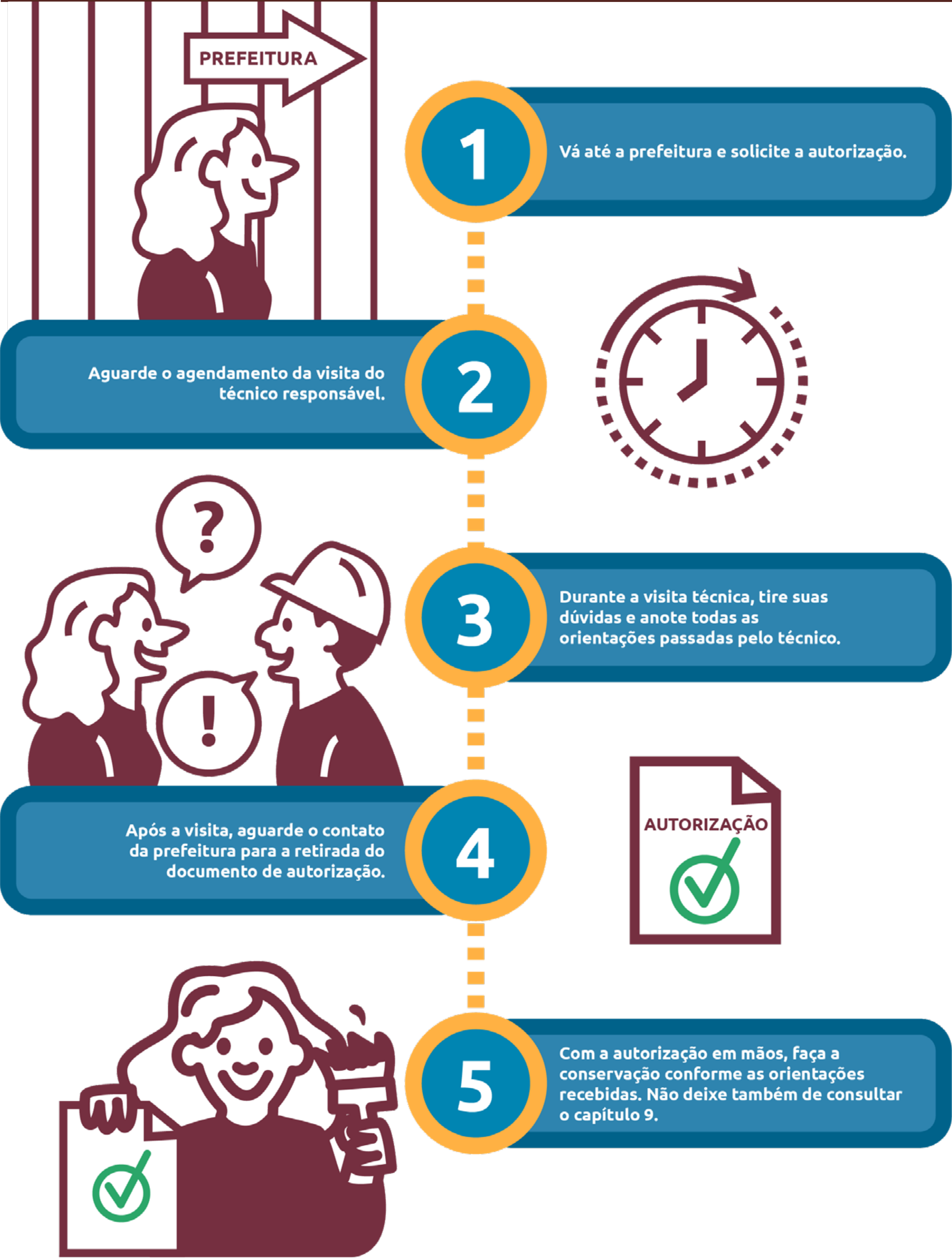
Guarde sempre as fotos de *antes e depois* da obra e também as notas fiscais dos materiais. Isso vai te ajudar no futuro, tanto para lembrar as técnicas usadas quanto para repetir os mesmos materiais na próxima manutenção.



Se você mora na **Parte Baixa**, com as notas fiscais em mãos, você pode pedir o reembolso do valor gasto com materiais. Esse reembolso vem em forma de desconto nas próximas contraprestações mensais.

PASSO A PASSO

Conservação (substituição pontual de madeira, reparo de esquadrias, intervenções que não alteram a estrutura)

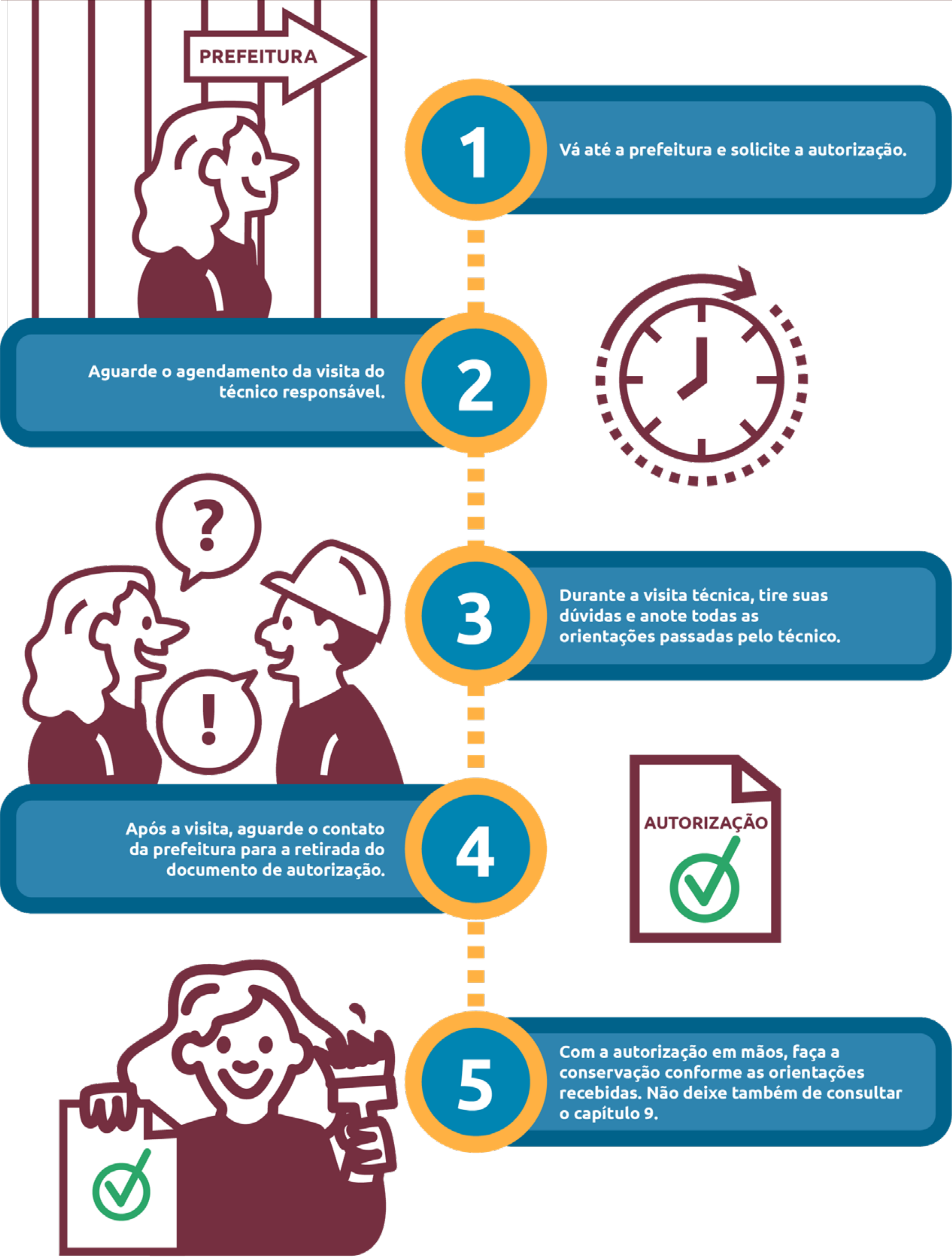


Conservação (reforço estrutural leve ou outras intervenções que alterem a estrutura)

- Tanto na **Parte Alta como na Parte Baixa**, se envolver a estrutura (mesmo se pequeno sinal de risco) siga as orientações:
 - Vá até a Prefeitura e faça o pedido de alvará, informando a situação.
 - Aguarde o contato por telefone ou e-mail para o agendamento da visita técnica.
 - O técnico fará a avaliação no local, verificará as condições da casa e indicará os procedimentos necessários.
 - Sendo for indicado a necessidade de um projeto técnico, veja no item 12.4 da cartilha como encontrar um profissional habilitado (arquiteto ou engenheiro) que poderá elaborar o projeto e encaminhar a aprovação na Prefeitura e, se necessário, nos órgãos de preservação.

PASSO A PASSO

Conservação (reforço estrutural leve ou outras intervenções que alterem a estrutura)



Reforma (substituição total de telhado, reconstrução de muros, ampliação de ambiente, abertura de vãos, demolições parciais, entre outros)

- Na **Parte Baixa e Alta**, para qualquer obra de **construção, regularização, ampliação, demolição parcial ou reforma sem acréscimo de área**, é preciso seguir os trâmites da Prefeitura de Santo André (PMSA).
- Você precisará contratar um arquiteto ou engenheiro para elaborar e aprovar o projeto, além disso será necessário apresentar os seguintes documentos:
- Espelho do IPTU atualizado (folha com as informações do lote). Se não tiver em mãos, pode emitir no **site da PMSA**. Nos casos de isenção de IPTU, é possível gerar a certidão de isenção também pelo site, **clicando aqui**.
- Título de propriedade do imóvel: matrícula atualizada (até 90 dias), escritura ou contrato de compra e venda.
- Documentos pessoais do proprietário: CPF e RG.
- Procuração simples, se outra pessoa for responsável pelo processo (nesse caso, precisa identificar claramente o imóvel e os poderes concedidos).
- Contrato ou Estatuto Social, se o proprietário for pessoa jurídica.

- Projeto completo, atendendo ao **Decreto Municipal nº 14.587/2000** (Código de Obras e Edificações).
- Memorial descritivo e projeto detalhado do sistema de tratamento de efluentes, quando não houve rede de esgoto pública. A apresentação do desenho deve ser feita no padrão de peça gráfica adotado pela PMSA, conforme o decreto 14.587/2000.
- Memorial Descritivo de projeto e obras.
- RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) emitida para o projeto/“as built” e para a execução/fiscalização.
- Laudo técnico de segurança, estabilidade e salubridade, disponibilizado no site da PMSA);
- Memoriais e projetos aprovados pelo Iphan, Condephaat e Comdephaapasa para imóveis localizados na parte baixa. Para imóvel localizado na parte alta apenas Condephaat e Comdephaapasa.

Depois de organizar e escanear toda a documentação, você pode abrir o processo pelo **site da Prefeitura de Santo André**. Se tiver algum problema, não se preocupe, você pode tirar as suas dúvidas presencialmente:

– **Parque Andreense**

Rodovia Índio Tibiriçá, km 39,5

Telefone: (11) 4439-5012

Atendimento: segundas-feiras, das 9h às 11h30 e das 13h30 às 15h.

– **Subprefeitura de Paranapiacaba**

Avenida Antônio Francisco de Paula Souza, s/n —
Parte Baixa

Telefones: (11) 4439-1300 / 4439-1319

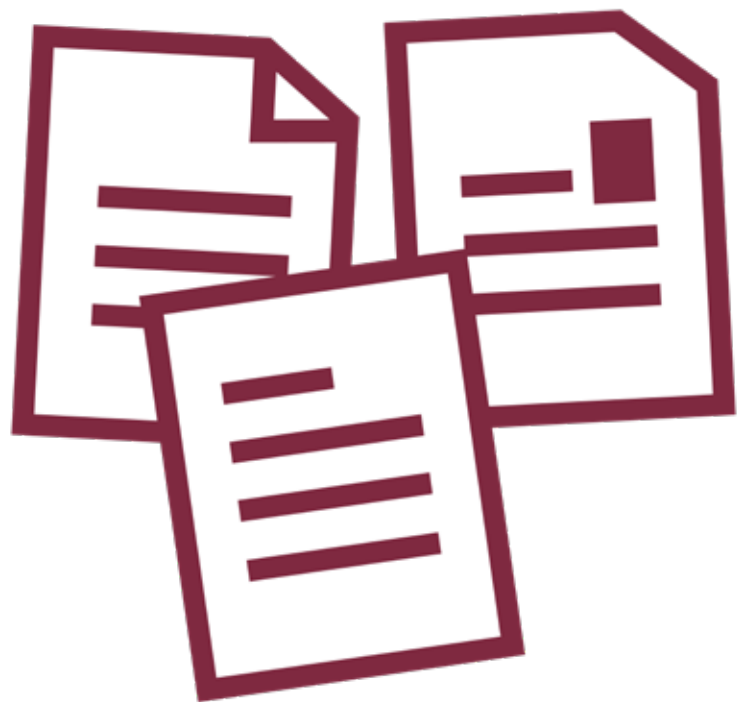
Atendimento: Segunda, terça, quinta e sexta das 9h às 15h e quarta das 7h às 16h.

Assim que o processo for aberto, você receberá um **número de protocolo**. Guarde-o bem: é com ele que você vai acompanhar o andamento da análise. Durante a avaliação, o técnico da Prefeitura pode solicitar informações ou documentos adicionais — por isso, acompanhe sempre o processo para evitar atrasos.

Após a análise e avaliação da Prefeitura, pode ser entendido a necessidade de aprovação dos órgãos de patrimônio, veja no mapa do item 1.2 desta cartilha em qual perímetro de tombamento a sua casa se encontra. Caso isso aconteça, você receberá as orientações para dar entrada ao processo de aprovação do projeto no Condephaat. Aguarde até a finalização de todos os trâmites e obtenção do alvará para dar início à obra de forma segura e dentro da lei.

PASSO A PASSO

Reforma



1

Reúna os documentos obrigatórios.

Abra o processo pelo site da prefeitura ou via atendimento presencial.

2



3

Guarde o número de protocolo do processo e acompanhe o andamento da análise pelo site.

Aguarde a avaliação da prefeitura.

4



5

Caso a prefeitura conclua que será necessária a aprovação dos órgãos de preservação, você receberá as orientações para dar entrada no processo de aprovação.

Aguarde a finalização de todos os trâmites e obtenção do alvará para dar início a obra.

6



Restauro (reconstrução de elementos históricos, reintegração de ornamentos, recuperação de pinturas)

- Na **Parte Baixa e Alta**, para qualquer obra de **construção, regularização, ampliação, demolição parcial ou reforma sem acréscimo de área**, é preciso seguir os trâmites da Prefeitura de Santo André (PMSA).
- Você precisará contratar um arquiteto ou engenheiro para elaborar e aprovar o projeto, além disso será necessário apresentar os seguintes documentos:
- Espelho do IPTU atualizado (folha com as informações do lote). Se não tiver em mãos, pode emitir no **site da PMSA**. Nos casos de isenção de IPTU, é possível gerar a certidão de isenção também pelo site, **clicando aqui**.
- Título de propriedade do imóvel: matrícula atualizada (até 90 dias), escritura ou contrato de compra e venda.
- Documentos pessoais do proprietário: CPF e RG.
- Procuração simples, se outra pessoa for responsável pelo processo (nesse caso, precisa identificar claramente o imóvel e os poderes concedidos).
- Contrato ou Estatuto Social, se o proprietário for pessoa jurídica.

- Projeto completo, atendendo ao **Decreto Municipal nº 14.587/2000** (Código de Obras e Edificações).
- Memorial descritivo e projeto detalhado do sistema de tratamento de efluentes, quando não houve rede de esgoto pública. A apresentação do desenho deve ser feita no padrão de peça gráfica adotado pela PMSA, conforme o **Decreto Municipal nº 14.587/2000**.
- Memorial Descritivo de projeto e obras.
- RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) emitida para o projeto/“as built” e para a execução/fiscalização.
- Laudo técnico de segurança, estabilidade e salubridade, disponibilizado no site da PMSA);
- Memoriais e projetos aprovados pelo Iphan, Condephaat e Comdephaapasa para imóveis localizados na parte baixa. Para imóvel localizado na parte alta apenas Condephaat e Comdephaapasa.



Depois de organizar e escanear toda a documentação, você deve abrir o processo pelo site da Prefeitura de Santo André. Se tiver algum problema, não se preocupe, você pode tirar as suas dúvidas presencialmente:

– **Parque Andreense**

Rodovia Índio Tibiriçá, km 39,5

Telefone: (11) 4439-5012

Atendimento: segundas-feiras, das 9h às 11h30 e das 13h30 às 15h.

– **Subprefeitura de Paranapiacaba**

Avenida Antônio Francisco de Paula Souza, s/n –
Parte Baixa

Telefones: (11) 4439-1300 / 4439-1319

Atendimento: Segunda, terça, quinta e sexta das 9h às 15h e quarta das 7h às 16h.

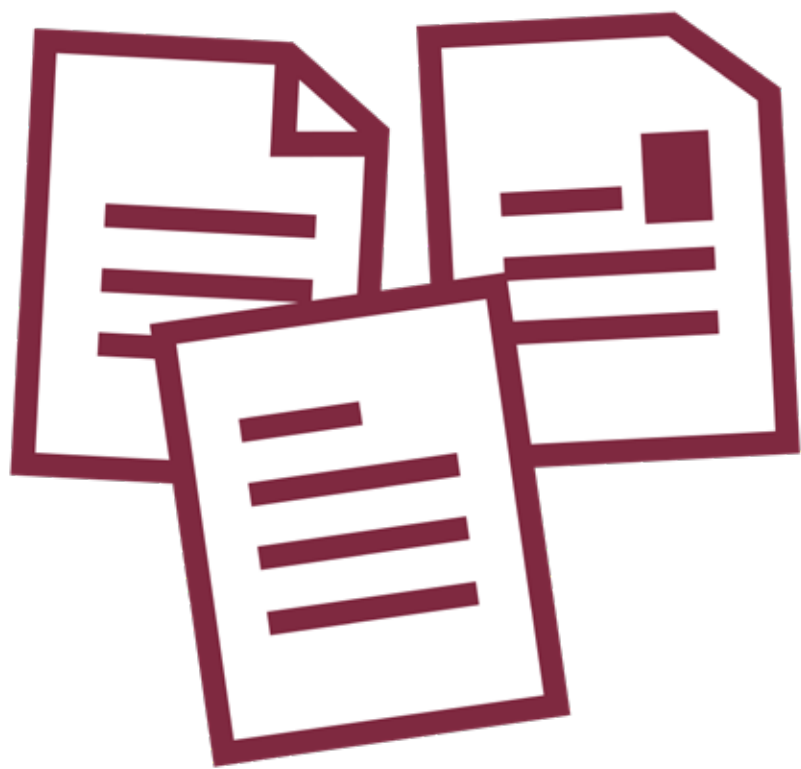
Assim que o processo for aberto, você receberá um **número de protocolo**. Guarde-o bem: é com ele que você vai acompanhar o andamento da análise. Durante a avaliação, o técnico da Prefeitura pode solicitar informações ou documentos adicionais — por isso, acompanhe sempre o processo para evitar atrasos.

Após a análise e avaliação da Prefeitura, pode ser entendido a necessidade de aprovação dos órgãos de patrimônio, veja no mapa do item 1.2 desta cartilha em qual perímetro de tombamento a sua casa se encontra. Caso isso aconteça, você receberá as orientações para dar entrada ao processo de aprovação do projeto no Condephaat. Aguarde até a finalização de todos os trâmites e obtenção do alvará para dar início à obra de forma segura e dentro da lei.

Atenção: *nunca inicie qualquer intervenção antes de receber todas as autorizações. Fazer obras sem aprovação pode gerar multas, embargos e a necessidade de desfazer o serviço.*

PASSO A PASSO

Restauro



1

Reúna os documentos obrigatórios.

Abra o processo pelo site da prefeitura ou via atendimento presencial.

2



3

Guarde o número de protocolo do processo e acompanhe o andamento da análise pelo site.

Aguarde a avaliação da prefeitura.

4



5

Caso a prefeitura conclua que será necessária a aprovação dos órgãos de preservação, você receberá as orientações para dar entrada no processo de aprovação.

Aguarde a finalização de todos os trâmites e obtenção do alvará para dar início a obra.

6



12.2. PARA QUAIS CASOS NÃO PRECISO PEDIR AUTORIZAÇÃO?

- **Pequenos ajustes internos** (troca de lâmpadas, pequenos consertos internos como conserto de torneira, troca de interruptor, ajuste de portas e janelas)
- **Limpeza simples** interna e fachadas (sem remover reboco ou alterar materiais)
- **Paisagismo leve** (podas, limpeza do quintal, etc.)

IMPORTANTE:

Mesmo sem exigência formal, registre **sempre** em fotos o “antes e depois” para sua própria segurança e faça a comunicação à Prefeitura. Lembre-se: você tem direito ao reembolso do valor do material utilizado em forma de desconto no pagamento mensal, mas para isso é necessário apresentar as notas fiscais.

12.3. O QUE SÃO PROJETOS SIMPLIFICADO E COMPLETO (EXECUTIVO)?

Para realizar qualquer intervenção em imóveis tombados, é essencial apresentar um **projeto** que mostre claramente o que você vai fazer. Há dois tipos principais:

PROJETO SIMPLIFICADO

- **Quando usar:**

- Conservação conforme classificação Capítulo 8 - Categorias de Intervenções.

- **O que contém:**

- Desenho básico de onde será feita a intervenção (croqui da área afetada).
- Lista resumida de materiais a usar.
- Descrição breve do serviço (ex.: “Troca de 10 telhas quebradas” ou “substituição de tábuas de piso no alpendre”).

PROJETO COMPLETO (EXECUTIVO)

- **Quando usar:**

- Reformas e Restauros, **sempre que a estrutura, a forma ou elementos históricos forem alterados.**

- **O que contém:**

- Plantas baixas completas (vistas de cima mostrando paredes, portas e janelas).
- Cortes e elevações (vistas laterais, mostrando altura e detalhes de fachada).
- Memorial descritivo detalhado (texto explicando cada etapa da obra, técnicas e materiais).
- Detalhamentos construtivos (ângulos, junções, ferragens, tipos de junta).
- Cronograma de execução (passo a passo das etapas, com prazos previstos).




O projeto executivo permite que todos os órgãos (Prefeitura, Comdephaapasa, Condephaat e Iphan) analisem e garantam que a intervenção respeite a história, a forma original e os valores patrimoniais do imóvel.

12.4. PROFISSIONAL HABILITADO E REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (RRT)

QUEM É O PROFISSIONAL HABILITADO?

- **Arquiteto** registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) ou **Engenheiro** registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) e **habilitado/cadastrado na Prefeitura de Santo André**, importante: se o arquiteto ou engenheiro não for cadastrado o projeto assinado não será aceito.
- **Por que é importante?**
 - Esse profissional tem formação técnica para elaborar projetos que atendam às normas de segurança e preservação.
 - Garante que a obra seja feita corretamente, sem riscos à estrutura nem à integridade histórica.

- **O que é RRT ou ART?**
 - **RRT (Registro de Responsabilidade Técnica):** documento equivalente emitido pelo CAU para arquitetos, que comprova a responsabilidade pelo projeto/obra.

**CAU/BR** Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO			
Nome Civil/Social: _____		CPF: _____	
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista		Nº do Registro: _____	
2. DETALHES DO RRT			
Nº do RRT: _____		Modalidade: RRT SIMPLES	
Data de Cadastro: ____/____/____		Forma de Registro: INICIAL	
Data de Registro: ____/____/____		Forma de Participação: INDIVIDUAL	
Tipologia: NÃO SE APLICA			
2.1 Valor do RRT			
Valor do RRT: _____		Pago em: _____	
3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE			
3.1 Serviço 001			
Contratante: _____		CPF/CNPJ: _____	
Tipo: Pessoa física		Data de Início: ____/____/____	
Valor do Serviço/Honorários: _____		Data de Previsão de Término: ____/____/____	
3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico			
CEP: _____	Nº: _____		
Logradouro: _____	Complemento: _____		
Bairro: _____	Cidade: _____		
UF: SP	Longitude: _____	Latitude: _____	
3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico			
3.1.3 Declaração de Acessibilidade			
Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.			
3.1.4 Dados da Atividade Técnica			
Grupo: PROJETO	Quantidade: _____		
Atividade: 1.1.3 - Projeto arquitetônico de reforma	Unidade: metro quadrado		
4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO			
Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
_____/_____/____	_____/_____/____	_____/_____/____	_____/_____/____
<small>www.caubr.gov.br</small>			
<small>Página 1/2</small>			

- **ART (Anotação de Responsabilidade Técnica):** documento equivalente emitido pelo CREA para engenheiros, que comprova a responsabilidade pelo projeto/obra.
- **Quando apresentar?**
 - **Reformas e Restauros:** absolutamente obrigatório anexar o comprovante de RRT/ART ao protocolo do projeto completo.
 - **Conservação simplificada:** em alguns casos, o Conselho Municipal poderá exigir RRT/ART mesmo para projetos simplificados, consulte sempre as orientações locais.
- **Onde posso encontrar este profissional?**
 - Você pode buscar ajuda diretamente na Prefeitura de Santo André, junto ao órgão responsável pelo patrimônio (Comdephaapasa):
 - **Atendimento presencial:** Segunda, terça, quinta e sexta das 9h às 15h e quarta das 7h às 16h. Endereço: Avenida Antônio Francisco de Paula Souza, S/N - Parte Baixa
 - **Telefone:** (11) 4439-1326
 - **E-mail:** turismoparanapiacaba@santoandre.sp.gov.br

Ou buscar orientação técnica junto ao **CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo** através da Comissão de Patrimônio Cultural ou da Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS):

- **Telefone e WhatsApp:** (11) 3014-5900
- **E-mail:** atendimento@causp.gov.br
- **Horário de Atendimento:** Segunda a sexta-feira, das 9h às 18h

LEMBRE-SE:

- *Projeto simplificado = rapidez para pequenos consertos.*
- *Projeto completo = segurança e respeito ao patrimônio em obras maiores.*
- *Profissional habilitado + RRT = responsabilidade técnica, qualidade e legalidade da intervenção.*



13. COLOCANDO EM PRÁTICA

Este capítulo traz ferramentas simples para você cuidar da sua casa de forma segura e organizada. Com os **checklists**, fica mais fácil identificar problemas, entender qual tipo de intervenção é necessária e seguir os passos corretos para resolver.

13.1. GUIA DE INSPEÇÃO DO IMÓVEL

Antes de qualquer decisão, faça a sua **inspeção da casa**. Use o guia para anotar o que encontrar: rachaduras, infiltrações, pintura descascando, telhas quebradas, entre outros pontos.

Com esse registro em mãos, vá até os **checklists** e descubra se a sua necessidade é de **manutenção, conservação, reforma ou restauro**.

Depois, siga para o **capítulo 12: Procedimentos para Intervenção**, onde você vai encontrar orientações sobre como pedir autorização, quais documentos apresentar e os prazos de análise. Assim, cada passo fica mais claro e você consegue planejar melhor a sua obra.

• **Problemas identificados (marcar + descrever):**

- Telhas quebradas / deslocadas – quantas?

- Infiltração / umidade – onde?

- Madeira apodrecida / cupim – onde?

- Esquadrias emperradas ou enferrujadas – onde?



PODE IMPRIMIR
PARA TE AJUDAR



- Reboco solto / pintura descascando – onde?

- Fissuras em paredes de alvenaria? - onde?

- Jardins e cercas conservados?

- Estruturas significativas comprometidas
(madeira, hidráulica)?



PODE IMPRIMIR
PARA TE AJUDAR



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Categoria de intervenção

- Manutenção, o que tem que ser feito?

- Conservação, o que tem que ser feito?

- Reforma, o que tem que ser feito?

- Restauro, o que tem que ser feito?



PODE IMPRIMIR
PARA TE AJUDAR



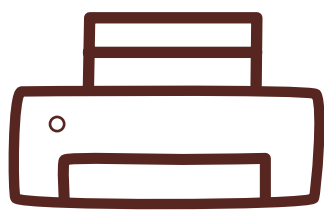
• **Classificação de urgência:**

- Urgente (pode causar dano/risco) ●
- Médio (reparar em poucos meses) ●
- Baixo (rotina ou dentro do ano) ●

• **Foram tiradas fotos?**

• **Quais os próximos passos?**

- Vá até o capítulo de Procedimentos para Intervenção, verifique o que é necessário e anote aqui para facilitar o seu trabalho.



PODE IMPRIMIR
PARA TE AJUDAR



13.2. CHECK-LIST DE VERIFICAÇÃO DO TIPO DE INTERVENÇÃO

Antes de iniciar qualquer obra, responda às perguntas abaixo para identificar se seu imóvel precisa de **manutenção, conservação, reforma** ou **restauro**, e quais passos seguir em cada caso. Marque as caixas e, ao final, você saberá exatamente a categoria da sua intervenção.

Como usar este Checklist

- **Marque todas as caixas** correspondentes à sua situação: a categoria com mais marcas indica o tipo de intervenção.
- **Em caso de dúvida**, procure a Prefeitura ou o Conselho Municipal.
- **Registre com fotos ‘antes e depois’** para comprovar que você seguiu as orientações da cartilha. Se tiver dúvida em como fotografar clique aqui.

*Com este guia prático,
você identifica
rapidamente o que sua
casa precisa e como agir
corretamente, protegendo
o **legado histórico** de
Paranapiacaba.*



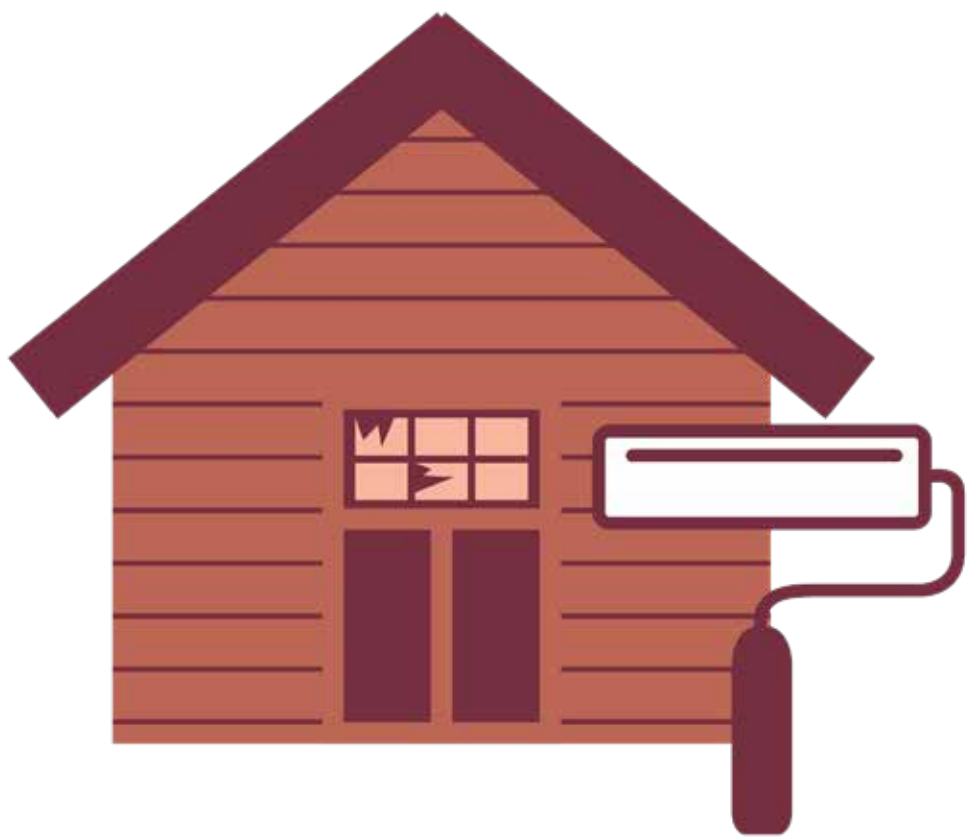


MANUTENÇÃO

Pequenos reparos do dia a dia, sem alterar forma ou materiais originais.


Verificação	Sim 	Não 
1. Telhas quebradas ou deslocadas?	<ul style="list-style-type: none">• Veja como proceder no item 9.3.	<ul style="list-style-type: none">• Passe ao próximo item.
2. Infiltrações ou goteiras pequenas?	<ul style="list-style-type: none">• Veja como proceder no item 9.3.	<ul style="list-style-type: none">• Tudo certo!
3. Pintura descascando?	<ul style="list-style-type: none">• Veja como proceder no item 11.1.	<ul style="list-style-type: none">• Nada a fazer!
4. Portas/janelas emperrando?	<ul style="list-style-type: none">• Veja como proceder no item 9.3.	<ul style="list-style-type: none">• Nada a fazer!
5. Jardins e cercas conservados?	<ul style="list-style-type: none">• Use o Guia Rápido para não errar na hora de cuidar do quintal	<ul style="list-style-type: none">• Nada a fazer!

Se um ou mais itens foram respondidos com SIM, antes de executar qualquer serviço clique aqui e siga os passos descritos.

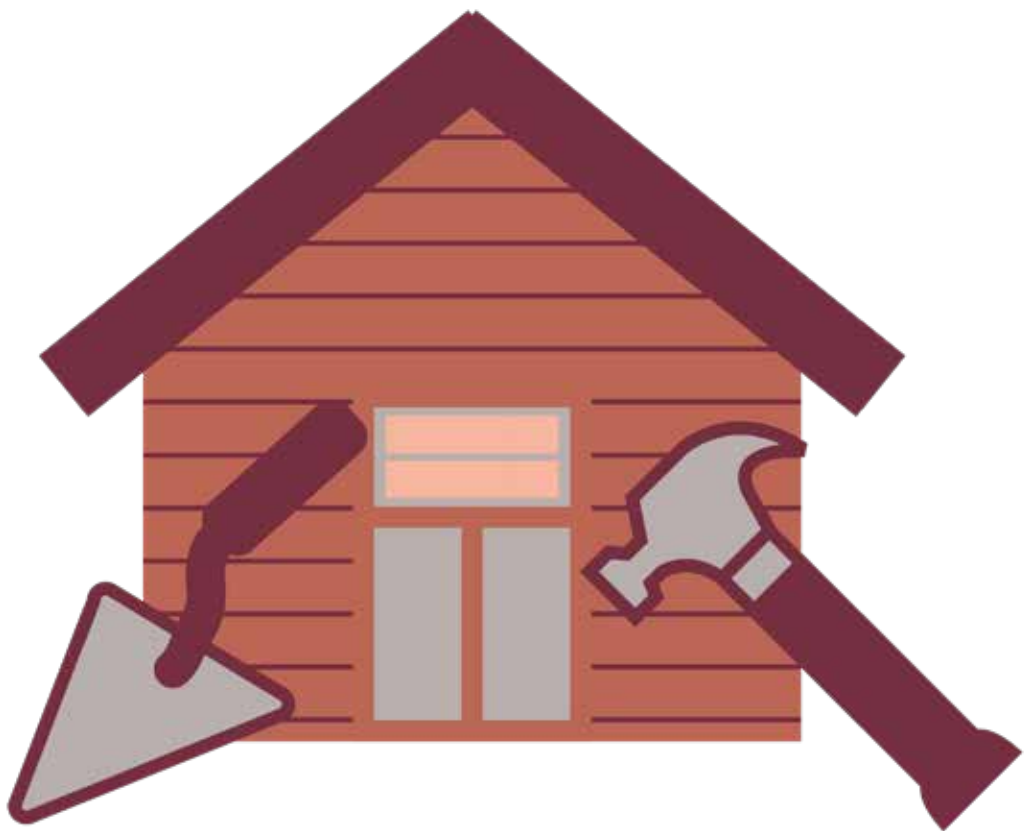


CONSERVAÇÃO

Reparos pontuais que mantêm forma, técnicas e materiais originais.



Verificação	Sim 	Não 
1. Madeira apodrecida ou quebrada?	<ul style="list-style-type: none">• Consulte o item 10.1 desta cartilha	<ul style="list-style-type: none">• Passe ao próximo item.
2. Rebocos soltos nas fachadas?	<ul style="list-style-type: none">• Consulte o item 10.1 desta cartilha	<ul style="list-style-type: none">• Tudo certo!
3. Fissuras em paredes de alvenaria?	<ul style="list-style-type: none">• Consulte o item 10.1 desta cartilha	<ul style="list-style-type: none">• Nada a fazer!
4. Esquadrias com ferrugem?	<ul style="list-style-type: none">• Consulte o item 10.1 desta cartilha	<ul style="list-style-type: none">• Nada a fazer!
5. Identificou problemas na estrutura do telhado ou na estrutura do piso e das paredes, ou ainda, na fundação?	<ul style="list-style-type: none">• Vá até a Prefeitura, peça a visita de um técnico para avaliar os danos e orientá-lo de como proceder.	<ul style="list-style-type: none">• Tudo certo!

Se um ou mais itens foram respondidos com SIM, antes de executar qualquer serviço clique aqui e siga os passos descritos.

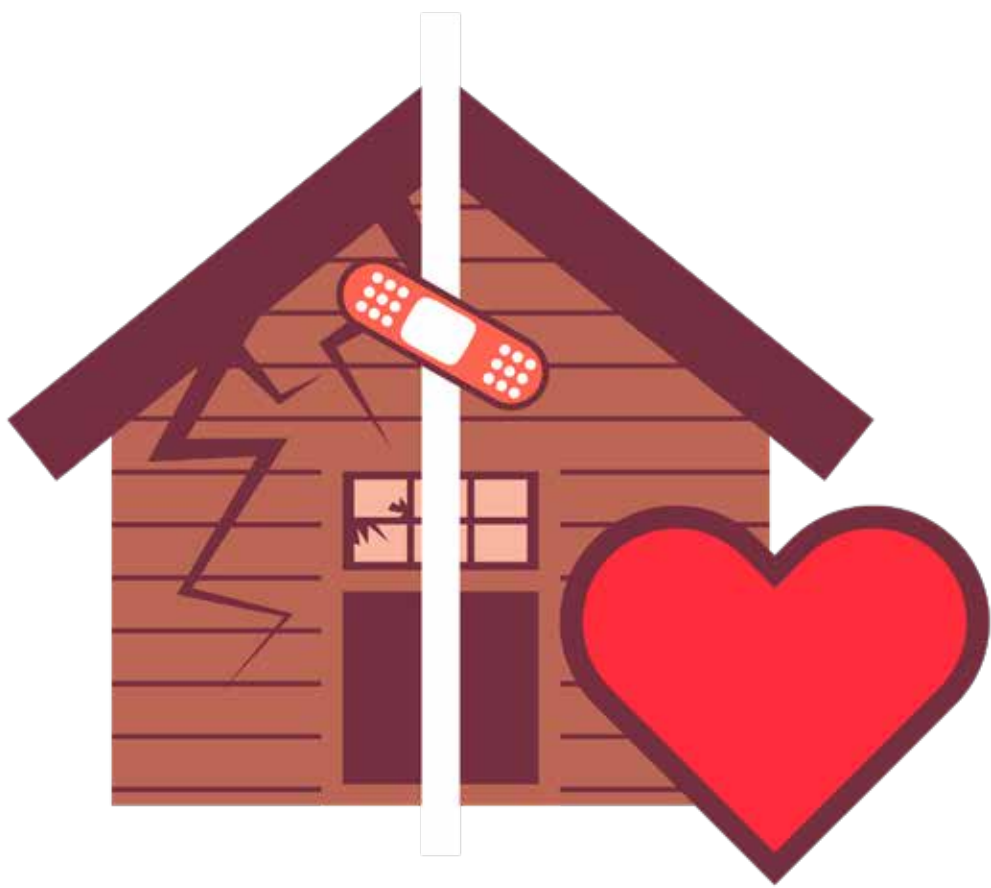


REFORMA

Obras de médio a grande impacto que modificam estrutura, planta ou volumetria.



Verificação	Sim 	Não 
1. Vai ampliar, reduzir ou criar novo volume?	<ul style="list-style-type: none">• Veja como proceder no item 10.2 desta cartilha	<ul style="list-style-type: none">• Não é reforma.
2. Pretende abrir, fechar ou mudar vãos (portas/janelas)?	<ul style="list-style-type: none">• Veja como proceder no item 10.2 desta cartilha	<ul style="list-style-type: none">• Sem alterações estruturais.
3. Demolição parcial ou total de anexos?	<ul style="list-style-type: none">• Veja como proceder no item 10.2 desta cartilha	<ul style="list-style-type: none">• Sem demolições.
4. Substituição de sistemas (telhado, piso, hidráulica) por materiais não originais?	<ul style="list-style-type: none">• Veja como proceder no item 10.2 desta cartilha	<ul style="list-style-type: none">• Sem substituir integralmente.

Se um ou mais itens foram respondidos com SIM, antes de executar qualquer serviço clique aqui e siga os passos descritos.



RESTAURO

Intervenções especializadas para recuperar elementos históricos perdidos ou alterados.

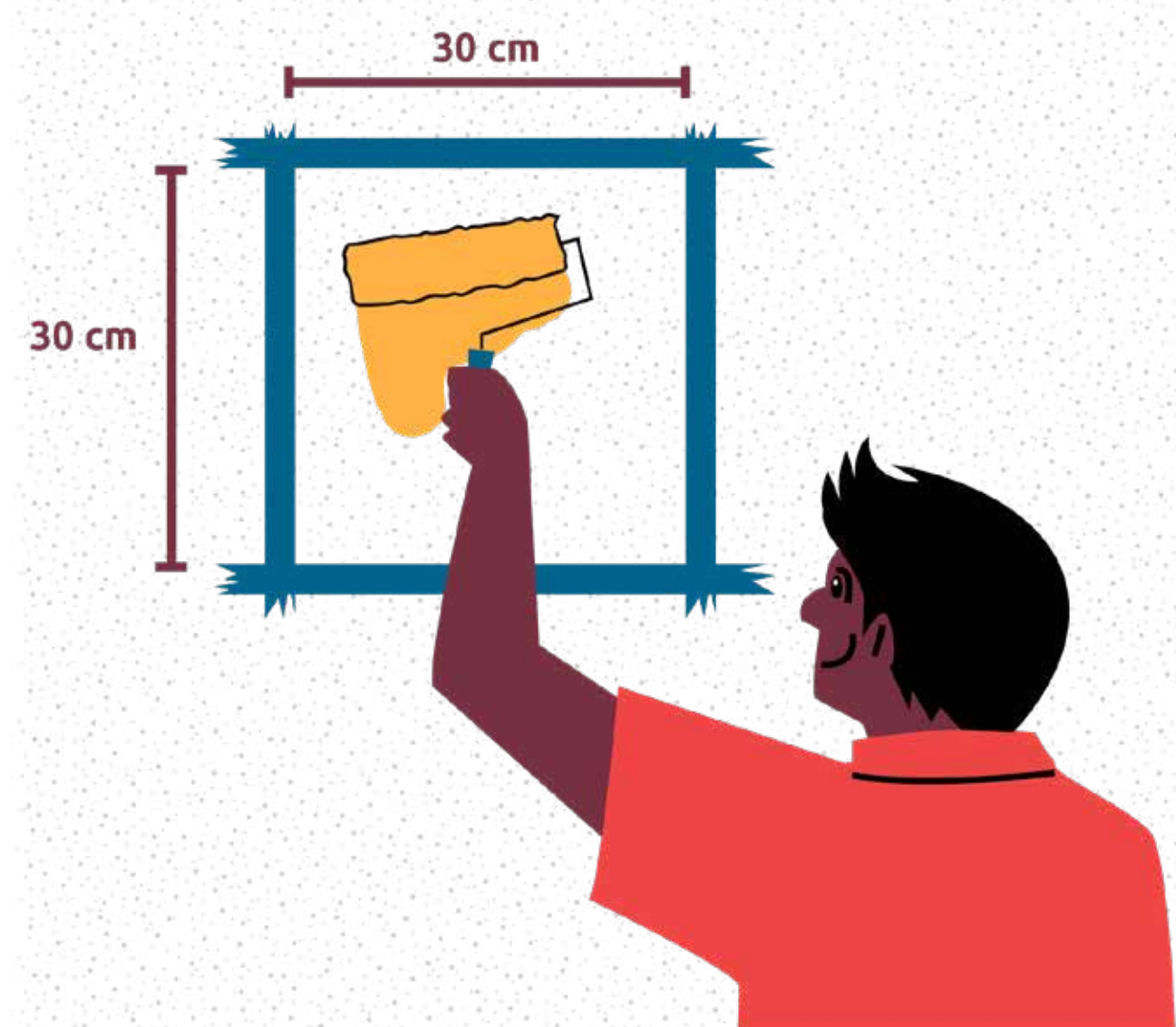
Verificação	Sim 	Não 
1. Elementos originais ausentes ou alterados?	<ul style="list-style-type: none">• Veja como proceder no item 10.3 desta cartilha	<ul style="list-style-type: none">• Sem elementos desaparecidos ou alterados.
2. Pinturas e revestimentos artísticos danificados?	<ul style="list-style-type: none">• Veja como proceder no item 10.3 desta cartilha	<ul style="list-style-type: none">• Sem obras pictóricas a restaurar.
3. Estruturas significativas comprometidas (madeira, hidráulica)?	<ul style="list-style-type: none">• Veja como proceder no item 10.3 desta cartilha	<ul style="list-style-type: none">• Sem estruturas históricas fragilizadas.

Se um ou mais itens foram respondidos com SIM, antes de executar qualquer serviço clique aqui e siga os passos descritos.

13.3. CHECKLIST RÁPIDO PARA OBRAS DE PINTURA (PARTE BAIXA)

Antes de começar a pintar:

- Veja na **paleta de cores da sua casa** (tipologia) quais são as cores permitidas. Caso tenha algum catálogo de cores de empresas fabricantes de tinta busque o código mais próximo ao seu tom.
- **Fotografe como está hoje** (isso ajuda a registrar a situação original).
- **Vá até a prefeitura** para confirmar as tonalidades de tinta e marca que melhor se adequa a sua casa.
- Com todas as informações confirmadas na Prefeitura, vá até uma loja de tintas e peça ao atendente a cor referenciada na prefeitura.
- Pinte um **pedaço de teste (30 × 30 cm)** em uma área discreta e espere **2 a 3 dias**. Isso mostra a cor real depois de seca.
- Se houver dúvida sobre camadas antigas de tinta, **procure orientação técnica** para fazer uma sondagem simples (não faça raspagens profundas por conta própria).



Durante a pintura:

- Raspe **apenas o que está solto**. Não precisa arrancar tudo.
- Conserte **partes estragadas** de madeira ou reboco antes de pintar.
- **Trate pragas** (como cupins) antes da pintura.
- Use **primer (selador de base)** quando for pintar madeira ou ferro.
- Pinte com o número de demãos indicado na lata da tinta.
- **Não pinte em dias de sol forte ou chuva**. A tinta não fixa direito.

Depois da Pintura:

- **Fotografe como ficou** (depois).
- Guarde as **notas fiscais da compra da tinta e materiais**, elas são valiosas para futuras manutenções, pois já trazem as informações técnicas como cor, tipo, entre outras.
- Entregue cópias das notas junto com o formulário na prefeitura: assim, os valores gastos podem ser descontados das parcelas de contrapartida nos meses seguintes.

14. REFERÊNCIAS TÉCNICAS E INSTITUCIONAIS

MANUAIS

- **Projeto Cores das Casas de Paranapiacaba (Condephaat / PMSA)**

Documento com a cartela de cores oficiais por tipologia. Antes de pintar, consulte onde está a cor atribuída à sua casa e siga as instruções de amostra e aplicação.

- **Manual de Intervenções - Vila de Paranapiacaba (PMSA)**

Documento técnico-normativo que reúne diretrizes, regras e procedimentos para intervenções, **manutenção, conservação, reforma e restauro**, no território tombado da Vila Ferroviária de Paranapiacaba. Destina-se a padronizar processos, simplificar autorizações e proteger os valores patrimoniais da Vila.

- **Manual de Conservação Preventiva para Edificações da Vila de Paranapiacaba (Iphan / PMSA)**

Guia detalhado sobre como cuidar das casas: inspeções periódicas, técnicas de conservação, materiais compatíveis, rotina de manutenção preventiva. Indicado para quem quer conservar o imóvel com segurança técnica.

- **Ensaio Executivo – Cercamentos na Vila Ferroviária de Paranapiacaba (TAESA/ Escritório Técnico)**

Documento técnico-prático que reúne diretrizes construtivas para cercas, guarda-corpos e delimitações de lote (medidas, seções, fundações e acabamentos). Use como referência ao recuperar cercamentos ou encomendar serviço a marceneiros/pedreiros.

- **Preservando o Patrimônio Histórico: um Manual para Gestores Municipais (Nadia Somekh)**

Manual voltado a gestores públicos, com orientações sobre legislação, procedimentos de tombamento, inventário, financiamento e participação social. Útil para entender como tramita a proteção e quais instrumentos legais existem.

TOMBAMENTOS

- **Iphan (tombamento federal)**

Registra o tombamento federal do conjunto ferroviário e dos bens móveis vinculados à ferrovia (equipamentos, locomotivas, vagões). Consulte o Iphan quando a intervenção envolver bens móveis ferroviários, equipamentos técnicos ou alterações dentro da poligonal federal.

- **Condephaat (Resolução de Tombamento n.º 37/1987**

Tombamento estadual que protege o “Complexo Ferroviário de Paranapiacaba” incluindo parte baixa, parte alta e equipamentos do funicular. Consulte o Condephaat para intervenções que afetem a configuração do conjunto urbano estadual (vias, trechos ferroviários e equipamentos).

- **Comdephaapasa (tombamento municipal, homologado em 2003)**

Tombamento municipal mais abrangente territorialmente (inclui a Parte Alta, Vila Velha, Vila Martin Smith e entorno natural). Consulte o Conselho Municipal para autorizações de conservação, reformas e intervenções que afetem o conjunto urbano municipal.

LEGISLAÇÕES

- **Constituição Federal** — princípios gerais de proteção ao patrimônio cultural.
- **Plano Diretor do Município de Santo André** — normas de uso do solo, proteção do patrimônio e diretrizes urbanas que impactam Paranapiacaba.
- **Lei Municipal n.º 9.018/2007 (ZEIPP)** — regulamenta a Zona Especial de Interesse do Patrimônio de Paranapiacaba; define instrumentos de proteção, participação e gestão local.

- **Decreto Municipal nº 18.083/2023** - regulamenta o **Fórum de Paranapiacaba** previsto no art. 87 da Lei n.º 9.018/2007 (ZEIPP). Ou seja, define regras de funcionamento e atribuições do Fórum instituído pela lei da ZEIPP, instrumento de participação social previsto pela legislação da Zona Especial de Interesse do Patrimônio.
- **Decreto Municipal nº 14.587/2000** - é uma norma que explica e detalha como deve funcionar na prática a **Lei nº 8.065/2000**, conhecida como **Código de Obras e Edificações de Santo André**. Em outras palavras, a lei criou as regras gerais para construções e reformas no município, e o decreto veio para regulamentar essas regras, dizendo como aplicá-las no dia a dia. Isso é importante para os moradores da Vila Ferroviária de Paranapiacaba porque toda obra, seja pequena ou grande, precisa seguir esse código. Assim, o decreto ajuda a orientar tanto os moradores quanto os técnicos da Prefeitura sobre o que pode ou não ser feito, garantindo que as intervenções respeitem a segurança, o patrimônio e a paisagem protegida da vila.



- **Decreto Municipal nº 16.698/2015** - regula o uso de imagens (fotografia e filmagem) na Vila de Paranapiacaba, complementando a Lei Municipal n.º 9.018/2007 (ZEIPP). Estabelece quando é necessária autorização da Prefeitura para captação de imagens na vila, prazos mínimos para solicitação, situações em que a autorização e/ou cobrança de taxa são dispensadas e os procedimentos de encaminhamento do pedido (e-mail/contato).
- **Decreto Municipal n.º 14.937/2003** — criação do *Parque Natural Municipal Nascentes de Paranapiacaba* (Unidade de Conservação municipal); importante para ações que envolvem vegetação, nascentes e limites de uso do solo.
- **Decreto Estadual n.º 24.714, de 07/02/1986** — regulamenta a Reserva Biológica do Alto da Serra de Paranapiacaba (ReBIO) — documentação sobre criação e proteção da reserva.

DOCUMENTOS RELACIONADOS E DE REFERÊNCIA

- **Carta de Nizhny Tagil (TICCIH, 2003)** — princípios internacionais sobre conservação do patrimônio industrial (valor material e imaterial, mínima intervenção, documentação técnica).



• **Norma de Preservação para o Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Diamantina — Portaria Comentada e Ilustrada (Iphan)**

Adotamos como referência metodológica a Norma de Preservação para o Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Diamantina — Portaria Comentada e Ilustrada (Iphan). Este documento exemplifica como transformar regras técnicas em orientações práticas e ilustradas para proprietários, marceneiros e gestores locais. Inspiramo-nos em sua forma, textos curtos, imagens explicativas e fichas técnicas, ao elaborar os checklists, fichas de intervenção e a paleta de cores apresentada nesta cartilha.

ARTIGOS, TESES E DEMAIS PUBLICAÇÕES

- CAVALCANTI, P. A. B. **Gestão do patrimônio natural, histórico, arquitetônico e cultural: a experiência da Vila de Paranapiacaba.** Cadernos Gestão Pública e Cidadania, São Paulo, v. 12, n. 51, 2007. DOI: 10.12660/cgpc.v12n51.44157. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/cgpc/article/view/44157>. Acesso em: 4 ago. 2025.
- CEZAR, Brida Emanoele Spohn. **Memória em desvio: paisagens em vertigem.** Mestrado Profissional em Ensino de História (PROFHISTÓRIA)—São Paulo: Universidade Federal de São Paulo, 2022.



- COLIN, Elaine Cristina da Silva. **Territorialidade e promoção da saúde na Vila de Paranapiacaba**, SP. Tese (Doutorado)—[S.l.]: Universidade de São Paulo, 17 fev. 2014.
- CRUZ, Thais Fátima dos Santos. **Intervenções de restauro em Paranapiacaba: entre teorias e práticas**. 2013. 339 f. Tese de Doutorado - Universidade de São Paulo, São Paulo/ Rio de Janeiro/ Minas Gerais, 2013. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-03072013-112559/pt-br.php>. Acesso em: 18 dez. 2023.
- D'AGOSTINI, Fernanda Figueiredo; ABASCAL, Eunice Helena Sguizzardi. **A ferrovia como elemento de geração de turismo e patrimônio**. Paranoá, [S.l.], v. 10, n. 19, 2018. DOI: 10.18830/issn.1679-0944.n19.2017.03. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/paranoa/article/view/11793>. Acesso em: 4 ago. 2025.
- D'AGOSTINI, Fernanda Figueiredo. **As políticas de patrimônio e o desenvolvimento urbano na Vila Ferroviária de Paranapiacaba**. 2014. 143 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014. Disponível em: <http://dspace.mackenzie.br/handle/10899/25978>.



- FIGUEIREDO, Vanessa Gayego Bello. **Desenvolvimento Local Sustentável: os desafios da preservação, do planejamento participativo e da gestão pública em Paranapiacaba.** In: CODE 2011 – II Conferência do Desenvolvimento – IPEA, 2011. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo25.pdf>. Acesso em: 18 jun. 2025.
- FIGUEIREDO, Vanessa Gayego Bello. **Gestão sustentável da paisagem cultural: legados e lições da experiência de Paranapiacaba.** [s. l.], n. 18, p. 29–55, 2014.
- FIGUEIREDO, Vanessa Gayego Bello. **Paisagem cultural de Paranapiacaba: uma experiência de gestão integrada, compartilhada e participativa.** Identidades: território, cultura, patrimônio, n. 6, p. 53–77, jan. 2016.
- FIGUEIREDO, Vanessa Gayego Bello. **Patrimônio cultural, cidade, sustentabilidade: qual o papel da legislação urbanística na preservação e no desenvolvimento?** Ambiente & Sociedade, v. 17, n. 2, p. 91–110, jun. 2014.

- FRANK, Fabíola Bonaldo. **Hospitalidade e turismo no contexto de Patrimônio Histórico sob perspectiva de modelos de cadeias produtivas sustentáveis na Vila de Paranapiacaba em Santo André-SP.** 2021. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de São Paulo, São Paulo, 2021. Disponível em: <https://repositorio.unifesp.br/handle/11600/62449>. Acesso em: 8 jun. 2023.
- JORG, Simone. **Clínica da identidade: um estudo sobre o sofrimento psicossocial coletivo.** 2011. 181 f. Dissertação (Mestrado em Psicologia) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2011.
- PASSARELLI, Silvia Helena; CRISTOFI, Renato Brancaglione; PAGOTTO-EUZEPIO, Marcos Sidnei. **Preservação e usos do patrimônio ferroviário: o caso da vila Paranapiacaba.** In: Anais do 5º simpósio científico ICOMOS Brasil e 2º simpósio científico ICOMOS/LAC, 2023.
- PASSOS, Thiago de Moraes dos. **A temporalidade da paisagem na Vila de Paranapiacaba: ensaios sobre patrimônio cultural habitado.** 2024. 303 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2023.



- PASSOS, Thiago de Moraes dos. **Habitando o patrimônio arquitetônico: os curadores da Vila Paranapiacaba**, Santo André, SP. 2016. Dissertação de Mestrado - Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2016. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/handle/11449/151092>.
- SILVA, M. M. da; PAES, M. T. D. **O papel da paisagem no tombamento estadual da Vila de Paranapiacaba (SP)**. anpur.org.br, [s. l.], n. Query date: 2023-06-08 15:40:53. Disponível em: <http://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st06-34.pdf>.



GLOSSÁRIO

A

Acessibilidade

Possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida (LEI 13.146/2015).

Alicerce

Base de concreto ou pedras sustentando toda a construção, enterrada no solo para evitar afundamentos.

Alpendre

Pequena cobertura projetada sobre o acesso da edificação, apoiada em colunas, oferecendo abrigo aos visitantes e proteção à porta de entrada.

Alvenaria

Paredes feitas com tijolos, blocos ou pedras unidos por “massa” (argamassa).

Amarração de Paredes

Técnica que usa tirantes ou barras metálicas para unir paredes opostas, aumentando a estabilidade da construção contra esforços de vento, vibração ou recalques.

Argamassa

Mistura de areia, cal (ou cimento) e água usada para unir tijolos, rebocar paredes e rejuntar revestimentos.

As built

Expressão em inglês que significa “como construído”. Refere-se ao registro técnico final da obra, que mostra como o imóvel foi realmente executado, incluindo eventuais alterações feitas durante a construção em relação ao projeto original.

O desenho “as built” é importante para futuras manutenções, reformas ou restaurações, pois serve como documento de referência sobre a situação real da edificação após a conclusão dos trabalhos.

Atributo

Elemento ou característica de um bem cultural — como material, forma, técnica construtiva, detalhamento arquitetônico ou traçado urbano — que traduz seu valor histórico e deve ser preservado.



B

Beiral

Parte do telhado que se projeta além da parede, ajudando a proteger a casa da chuva.

Banheiro Integrado

Exemplo de acréscimo à volumetria original, quando construído sem projeto compatível, altera a forma da edificação.

C

Caibro

Peça de madeira que fica sob as telhas, suportando o telhado.

Caixilho

Estrutura de madeira ou metal onde se encaixam vidros, portas e janelas.

Camadas Pictóricas

Sobreposição de camadas de tinta ou outras coberturas decorativas/funcionais aplicadas sobre superfícies ou edificações, que com o tempo se desdobram em diversas camadas sobrepostas.

Cimalha

Saliência contínua no topo da parede, entre a fachada e o beiral, funcionando como apoio do telhado.

Comdephaapasa

Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico-Urbanístico e Paisagístico de Santo André, órgão que regulamenta e protege o patrimônio cultural municipal, como a Vila Ferroviária de Paranapiacaba.

Condephaat

Conselho Estadual de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico de São Paulo, responsável pelo tombamento e pela fiscalização de bens de interesse estadual, incluindo vilas ferroviárias e fábricas.

Conservação Unesco (Carta de Veneza, 1964):

“A conservação dos monumentos é sempre facilitada pela sua utilização para fins socialmente úteis. É essencial para a conservação dos monumentos que sejam mantidos de forma permanente.”

Ações pontuais de baixo impacto que mantêm a autenticidade e a integridade de um bem cultural,

reparando danos e substituindo partes deterioradas por peças compatíveis, sem alterar sua forma ou materiais originais.

Consolidação

Técnica de preservação que fortalece materiais originais fragilizados (madeira, argamassa, pintura), usando produtos compatíveis para restabelecer coesão e estabilidade sem descaracterizar o bem.

Consolidação de Alvenarias

Procedimento que fortalece paredes antigas (de tijolos ou blocos) por meio do preenchimento de fissuras e vazios, recuperando sua resistência.

Cornija

Faixa de remate na parte superior da fachada, logo abaixo do telhado, que arremata e protege a parede.

Cunhal

Quina saliente na parede, que faz o encontro entre duas fachadas, formando ângulo.

E

Elementos Estruturais

Componentes que garantem a estabilidade da construção — fundações, pilares, vigas, terças — que sustentam cargas e formam o esqueleto do imóvel.

Esquadria

Conjunto de batentes, caixilhos e folhas de portas ou janelas, incluindo ferragens e vidros, que delimitam vãos e permitem ventilação e iluminação.

Estudo estratigráfico

Método de investigação utilizado para identificar e analisar as diferentes camadas de pintura, revestimento ou materiais que se sobrepõem ao longo do tempo. Ele permite compreender a sequência histórica de intervenções, revelar cores e acabamentos originais e fornecer informações importantes para a conservação e o restauro, orientando decisões baseadas em evidências materiais.

Estabilização Estrutural

Conjunto de técnicas usadas para garantir a segurança e a estabilidade da construção, sem alterar suas características principais.

Estuque

Revestimento de argamassa moldada em baixos-relevos ou ornamentos em paredes e tetos, utilizado para decoração interior e exterior.

F

Fachada

Vista exterior de um edifício, incluindo revestimentos, aberturas (janelas e portas) e ornamentos, que contribui para a identidade arquitetônica do conjunto.

Forro

Revestimento do teto interno, podendo ser em madeira, tábuas ou outros materiais, que auxilia na ventilação e acabamento.

G

Grout

Mistura de cimento, areia e água (às vezes com aditivos) usada para preencher espaços ou reforçar partes da construção, como rachaduras ou juntas entre materiais. É muito usado para fixar peças ou reforçar fundações e paredes antigas sem causar grandes mudanças.

Imóvel

Tombado

Bens móveis ou imóveis oficialmente protegidos por lei, em nível municipal, estadual ou federal, cujo uso, intervenções e aparência são regulados para garantir sua preservação.

Iphan

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, autarquia federal responsável por proteger bens de valor nacional, incluindo o conjunto ferroviário de Paranapiacaba.

Intervenção

Qualquer obra de manutenção, conservação, reforma ou restauro realizada em bens tombados; classificada conforme impacto e procedimentos legais.

Intempéries

Variações extremas das condições climáticas, como temperaturas elevadas ou baixas, chuva, vento, poluição, umidade, seca.

Isonomia

Igualdade legal de todas as pessoas perante a lei.

L

Lambrequim

Ornamento em madeira, geralmente recortado, fixado sob o beiral ou no alpendre, que confere detalhe decorativo às fachadas.

M

Manutenção

Intervenções de rotina — como limpeza, controle de umidade, troca pontual de telhas e pintura com cores originais — que evitam o agravamento de danos sem alterar a estrutura ou o desenho do imóvel.

Materialidade

Conjunto de materiais originais de uma edificação — madeira, ferro, telhas metálicas ou cerâmicas — cuja preservação garante a autenticidade.

Modernização Discreta

Atualização de sistemas elétricos, hidráulicos e de comunicação de forma embutida e sem interferir na aparência original.

O

Ornamentos

Detalhes decorativos — como molduras, relevos, frisos — que enriquecem fachadas e interiores, conferindo estilo e valor estético.

P

Paisagem Cultural

Resultado da interação entre a natureza e o ser humano ao longo do tempo, formando lugares com valor histórico, cultural e simbólico. O objetivo da paisagem cultural é reconhecer que o patrimônio não está só em prédios ou monumentos isolados, mas também nos ambientes inteiros que refletem a história, a cultura e o modo de vida das comunidades.

Paleta de cores

Paleta de cores é um conjunto de cores selecionadas de forma harmoniosa para transmitir uma ideia, sentimento ou identidade visual específica.

Pantone

Pantone é um sistema de cores, mais precisamente a *Pantone Matching System* (PMS), criado para padronizar e comunicar cores de forma universal e precisa em diversas indústrias.

Patrimônio Cultural

Definição Unesco:

“Patrimônio cultural inclui artefatos, monumentos, conjuntos de edificações e sítios, e museus que exibem uma diversidade de valores — simbólicos, históricos, artísticos, estéticos, etnológicos ou antropológicos, científicos e sociais. Abrange bens tangíveis (móveis, imóveis e subaquáticos), bens imateriais incorporados à cultura e bens naturais relacionados.” Conjunto de bens materiais (monumentos, edifícios, sítios) e imateriais (tradições, saberes, práticas) portadores de significado histórico, artístico, científico ou social, que configuram a identidade de uma comunidade.”

Patrimônio Industrial Definição Unesco / TICCIH (Carta de Nizhny Tagil, 2003):

“O patrimônio industrial compreende os vestígios da cultura industrial que possuem valor histórico, tecnológico, social, arquitetônico ou científico. Estes vestígios englobam edifícios e maquinaria, oficinas, fábricas, minas e locais de processamento e de refinação, entrepostos e armazéns, centros de produção, transmissão e utilização de energia, meios de transporte e todas as suas estruturas e infraestruturas, assim como os locais onde se desenvolveram atividades sociais relacionadas com a indústria, tais como habitações, locais de culto ou de educação.”

Pé-direito

É a altura entre o piso e o teto de um ambiente. Essa medida influencia na ventilação, iluminação e conforto térmico dos espaços. Nas construções históricas, o pé-direito costuma ser mais alto, o que favorece a circulação de ar e ajuda a manter o ambiente mais fresco.

Pilarete

Subestrutura curta que funciona como um pilar e auxilia na resistência estrutural.

Plano Diretor

Lei municipal que orienta o uso e ocupação do solo em Santo André, definindo zonas, restrições e diretrizes de preservação para Paranapiacaba.

Plantas exóticas

São plantas trazidas de outras regiões ou países. Algumas são bonitas ou crescem rápido, mas podem causar problemas ao se espalharem ou mudarem o solo e a água do lugar.

Plantas nativas

São as plantas que sempre cresceram aqui, que fazem parte da Mata Atlântica e estão adaptadas ao clima e ao solo da região. Elas mantêm o equilíbrio da terra, atraem pássaros e insetos locais e ajudam a proteger nascentes e encostas.

Preservação

Na Convenção do Patrimônio Mundial (Unesco, 1972), a preservação faz parte de um ciclo de ações que visam salvaguardar valores universais excepcionais. O preâmbulo do texto estabelece como objetivo “encorajar a identificação, proteção, conservação, apresentação e transmissão às gerações futuras do patrimônio cultural e natural”

Primer

É uma tinta de base (ou fundo preparador) aplicada antes da pintura final. Ele serve para preparar a superfície, aumentar a fixação da tinta e proteger melhor a madeira ou o metal contra umidade, ferrugem e desgaste.



R

Recomposição cromática

É o processo de recuperar e aplicar novamente as cores originais de uma construção, respeitando a cartela de cores definida para o conjunto histórico. Isso significa escolher e usar tintas que reproduzem os mesmos tons que existiam no passado, mantendo a aparência tradicional da Vila e garantindo que todas as casas formem um conjunto harmonioso.

Reforço de Fundações

Intervenção realizada no solo e nas bases da edificação para corrigir afundamentos ou recalques, usando técnicas como microestacas ou injeções especiais.

Reforma

Portaria Iphan nº 420

Obras de médio a grande impacto que modificam a volumetria, a planta, a fachada ou a estrutura de um imóvel, exigindo projeto técnico completo e autorização dos órgãos de preservação. Entende-se por **reforma** qualquer obra que:

- **Modifique a volumetria** original (amplie ou suprima áreas, crie novos volumes);
- **Altere a estrutura** (demolição de paredes, substituição de lajes, de cobertura, ou de fundações);

- **Transforme a fachada** (novos vãos, fechamento de portas/janelas, inclusão de marquises e varandas incompatíveis);
- **Incorpore equipamentos fixos** que interfiram no desenho do edifício (escalas diferentes, materiais não originais).

Restauro Unesco (Carta de Veneza, 1964):

“O processo de restauração é uma operação altamente especializada. Seu objetivo é preservar e revelar o valor estéticoehistóricodomonumentoesebaseiano respeito ao material original e aos documentos autênticos.”

Intervenções altamente especializadas, baseadas em pesquisa documental e vestígios originais, destinadas a recuperarelementoshistóricosperdidosoudanificados, restabelecendo a autenticidade do bem.

S

Saneamento

Conjunto de serviços que garantem higiene e saúde para todos. Isso inclui água limpa, coleta e tratamento do esgoto, coleta de lixo, limpeza das ruas e cuidado com as águas da chuva. Uma boa rede de saneamento evita doenças e ajuda a preservar o meio ambiente e o patrimônio.

Sapata corrida

Elemento das fundações de uma edificação, a sapata corrida é uma base contínua de concreto construída sob paredes estruturais ou muros. Sua função é distribuir o peso da construção de forma uniforme ao longo do solo, evitando recalques (afundamentos) e garantindo a estabilidade da edificação.

Sistema de Amarração

Uso de tirantes metálicos discretos para unir paredes em edificações altas e delgadas, evitando tombamento.

Skyline

Perfil urbano formado pelas silhuetas de edificações e elementos característicos de um conjunto arquitetônico — no caso de Paranapiacaba, inclui a torre do relógio, chalés ferroviários e relevo da Serra do Mar.

T

Telhado

Cobertura composta por estrutura de madeira (caibros, terças) e telhas (metálicas ou cerâmicas), com formato de duas ou mais águas e beirais pronunciados.

Tipologia Arquitetônica

Classificação dos edifícios segundo características comuns de forma, função e estilo — p.ex., chalés ferroviários, casas de operários, sedes administrativas.

Tirantes Metálicos

Barras ou cabos de ferro ou aço que funcionam como “amarras” entre paredes ou partes da edificação, evitando que se abram ou tombem.

Tombamento

Ato legal que reconhece e protege um bem cultural, definindo perímetros de controle e normas de intervenção para garantir sua preservação. O tombamento é o principal instrumento de proteção de bens culturais materiais, criado pelo Decreto-Lei n.º 25/1937 e hoje regulado pelo Iphan.

A Unesco não utiliza o termo “tombamento” em seus instrumentos internacionais, mas adota o conceito de “**Designation**” (Inscrição) para definir o ato de reconhecer formalmente um sítio como Patrimônio Mundial, conferindo-lhe proteção e promoção para as gerações futuras:

“Patrimônio Mundial é a designação de lugares na Terra que são de Valor Universal Excepcional para a humanidade e, como tal, foram inscritos na Lista do Patrimônio Mundial para serem protegidos para que as gerações futuras possam apreciá-los e aproveitá-los.”

Esta observação está sendo considerada por conta das iniciativas de candidatura da Vila ao título de patrimônio da humanidade.

Traçado Urbano

Desenho e configuração das vias, praças, vielas sanitárias e caminhos internos de uma vila ou cidade, incluindo alinhamentos, nível de piso e hierarquia dos espaços públicos.

V

Volumetria

Conjunto das formas e volumes das edificações — altura, largura, profundidade — que define a escala e a relação entre construções e espaço urbano.

Z

Zoneamento

É uma regra da prefeitura que divide a cidade em áreas com usos diferentes (residencial, comercial, ambiental etc.). No caso da Vila, o zoneamento ajuda a proteger o patrimônio e definir o que pode ou não pode ser feito em cada parte do bairro. Por isso, é importante saber em que zona sua casa está.

REFERÊNCIAS

- Unesco/TICCIH: patrimônio industrial (Carta de Nizhny Tagil, 2003) <https://ticcih.org/wp-content/uploads/2013/04/NTagilPortuguese.pdf>
- Iphan: Constituição Federal, art. 216 http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/constituicao_federal_art_216.pdf
- Condephaat: Portal do Patrimônio Cultural: <http://condephaat.sp.gov.br/>
- Comdephaapasa: Regulamento municipal
- Lei Municipal Santo André: Plano Diretor (Lei 8.696/2004 e 9.018/2007)





ISBN: 978-65-985134-1-2

CRL



9 786598 513412

Execução



Patrocínio



Apoio



Realização



AGÊNCIA NACIONAL DE
TRANSPORTES TERRESTRES

MINISTÉRIO DOS
TRANSPORTES

