



**CONPRESP**  
**CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO,**  
**CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO**

**ATA DA 798ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONPRESP**

O CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - CONPRESP, no dia **13 de maio de 2024** às **14h40** realizou sua **798ª Reunião Ordinária** no Edifício Sampaio Moreira, situado na **Rua Líbero Badaró, 346/350 – 11º andar**, com a presença dos seguintes Conselheiros: Ricardo Ferrari Nogueira - representante titular da Secretaria Municipal de Cultura – SMC; Wilson Levy Braga da Silva Neto - representante titular do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA; Nelson Gonçalves de Lima Júnior – Representante do Departamento de Patrimônio Histórico – DPH; Rodrigo Goulart - representante titular da Câmara Municipal de São Paulo - CMSP; Maria Lucia Palma Latorre - representante titular da Secretaria Municipal de Justiça – SMJ; Stela Da Dalt – representante titular do Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB; Beatriz Bruno Mendes - representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL-L; Luiza Meuchi de Oliveira - representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL – U) e Grace Laine Pincerato Carreira Dini - representante titular da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB. Participaram da reunião: Mariana da Silva Sato – Secretária Executiva - CONPRESP; Pedro Zayas Sambrano – DPH/G; Ricardo Rosis – DPH/DPP; Denise P. Araújo – DPH/NPRC; Mariana Oliveira - DPH/NIT; Juliana Mendes Prata – DPH/G; Daniel Cruciol – DPH/NPRC; Felipe Cavalcante Correia – DPH/NPRC; Dalva Thomaz – DPH/NIT; Licia Oliveira – DPH/NPRC; Fátima Antunes – DPH/NIT; Marcelo Leite – DPH-NIT; Marina Brandão – DPH/NDP; Raquel Schenkman – DPH/NIT; Paulo Ricardo Alves da Silva; Koichi Sasaki; Jocelyn Lepellekrer; Marcelo Manhães; Brenda Profeta; Marcela Queiróz Gregorin; Alaide Gomes da Silva; Amanda Vitorio; Renato Limongi; Luca Fuser; Leonilda Augusto do Prado; Luiz Fernando Gogo; Sylvio Carlos Del Busso; Walter Roberto Battaglia; Solange Aparecida Denhi Otelo; Hermínia Cardoso Pinto; Nilson Oliveira da Silva; Anne Marie Sumnea; Cesar Antonio Ortiz; Daniel Ostronoff; Giorgio Panochi Horsky; Cristiane Oppenheim Horsky; Sandra Lazard; Gustavo Yopez; *Joel Hissa Leite*; Dina Vizzotto; Marcelo José Chueiri e Nelson de Souza. **1. Apresentação Geral: 1.1.** O Presidente cumprimenta e agradece a presença de todos. **2. Comunicações / Informes da Presidência e dos Conselheiros: 2.1.** Informa que a Ata da reunião anterior realizada em 29 de abril de 2024 será encaminhada para aprovação dos Conselheiros, após será publicada no Diário Oficial e inserida na página do CONPRESP. **2.2.** Informa que os processos dos itens 2, 3, 5, 8 foram retirados de pauta a pedido dos conselheiros relatores e o item 9, a pedido do interessado. **2.3.** O presidente informa que há inscritos para a Manifestação Aberta. Convida a senhora Amanda Vitorio à frente para iniciar a fala. Informa que representam a Associação de Misericórdia e se manifesta sobre transferência de potencial construtivo e atestado, referente a questionamentos sobre como a associação conseguiria realizar o restauro do imóvel,

sendo que a transferência não tem valor compatível com os recursos necessários para realizar as ações necessárias de restauro. Questionam também como são calculados os valores. **2.4.** O presidente dá início aos trabalhos. **3. LEITURA, DISCUSSÃO E DECISÃO DOS SEGUINTE PROCESSOS E EXPEDIENTES: 3.1. PROCESSOS PAUTADOS EM REUNIÕES ANTERIORES, PENDENTES DE DELIBERAÇÃO – RELATIVOS À TOMBAMENTO. 3.2. PROCESSOS PAUTADOS EM REUNIÕES ANTERIORES, PENDENTES DE DELIBERAÇÃO – RELATIVOS À ZEPEC-APC E TOMBAMENTO. 3.3. PROCESSOS PAUTADOS EM REUNIÕES ANTERIORES, PENDENTES DE DELIBERAÇÃO – RELATIVOS À APROVAÇÃO DE PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM BENS PROTEGIDOS. 3.4. PROCESSOS PAUTADOS PARA A 798ª REUNIÃO ORDINÁRIA – RELATIVOS À APROVAÇÃO DE PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM BENS PROTEGIDOS. 3.5. PROCESSOS PAUTADOS PARA A 798ª REUNIÃO ORDINÁRIA – COM PROPOSTA DE INDEFERIMENTO POR ABANDONO OU NÃO ATENDIMENTO DE COMUNIQUE-SE. 1) PROCESSO: 6025.2023/0035375-0 - Interessado: Associação Escada Viva. Assunto: Pedido de Tombamento. Endereço: Rua Alves Guimarães cruzamento com a Rua Cardeal Arcoverde - Pinheiros. Relatores: Nelson Gonçalves de Lima Jr. (DPH) e Wilson Levy Braga da Silva Neto / Luis Chorilli Neto (CREA). Vistas Relatoras: Grace Laine Pincerato Carreira Dini / Lilian Regina Gabriel M. Pires (OAB). O Presidente passa a palavra para os inscrites para manifestação e informa que ao interessado que já foi ouvido na sessão passada só será dado o uso da palavra caso tenha fato novo. O Sr. Marcelo Chueiri, representante de proprietário de um dos imóveis, informa que não é contra o tombamento da escadaria e sim contra inserir a área envoltória. Que são moradores reunidos para defender as suas concepções e direitos. Solicita que o Conselho se esforce para buscar uma solução mais de consenso. O Sr. Nilson Oliveira solicita a anulação desse processo, pois acredita que há falhas gravíssimas e que não foi notificado e que o Tombamento é engessamento, estatização, retrocesso. A Sra. Christiane Horsky passa a palavra para o Sr. Giorgio, que solicita a retirada do conceito de continuidade da escada das quadras 013 e 020. O Presidente agradece as manifestações e passa a palavra para o Conselheiro Wilson, que passa a ler seu parecer. **Síntese:** *Cuida-se da análise do tombamento definitivo relativo à mancha intitulada “Escadaria Alves Guimarães”, identificada e protegida provisoriamente pela Resolução nº 11/CONPRESP/2023, que disciplinou a abertura de processo de tombamento (APT) “para espaços, ambientes e edifícios referenciais e constitutivos da área urbana contida no perímetro da Vila Cerqueira César, nos distritos de Pinheiros e Jardim Paulista”, originado no âmbito do Processo SEI nº 6025.2023/0000155-1. Antes de iniciar a presente manifestação, imperioso que se recordem elementos da trajetória histórica deste processo administrativo. A Resolução nº 11/CONPRESP/2023, que disciplinou a APT, foi aprovada a partir de manifestação favorável da área técnica do DPH, abrangendo um conjunto de elementos e de manchas urbanas – 4 (quatro), no total – que, discutidas em processos autônomos, foram agrupadas num único processo SEI, à vista de ostentarem similitudes e convergências. A***

*hipótese dos autos, nesse sentido, verte-se à análise do processo nº 1, assim resumido no voto que, acolhido por unanimidade dos votantes, decidiu pela abertura do processo de tombamento: 1. 6025.2022/0002288-3: Escadaria da rua Alves Guimarães. Autuação: fevereiro de 2022 a partir de solicitação protocolada via portal 156. Solicitante: Associação Escada Viva (representada por munícipe na solicitação). Objeto: escadaria da rua Alves Guimarães, no encontro com a rua Cardeal Arcoverde (Escadaria das Bailarinas). Elementos destacados na justificativa: a escadaria, como elemento de infraestrutura urbana, sendo testemunho da ocupação do bairro; áreas permeáveis e vegetação de porte incorporados à escadaria servindo como qualificadores ambientais; apropriação cultural do local pela comunidade usuária (valor afetivo), o que se reflete também nas intervenções artísticas. Resumo do caráter da solicitação: pede-se o reconhecimento do valor cultural da escadaria, por tombamento e/ou pelo Inventário Memória Paulistana, e recomenda-se tanto a proteção de casas remanescentes que dão para os patamares quanto à previsão, em novos empreendimentos, de acessos por patamares da escada. De rigor destacar, ainda, que o voto, tal como acolhido pelos integrantes do plenário que votaram, consignou duas diretrizes, necessárias à adequada instrução de um processo que, em razão da escala territorial das restrições que poderiam advir de uma decisão favorável ao tombamento definitivo, se afiguravam importantes à tarefa cometida aos conselheiros deste E. CONPRESP: a notificação pessoal dos proprietários dos imóveis abrangidos nas 4 (quatro) manchas urbanas e a remessa do feito à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) para que se manifestasse acerca do impacto do tombamento pretendido frente à disciplina urbanística trazida tanto pelo Plano Diretor Estratégico (PDE) da capital paulista quanto à luz do regramento específico definido na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS). Notificados os interessados, estes foram ouvidos em reunião que ocorreu no dia 8 de fevereiro de 2024. Ato contínuo, foram apresentadas manifestações por escrito (8, no total) por parte de interessados, devidamente encartadas neste processo e apreciadas na Informação SMC/DPH-NIT nº 101862318, da lavra do arq. Pedro Sambrano. Destaque-se a assim intitulada “Manifestação 02” que trazia, já, pedido de intervenção/processo de construção nova. Pautado para a 797ª Reunião Ordinária, realizada em 29.04.2024, o feito contou, ainda, com a participação presencial e oitiva de interessados, notadamente os proponentes do pedido de tombamento e proprietários de imóveis abrangidos pela mancha em exame, nos termos do que foi registrado em vídeo e disponibilizado pela plataforma YouTube. Em consideração ao que fora apresentado em reunião, este relator entendeu pertinente retirar o processo de pauta para melhor analisá-lo. É uma síntese do necessário. Preliminarmente, registre-se que a discussão dos elementos e manchas contidos no Processo SEI nº 6025.2023/0000155-1 corresponde a hipótese excepcional na dinâmica de trabalho deste E. CONPRESP, por abranger centenas de imóveis em região altamente adensada da capital paulista. Indispensável, nesse sentido, que a análise dos aspectos históricos e arquitetônicos seja feita conjuntamente*

*com outros valores igualmente relevantes para o desenvolvimento urbano da cidade, a partir das premissas de inclusão, de aproveitamento da infraestrutura urbana e de redução do espraiamento, tiradas do plano diretor estratégico (PDE) e da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano (LPUOS). Para enfrentar essa discussão, importante para o juízo de deliberação a cargo deste órgão de proteção, é importante definir alguns marcos essenciais, que permitam que a proteção do patrimônio histórico, quando necessária, seja equilibrada com tais premissas, de modo que se aperfeiçoe o sentido almejado pela legislação urbanística, que é alcançar as funções sociais da cidade e a justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização, como, aliás, determinou o legislador constituinte ao erigir a política urbana como matéria de grandeza constitucional, nos termos do caput do art. 182 da Constituição Cidadã de 1988. Esses marcos decorrem de perguntas objetivas sobre o impacto de um tombamento de larga escala numa região, como dito, que os instrumentos da política urbana definiram como apto a maior adensamento. São elas: qual o percentual da área em discussão que se encontra verticalizada, ou o percentual de lotes com potencial de transformação? Ou quantas unidades de moradia potencialmente deixariam de ser construídas com a incidência do tombamento como restrição administrativa do direito de propriedade? Qual o valor de outorga onerosa que a cidade de São Paulo deixaria de arrecadar, em comparação com o que será gerado em termos de valores de TDC? Ou ainda: qual o valor estimado de ISS relativo à construção civil que deixaria de recolher? No mesmo sentido, quanto ao IPTU de novas unidades habitacionais que deixariam de ser construídas? Ou mesmo: qual o impacto potencial em relação a unidades habitacionais oriundas da quota de solidariedade que poderiam deixar de ser produzidas? Ou, quanto se deixaria de assegurar em termos de área permeável à cidade, considerando que em muitas unidades pequenas o terreno se encontra totalmente impermeabilizado? Por fim, o quanto deixaria de ser aplicado em termos de doação para calçadas mais largas? O rol exemplificativo de questões que poderiam ser levantadas mostra a natureza complexa da questão ora em discussão. E ainda que parte expressiva destes dados sejam de natureza estimativa, seu levantamento e discussão técnica poderia subsidiar um debate ainda mais estimulante e construtivo por parte deste E. CONPRESP. Afinal, composto por uma pluralidade de órgãos da Administração Direta e de entidades setoriais importantes, como a OAB, o IAB e o CREA, além da Câmara de Vereadores, o CONPRESP tem a função precípua de analisar, à luz de evidências, os processos que tramitam no DPH, cotejando-os e conformando-os com as mais variadas matizes e dimensões que compõem o interesse público e com os demais instrumentos da política urbana. Do contrário, aliás, seria de se questionar seu papel e existência, pois, se superior fosse a disciplina do patrimônio histórico, bastaria que os estudos e pareceres produzidos pelos técnicos do DPH fossem homologados e disciplinados por ato do titular da Secretaria Municipal de Cultura, sem maiores digressões. Feitas essas considerações, volte-se à análise do Memorando SEI SMC/DPH-*

*NIT 08/2023, que inaugura o presente processo. Dele se extrai o seguinte excerto, localizado logo em seu segundo parágrafo, o qual assim justifica a presente autuação, in verbis: Sua origem está relacionada ao recebimento de pedidos de abertura de processo de tombamento de bens nesses dois distritos, protocolados por moradores preocupados com o ritmo acelerado de mudanças pelas quais passa a região, em que imóveis construídos nas primeiras fases de ocupação do bairro, testemunhos de seu passado, têm sido substituídos por altas torres residenciais e comerciais, impondo mudanças em sua dinâmica e conformação urbana, nos hábitos locais e nas formas de sociabilidade. Essa é precisamente a motivação da provocação feita por cidadãos à Administração Pública: conter o “ritmo acelerado de mudanças pelas quais passa a região”. Não parece, à primeira vista, um interesse preservacionista, em tudo abrangido pela ideia de interesse público, mas sim da externalização de um interesse privado coletivo, de um grupo de cidadãos que provocou o órgão de proteção do patrimônio municipal para fazer prosperar sua contrariedade ao processo de transformação de um bairro. Tal transformação, induzida pelo Plano Diretor, decorre de evidências colhidas em boa técnica urbanística, que identificou a necessidade de adensamento em região marcada pela existência simultânea de exuberante infraestrutura urbana e também de mobilidade, com estações de metrô e terminal de ônibus. Esses equipamentos, frise-se foram custeados às expensas de dinheiro do contribuinte. Não são equipamentos baratos. Mobilizaram recursos de moradores de toda a cidade. Devem atender a uma função social, que é servir a mais pessoas, de modo a atender a uma das mais importantes diretrizes da política urbana, definidas no Estatuto da Cidade, que é a justa distribuição dos ônus e benefícios da urbanização. A evidenciar o caráter de interesse privado coletivo está a própria dinâmica de discussão havida tanto nas anotações da reunião de 8 de fevereiro de 2024 quanto nas manifestações individuais, muitas das quais bastante enfáticas e até mesmo marcadas por excessos, de contrariedade à proposta de tombamento colhidas na reunião ordinária de 29.04.24. Dito de outro modo, a mobilização que ensejou o pedido de tombamento não logrou êxito em construir convergências com os potenciais atingidos, tampouco foi capaz de esclarecê-los sobre o sentido e alcance da proteção pretendida, mostrando que não é uníssona e tampouco majoritária a insurgência contra as “mudanças em sua dinâmica e conformação urbana, nos hábitos locais e nas formas de sociabilidade”, tal como estampado no supramencionado memorando. Ainda que se possa discutir o alcance do interesse público, que não deve se subordinar à mera contrariedade dos potenciais atingidos, não se verificou, aqui, efetivo e inequívoco interesse público, mas sim, como acima assinalado, de exteriorização de interesse privado coletivo. Esse interesse privado coletivo, embora legítimo, deve ser analisado e sopesado a partir de outros componentes das funções sociais da cidade. Bem por isso, sua recepção deve ser vista de forma restritiva, pinçando-se apenas os elementos sobre os quais haja real interesse público de preservação. E, em relação a parte dos imóveis abrangidos pelo APT, tal interesse não se*

*mostrou subsistente. O único elemento cuja proteção parece ser uníssona, à luz do trabalho analítico do DPH e das manifestações de interessados, de todas as posições, é a escadaria. E é a partir dela, exclusivamente, que se fará a apreciação do pedido de tombamento, excluídos, desde já, todos os imóveis integrantes de área envoltória, abrangidos pelo setor 013 – Quadra 020, e pelo setor 013 – Quadra 013, que não interferem de maneira decisiva na fruição e na proteção deste equipamento. À vista da proteção da escadaria, algumas premissas parecem relevantes. Mais do que a proteção de exemplares (L2, L3, L4) na forma como indicada na minuta de resolução de tombamento, é indispensável que os imóveis presentes na área envoltória limdeira a este equipamento estimulem a sua utilização como área de apropriação afetiva, fruição, acesso e circulação, de modo que ela não seja “emparedada” ou mesmo que os lotes lhe “virem as costas”. Daí que pertinente a sugestão da área técnica do DPH de inclusão de um parágrafo ao art. 3º, destacando que “os muros de divisa entre a escadaria e os imóveis que a ladeiam não são elementos tombados da escadaria”. Não parece adequado, aqui, contudo, manter qualquer restrição à divisão fundiária ou à volumetria ou gabarito nos imóveis do lado ímpar, mas sim garantir que as intervenções sejam submetidas ao CONPRESP e tenham como diretriz a relação estabelecida com a escadaria, de apropriação afetiva, fruição, acesso e circulação. Imperioso, nesse sentido, que os parâmetros de proteção assegurem e induzam essa dinâmica fluida, em que os imóveis dialoguem com a escadaria, assegurando seu uso variado ao longo do dia, em benefício da segurança dos usuários, seja quando tiverem uso residencial, seja quando tiverem uso comercial. Bem por isso, de rigor que seja excluído o exemplar L2 do rol de bens tombados, de modo que remanesçam apenas as restrições para áreas envoltórias já adotadas nos imóveis vizinhos, nos exatos termos do art. 5º da minuta de resolução proposta. A este ponto se retornará na sequência. Por fim, indispensável que se avance para a apreciação das manifestações 02 e 05. Para a de número 05, as questões trazidas pela interessada – e reforçadas na oitiva presencial – foram bem enfrentadas pelo DPH, mediante a inclusão de um parágrafo terceiro ao art. 4º, assim redigido: “desde que assegurada a preservação dos edifícios e dos elementos que justificam seu interesse para a Mancha, poderão ser admitidas obras de atualização, acessibilidade, adaptações ou readaptações, com a finalidade de propiciar seu uso seguro e útil”. Relativamente à manifestação de número 02, observa-se que a apresentação realizada pelo interessado em 29.04.24, com a documentação atualizada acostada aos autos, atende perfeitamente as diretrizes da Resolução nº 11/CONPRESP/2023, inclusive quanto à relação que as intervenções pretendidas estabelecem com a escadaria, que ora se recomenda o tombamento, quanto ao seu uso, fruição e conservação. O projeto apresentado pelo interessado, neste caso, prevê uso extenso de fachada ativa em face da escadaria, medida que qualifica seu uso, bem como a fruição da escadaria. As soluções de projeto apresentadas pelo interessado resolvem de maneira satisfatória a relação entre o espaço privado e o espaço público, com*

*acessos e demais medidas assecuratórias do destaque que merece o bem – a escadaria – que ora se pretende proteger. Nesse sentido, em prestígio ao princípio da instrumentalidade do processo, e considerando que foram atendidas as ressalvas trazidas pelo DPH na apreciação da anterior reunião ordinária do CONPRESP, relativamente aos imóveis classificados como 4L e objeto de pedido de tombamento, e que, segundo o interessado, serão protegidos em conformidade com as recomendações do DPH, recebe-se este pedido como de intervenção/construção nova, à luz da Resolução nº 11/CONPRESP/2023, com voto favorável. Destaque-se que os imóveis classificados como 4L, conjuntamente com o imóvel 3L, poderão, como acervo de exemplares significativos, representar os modos de ocupação primitivos do bairro, que, sendo ladeados no futuro por novos empreendimentos, se apresentarão como fases distintas de uma cidade dinâmica, e articulados, cada qual com seu nível de proteção correspondente, ao propósito de salvaguardar a escadaria. Daí, inclusive, a proposta de reclassificação do imóvel 2L, já trazida neste voto. Esquemáticamente, portanto, nosso voto assim se posiciona: a) Pelo tombamento do exemplar 1L – Escadaria. b) Pela exclusão dos imóveis do setor 013 – Quadra 020 e do setor 013 – Quadra 013 como área envoltória. c) Pela reclassificação de 2L como área envoltória. d) Pela exclusão das diretrizes específicas de manutenção da divisão fundiária e da volumetria dos imóveis do lado ímpar da Rua Alves Guimarães, no trecho limdeiro à escadaria, inclusive de 2L, que deverão ser substituídas por diretriz específica atinente a assegurar a fruição, o acesso e a circulação de pessoas na escadaria, em benefício da proteção de sua apropriação afetiva pela comunidade. e) Pela aprovação do projeto encartado na manifestação de número 02, com os esclarecimentos e complementações documentais trazidos após a última reunião ordinária do CONPRESP. É como votamos, senhoras conselheiras e senhores conselheiros. O Presidente passa a palavra para o Conselheiro Nelson, que passa a ler seu parecer. **Síntese:** Trata o presente de proposta de tombamento definitivo dos elementos componentes da mancha urbana definida pela resolução 11/CONPRESP/2023 e seus respectivos estudos como Mancha Escadaria Alves Guimarães (L). A abertura de processo de tombamento de imóveis, elementos e ambientes urbanos representativos situados no perímetro do loteamento Vila Cerqueira César, nos distritos de Pinheiros e Jardim Paulista, da Subprefeitura de Pinheiros, por meio da resolução 11/CONPRESP/2023, foi aprovada por este Conselho em sua reunião de número 782, realizada em 02 de outubro de 2023. A mancha Escadaria Alves Guimarães (L) foi, então, estudada em separado depois da APT, “de modo a definir uma proposta de tombamento com um olhar revisitado e mais apurado” (Memorando ao SEI 094356366), e aqui está proposto seu tombamento definitivo. Houve reunião realizada em fevereiro deste ano com proprietários dos imóveis que integram a mancha, que foram convidados a se manifestar nos autos. Essas manifestações foram consideradas e estão analisadas pelo NIT, levando a modificações na minuta finalmente proposta. O parecer elaborado inicialmente pelo NIT é composto por uma introdução à situação dada pela APT no caso da*

*Mancha, considerações sobre o pedido de tombamento da escadaria e considerações sobre a Mancha e os bens e áreas protegidas que a compõem, concluindo com uma proposta de tombamento definitivo. É destacado que o pedido de tombamento da escadaria, feito pela Associação Escada Viva no âmbito do processo 6025.2022/0002288-3, foi um dos que motivou os estudos mais amplos da APT. A Associação destaca os seguintes aspectos para justificar seu pedido: Em linhas gerais, a Escadaria é um relevante elemento estruturador do espaço urbano, dotado de memória sobre a urbanização e modernização de Pinheiros. Além disso, conforme será apresentado a seguir, a Escadaria passou por um processo de apropriação cultural pela comunidade vizinha, sendo palco de diversos eventos culturais importantes para o cotidiano do bairro, além de ser um espaço interessante para a recepção de murais artísticos, os quais contribuem para a qualificação do ambiente urbano e para a dinamização da vida cultural e turística do bairro (SEI 058285574 do processo 6025.2022/0002288-3). A escada é um dos elementos componentes da Mancha. As considerações sobre esta tratam da história do trecho formado pelo cruzamento das ruas Alves Guimarães e Cardeal Arcoverde e imediações, no contexto do loteamento Vila Cerqueira César, apontando a dificuldade de ocupação da área em função, principalmente, da topografia e da implantação do traçado viário ortogonal sobre ela. Também são descritos aspectos históricos dos elementos que compõem a mancha, e seus valores como contribuintes daquele ambiente urbano particular. Os sobrados remanescentes que têm acesso pelos patamares da própria escadaria são apresentados como remanescentes arquitetonicamente íntegros de um arranjo espacial diferenciado formado por vários sobrados que reforçavam o aspecto da escada como via pública. Os sobrados bem conservados próximos à parte alta da escadaria são apresentados com valores semelhantes – expressivos de uma arquitetura residencial característica do século XX, contribuindo para a leitura da paisagem particularizada formada no entorno da escada. Os demais sobrados remanescentes, descaracterizados, próximos dos patamares superior e inferior da escada, também contribuem, mas apenas pela sua morfologia, que testemunha os usos residenciais dos anos 1940 e evidencia as características topográficas da área. É discutido, então, na proposta de tombamento definitivo, como a Mancha Escadaria Alves Guimarães (L) tem relação com o conceito de mancha do Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano de São Paulo, e como os aspectos particulares que a definem são importantes para a identidade e o reconhecimento da cidade construída. A proposta apresentada “busca revisar e lapidar os critérios de intervenção que constavam na resolução de APT”, sem modificar os valores e bens nela identificados. “Um grau de detalhamento maior foi atribuído às diretrizes referentes aos sobrados protegidos como área envoltória próximos aos patamares inferior e superior da escada”, flexibilizando as restrições de intervenção, assim como foi explicitado que pode haver intervenções artísticas na escada, já que fazem parte de seu interesse. Também foi incluída na minuta de resolução uma explicação*



sobre o perímetro de incidência de área envoltória em um lote que faz parte da Mancha e que foi lembrado com lote externo (SEI 094416697). De resto, a proposta preserva a maior parte das diretrizes da APT, com preservação das características arquitetônicas externas íntegras dos bens tombados e análise caso a caso para dois terrenos de área envoltória que emolduram a escada do ponto de vista da rua Cardeal Arcoverde. Além disso, para o conjunto de terrenos hoje demolidos ao lado da escada, foi mantida a diretriz de recursos de ativação voltados para a escada. As manifestações dos proprietários – oito juntadas aos autos – foram analisadas também (SEI 101862318). Não podem ser entendidas nem tratadas como recursos, por não haver previsão legal para interposição de recurso nesta etapa processual. Grosso modo, as manifestações se reportam a preocupações dos proprietários quanto ao valor venal de seus imóveis, às restrições ao seu direito de propriedade, ao fato de não terem sido previamente consultados quanto à proteção, aos custos de restauração e à limitação da flexibilidade em futuras intervenções. A maior parte dos peticionantes é proprietário dos imóveis em área envoltória, na parte baixa da escada. Com esses argumentos, pedem que seja removida qualquer incidência de legislação preservacionista de seus imóveis. Alguns manifestantes comentam seu apoio ao tombamento da escadaria apenas; outros, não. Duas manifestações do conjunto são relativas a intervenções específicas desejadas pelos proprietários. Um, o grande terreno em área envoltória na lateral esquerda de quem sobe a escada e outro, a casa remanescente cercada por esse grande terreno. Em comum entre os dois, há menção ao fato de que a resolução, tal como proposta, impediria ou atrapalharia as intervenções desejadas. Em resumo, NIT aponta que os argumentos trazidos não são capazes de provocar revisão do posicionamento técnico uma vez que não questionam ou comentam valores culturais identificados na Mancha, e sim desafios alegadamente derivados dos efeitos do tombamento e da área envoltória. Para reforçar o entendimento de que as “diretrizes ora propostas para o tombamento não inviabilizam adequações para os usos contemporâneos, mediante soluções de projeto adequadas do ponto de vista da intervenção em bens protegidos”, foi incluído novo parágrafo no artigo 4º da minuta de resolução: Desde que assegurada a preservação dos edifícios e dos elementos que justificam seu interesse para a Mancha, poderão ser admitidas obras de atualização, acessibilidade, adaptações ou readaptações, com finalidade de propiciar seu uso seguro e útil. E para dirimir eventuais dúvidas sobre a extensão da proteção da escadaria, a nova minuta também esclarece que “os muros de divisa entre a escadaria e os imóveis que a ladeiam não são elementos tombados da escadaria”. Nesses termos, o estudo e as novas minutas são endossados pela Divisão de Preservação do Patrimônio (SEI 101937865) e pela Coordenação do DPH (SEI 101960788). Considerando o exposto e que os estudos identificaram uma mancha urbana particular e interessante para a memória da cidade, voto favoravelmente ao tombamento definitivo dos elementos que compõem a Mancha Escadaria Alves Guimarães (L) do Perímetro do Loteamento Vila

*Cerqueira César.* O Presidente passa a palavra para a Conselheira Grace, que informa acompanhar o DPH. A assessora Juliana do DPH-Gabinete, arquiteta e advogada, faz um apontamento sobre a deliberação do Conselheiro Levy que considera o projeto do edifício, mas que não é objeto do processo em pauta. O Conselheiro Nelson, coordenador do DPH, informa que concorda com a assessora, bem como a Conselheira Stela. A Conselheira Stela pede a palavra e solicita vistas ao processo para se aprofundar no assunto, porém o Presidente se coloca contrariamente ao pedido, em solidariedade com os munícipes e moradores presentes. A Conselheira Stela afirma ser regimental e o Presidente questiona aos demais integrantes do conselho quanto ao seu pedido de vistas. O conselho nega. A conselheira, então, manifesta que sua intenção não seria fazer um terceiro voto, mas de votar com o DPH e elaborar um parecer em resposta ao que foi colocado pelo Conselheiro Levy que, em seu entendimento e do IABsp partia de premissas equivocadas e que ela não gostaria que constasse apenas como um voto. Diante desse cenário, foi aberta a possibilidade de o IABsp juntar aos autos um voto complementar. O Presidente informa que há 2 propostas sugeridas para serem votadas, sendo: **PROPOSTA 01 (CREA) e PROPOSTA 02 (DPH)**, conforme pareceres acima inseridos na íntegra. **É dado início à votação:** Conselheiro Wilson (CREA); Conselheiro Rodrigo (CMSP); Conselheira Maria Lucia (SMJ); Conselheira Luiza (SMUL-U) e Conselheira Beatriz (SMUL-L) votam a favor da Proposta 01 do CREA. Conselheiro Nelson (DPH); Conselheira Stela (IAB) e Conselheira Grace (OAB) votam a favor da Proposta 02 do DPH. **Decisão:** Por maioria de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE: (i) ao TOMBAMENTO** da Escadaria Rua Alves Guimarães cruzamento com a Rua Cardeal Arcoverde – Pinheiros; **(ii) a EXCLUSÃO** dos imóveis do setor 013 – Quadra 020 e do setor 013 – Quadra 013 como área envoltória; **(iii) a RECLASSIFICAÇÃO** de 2L como área envoltória; **(iv) a EXCLUSÃO** das diretrizes específicas de manutenção da divisão fundiária e da volumetria dos imóveis do lado ímpar da Rua Alves Guimarães, no trecho lindeiro à escadaria, inclusive de 2L, que deverão ser substituídas por diretriz específica atinente a assegurar a fruição, o acesso e a circulação de pessoas na escadaria, em benefício da proteção de sua apropriação afetiva pela comunidade. Sendo gerada a **Resolução 03/CONPRESP/2024; (v) Sugestão de APROVAÇÃO** do projeto encartado na manifestação de número 02, com os esclarecimentos e complementações documentais trazidos após a última reunião ordinária do CONPRESP. O Presidente solicita 5 minutos de intervalo. **2) PROCESSO: 6025.2023/0036403-4** - Interessado: Departamento do Patrimônio Histórico de São Paulo (DPH). Assunto: Pedido de Tombamento - Mancha Escadaria Cristiano Viana (K) da resolução 11/CONPRESP/2023. Endereço: Cruzamento das Rua Cristiano Viana e Rua Cardeal Arcoverde. Relatores: Nelson Gonçalves de Lima Jr. (DPH) e Wilson Levy Braga da Silva Neto / Luis Chorilli Neto (CREA). Vistas Relatoras: Grace Laine Pincerato Carreira Dini / Lilian Regina Gabriel M. Pires (OAB). O Presidente informa que atendendo ao pedido de adiamento da Conselheira relatora e, não havendo óbices, o

**PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO. 3) PROCESSO: 6025.2023/0023045-3 -**

Interessado: Esporte Clube Banespa. Assunto: ZEPEC-APC e APT do conjunto de edificações, espaços esportivos e de lazer do Esporte Clube Banespa. Endereço: Avenida Santo Amaro nº 5565 - Chácara Santo Antônio. Relatores: Wilson Levy Braga da Silva Neto / Luis Chorilli Neto (CREA). Vistas Relatores: Rodrigo Goulart (CMSP) e Grace Laine Pincerato Carreira Dini / Lilian Regina Gabriel M. Pires (OAB). O Presidente informa que atendendo ao pedido de adiamento da Conselheira relatora e, não havendo óbices, o

**PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO. 4) PROCESSO: 6025.2024/0009027-0 -**

Interessado: Departamento do Patrimônio Histórico - DPH. Assunto: Proposta de normatização dos Planos de Salvaguarda de bens culturais de natureza imaterial. Relatores: Luiza Meuchi de Oliveira / Tales Eduardo Ferretti Pacheco (SMUL-U). O Presidente passa a palavra para o inscrito se manifestar. O Sr. Luca Fuser solicita que o DPH faça uma apresentação para melhor entendimento. O Presidente passa a palavra para a Socióloga Fátima Antunes (DPH-NIT), que faz uma apresentação com imagens compartilhadas. Explana sobre a proposta de normatização dos planos de salvaguarda do patrimônio imaterial. A Conselheira Beatriz pede a palavra e faz considerações sobre o texto “processo participativo” e questiona sobre qual seria o mecanismo de controle do poder público. A Conselheira Stela pede a palavra e explica que o regimento interno do Comitê Gestor daria conta disso. A Chefe de Núcleo, Mariana Rezende, também faz considerações expondo que foi utilizada como referência o IPHAN e suas práticas. O Presidente informa que a Conselheira Luiza precisou se ausentar, mas deixou o voto para ser lido *ad hoc* pela Conselheira Beatriz, que passa a ler o parecer. **Síntese:** *Trata o presente de proposta de normatização dos Planos de Salvaguarda de bens culturais de natureza imaterial protegidos pelo instrumento jurídico do Registro, em observação ao que preconiza a Lei no 14.406/2007 (Institui o Programa Permanente de Proteção e Conservação do Patrimônio Imaterial no Município de São Paulo) e a Resolução no 7/Conpresp/2016 (regulamenta procedimentos para o Registro de Bens Imateriais no Município de São Paulo). A proposta é constituída por um Memorando (SEI 101442651), Relatório (SEI 101442956) e Minuta de Resolução (SEI 101508143). O Relatório apresenta, além do sentido e os objetivos do chamado “Plano de Salvaguarda”, sua importância como parte da política pública de proteção de bens culturais imateriais, reconhecidos pelo instrumento do Registro; e aponta-se a necessidade de definição de diretrizes para sua implementação no âmbito do Município de São Paulo, em cumprimento à Lei nº 14.406/2007. É notória a atuação do IPHAN na salvaguarda do patrimônio cultural imaterial brasileiro, bem como sua produção técnica e experiência acumuladas ao longo de mais de duas décadas, desde a publicação do Decreto no 3.551/2000, que instituiu o Registro de bens culturais de natureza imaterial no país. Na ausência de normativas em nível municipal, a produção técnica do IPHAN torna-se, para nós, um referencial fundamental. De acordo com o Manual de elaboração de Planos de Salvaguarda, publicado pelo*

*IPHAN em 2022, “Um plano de salvaguarda é um instrumento de gestão compartilhada. Ele consubstancia um acordo social construído entre agentes que têm como objetivo comum a viabilização de ações de salvaguarda com vistas à sustentabilidade do bem cultural registrado, principal objetivo da política federal de salvaguarda.” De acordo com o Memorando elaborado pela socióloga Fátima, do DPH/NIT, “A partir de maio de 2021, por iniciativa de um conjunto de teatros registrados em 2014 (Resolução 23/CONPRESP/2014), com a colaboração do Centro de Preservação Cultural da Universidade de São Paulo (CPC-USP) e a participação da equipe técnica deste Núcleo de Identificação e Salvaguarda (NIT), deu-se início a uma série de encontros com a finalidade de elaborar o Plano de Salvaguarda desta prática específica, definida então como “Teatro de Grupo”. Durante este processo de diálogo e reflexão, tomou-se consciência da necessidade de se ordenar e disciplinar a implementação de um Plano de Salvaguarda, sobretudo, por meio da nomeação de um “Comitê Gestor”, composto pelos detentores da prática e por representantes do poder público. Constatou-se, contudo, que tanto a Lei no 14.406/2007 quanto a Resolução no 7/Conpresp/2016 não preveem esta instância de interlocução entre Estado e Sociedade, de modo a tornar efetivo o processo de salvaguarda de um bem imaterial registrado. Para suprir essa lacuna na legislação e dar continuidade à chancela do Plano de Salvaguarda dos teatros reconhecidos por meio do Registro efetuado em 2014, assim como de outros bens culturais já registrados, é que se produziu a presente reflexão e a minuta de Resolução em anexo (SEI 101508143) para avaliação e deliberação do Conpresp, cuja finalidade é disciplinar a elaboração e a posta em prática de um Plano de Salvaguarda. Com esta medida, espera-se criar instrumentos que viabilizem a real salvaguarda dos bens culturais imateriais registrados pelo Conpresp.” Considerando o exposto acima, nos manifestamos de acordo com a deliberação da proposta ora tratada, sendo favoráveis à normatização dos Planos de Salvaguarda de bens culturais de natureza imaterial protegidos pelo instrumento jurídico do Registro. Os Conselheiros debatem sobre o assunto. O Presidente pede vistas ao processo e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ ENCAMINHADO PARA VISTAS DO PRESIDENTE E SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO.** 5) **PROCESSO: 6025.2023/0001872-1** – Interessado: Elysium Sociedade Cultural. Assunto: Reforma e restauro da cobertura do edifício das coberturas e terraço da Arquibancada social - Jockey Club de São Paulo. Endereço: Avenida Lineu de Paula Machado, nº 1.263 - Butantã. Relator: Rodrigo Goulart (CMSP). O Presidente informa que atendendo ao pedido de adiamento do Conselheiro relator e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO.** 6) **PROCESSO: 6025.2022/0026592-1** - Interessado: URBIA Águas Claras S.A. Assunto: Pedido de Manutenção da cobertura do Palácio de Verão. Endereço: Rua do Horto, nº 1.439 - Horto Florestal. Relatores: Nelson Gonçalves de Lima Jr. (DPH). O Presidente passa a palavra para o Conselheiro Nelson que informa que a Concessionária URBIA enviou mais documentos para serem juntados aos Autos e*

inicia a leitura. **Síntese:** *O processo foi autuado como pedido de manutenção da cobertura do Palácio de Verão, situado no Parque Estadual Alberto Löfgren (Horto Florestal), protegido pela Resolução 31/CONPRESP/1992, de tombamento ex-officio a partir da resolução SC 18/83 do CONDEPHAAT. O interessado protocolou, em 20 de outubro de 2022, como documentos relativos ao pleito: relatório fotográfico (SEI 072501940), carta (SEI 072501969), cronograma (SEI 072501991) e planta (SEI 072502019). A análise da arquiteta e urbanista Kelly Akemi, do Núcleo de Projeto, Restauro e Conservação (SEI 075626411), requereu a emissão de um comunique-se para viabilizar a análise, publicado com os seguintes termos (SEI 078000452): 1. justificar se as telhas serão reaproveitadas ou se serão instaladas novas telhas, no caso de serem novas, apresentar foto da telha em comparação com a telha existente; 2. apresentar relatório fotográfico com o estado atual dos caibros e ripas a serem substituídos; 3. caso alguma das etapas do cronograma já esteja concluída, apresentar relatório fotográfico com o comparativo de antes e depois da manutenção. Em sua resposta (SEI 079481682), o interessado informou que, ao assumir a concessão dos parques da Cantareira e Alberto Löfgren (Horto Florestal) em abril de 2022, identificou que o Palácio de Verão tinha problemas de conservação decorrentes de falhas na cobertura, e que, como “medidas urgentes” para evitar a extensão das patologias, realizou “a substituição de telhas, caibros e ripas [da cobertura], com a escolha de materiais similares àqueles usados na edificação”. Quanto ao ponto 1 do comunique-se, sobre o reaproveitamento das telhas ou uso de novas, o interessado indicou que houve substituição por “modelo semelhante” em função da quantidade de telhas danificadas e da indisponibilidade do modelo anterior no mercado, submetendo a seguinte fotografia comparativa (imagem). No tocante ao solicitado “relatório fotográfico com o estado atual dos caibros e ripas e serem substituídos”, foram submetidas fotos de trechos da cobertura. Quanto ao relatório fotográfico comparativo do antes e depois das etapas eventualmente já cumpridas, foram remetidas fotografias de trechos específicos da cobertura antes e durante as obras em trechos da cobertura. A nova análise do NPRC (SEI 085154628), frente a resposta do interessado, indicou que este “entrou com pedido de manutenção da cobertura com informações incompletas, sem esclarecer o motivo da troca dos caibros, sem deixar claro se as telhas seriam todas substituídas e sem apresentar a telha que seria instalada. Ademais, um pedido de manutenção pressupõe que haverá a reposição parcial, apenas das telhas danificadas. Ainda, o requerimento não foi protocolado como obra emergencial, o que poderia justificar a execução antes da aprovação deste órgão”. Apontou, ainda, que não parece haver a alegada indisponibilidade de telhas de modelo similar ao anterior (capa e canal, ou colonial) e que “a mudança das telhas por outro tipo, sem justificativa técnica plausível e principalmente sem prévia anuência dos órgãos de patrimônio, configura descaracterização do bem protegido [...]”. A coordenação do NPRC (SEI 086458949) e a Supervisão de Salvaguarda (SEI 087124199) acompanham o parecer contrário ao pedido de manutenção,*

assim como a Diretoria do DPH (SEI 087629405), apontando-se a necessidade “de reparação dos danos, conforme previsão contida no Artigo 34 da Lei nº 10.032/1985, sem prejuízo de eventual aplicação da penalidade de multa FUNCAP, por desrespeito às normas de preservação”. Após pedido de vistas ao processo (SEI 088782544), o interessado solicitou reunião com o DPH, o que se realizou no dia 01 de setembro de 2023. A nova documentação protocolada (SEI 090553987, 090553934, 090553968, 090553961, 090553949) pelo interessado ainda não foi capaz, segundo a análise do NPRC (SEI 098783506), de propor a reversão adequada dos danos, de modo que o processo foi novamente encaminhado ao CONPRESP propondo o indeferimento do pedido. A concessionária novamente solicitou reunião com o Coordenador, na condição de conselheiro relator, o que se deu em 09 de maio de 2024. A concessionária finalmente compreendeu os problemas apontados pelo DPH e se comprometeu a retornar às telhas do modelo anterior, conforme plano de trabalho apresentado por e-mail. Considerando que, apesar das intervenções terem sido feitas sem a prévia aprovação do DPH/CONPRESP, (1) elas são plenamente reversíveis e (2) a concessionária, que autuou o processo, apresenta interesse em reverter o dano de acordo com a orientação do DPH, votamos por converter o presente em diligência para o DPH analisar a nova documentação enviada. Conclui, portanto solicitando que o processo seja convertido em diligência para devida análise desses documentos. O Presidente informa que, atendendo ao pedido do Conselheiro e, não havendo óbices, o **PROCESSO FOI CONVERTIDO EM DILIGÊNCIA** e será encaminhado para o DPH para análise dos documentos apresentados pela interessada. **7) PROCESSO: 6025.2023/0021134-3** - Interessado: Departamento do Patrimônio Histórico - DPH. Assunto: Denúncia de obras irregulares. Endereço: Rua Eulália Assunção, nº 108 - Cambuci. Reladoras: Stela Da Dalt / Eneida de Almeida (IAB). O Presidente passa a palavra para o Conselheira Stela, que passa a ler seu parecer. **Síntese:** Senhor presidente, senhoras conselheiras e senhores conselheiros, o presente processo trata da análise da denúncia de demolição de parte de um muro de fundos de imóvel situado à Rua Eulália Assunção, nº 108, SQL 034.001.0034-1, que se encontra na face da Rua Nossa Senhora de Lourdes, adjacente à calçada e espaço público protegido pela Resolução nº 08/Conpresp/2008, referente ao tombamento e regulamentação da área envoltória dos elementos constitutivos do conjunto paisagístico do Outeiro da Glória. Em breve síntese, a denúncia de demolição foi constatada pelo arq. Marcelo Leite após vistoria no local, em 03 de agosto (doc. SEI nº 087632740). De acordo com o relatório: O lote em questão, SQL 034.001.0034-1, cuja divisa de fundos se dá com a Rua Nossa Senhora de Lourdes, defronte à Igreja de Nossa Senhora da Glória, possui o seu limite posterior definido pelos muros de arrimo e muretas à que faz referência a mencionada Resolução. E pelos Artigos 4º e 5º, Parágrafo Primeiro da Resolução: “Qualquer projeto ou intervenção, incluindo pequenos reparos, nos imóveis e espaço público identificados no Artigo 1º desta Resolução, deverá ser previamente analisado e aprovado pelo DPH e Conpresp.” Dessa forma, percebe-

*se claramente que a demolição de parte do muro para abertura de portão não poderia ter sido realizada, uma vez que havia a necessidade de ter sido previamente analisada e acompanhada por este DPH até sua anuência pelo Conpresp, o que não ocorreu (doc. SEI nº 087632740). (Imagens juntadas aos Autos). Após encaminhamento da denúncia à Subprefeitura da Sé, a fim de que se fosse verificada se havia obra em andamento e prosseguimento de eventual embargo (doc SEI nº 087805950), houve retorno da fiscalização quanto à ausência de obras em andamento no local (doc SEI nº 088498816) e posterior informação de que a obra estava concluída e que haveria uma nova fiscalização para identificar o "responsável/ beneficiário da colocação do portão e [adoção] de medidas fiscais caso (...) disponíveis ao SGF" (doc. SEI nº 088687681). A unidade técnica de fiscalização da Sub-Sé, então, retornou o pedido solicitando que eventuais multas deveriam ser autuadas pelo CONPRESP para que fossem encaminhadas aos responsáveis (doc. SEI nº 088696850). O processo seguiu para análise quanto à potencial aplicação e quantificação da multa FUNCAP (doc. SEI nº 088980617), e foi remetido à arq. Iná Rosa. A análise técnica verificou o descumprimento do art. 1º, item 2 da resolução de tombamento, referente aos espaços públicos fronteiros ao conjunto arquitetônico religioso. O parecer concluiu pela possibilidade de aplicação de multa FUNCAP no montante de 60% do valor venal do terreno. De acordo com a arq. Iná Rosa: Com base nas informações reportadas acima, além da imposição da penalidade, acreditamos na importância de mitigar os danos causados ao patrimônio em análise, com o refazimento do trecho do muro demolido, valendo-se da possível reversibilidade do bem, com a retirada do portão instalado irregularmente e o fechamento do lote, a fim de preservar a ambiência do Conjunto Paisagístico do Outeiro da Glória. Assim, previamente à imposição de sanção e dada a reversibilidade dos danos, apontamos também a possibilidade de se firmar Termo de Compromisso de ajustamento de conduta alternativamente à imposição de multa conforme art. 34-A da Lei 10.032/85. Após encaminhamento de DPH-NPRC, acompanhando a sugestão de aplicação da Multa FUNCAP (doc. SEI nº 096737685), houve sugestão de DPH-SS, por parte do Diretor da Divisão Técnica de Preservação do Patrimônio (DPH-DPP) para que fossem verificadas eventuais "informações contraditórias acerca do enquadramento do imóvel em tela", visto se tratar de muro pertencente a "bem privado" e não "espaço público". A fim de dirimir eventuais dúvidas, o questionamento foi remetido à SMC/AJ para que fosse aclarado se o muro, "de fato, [poderia] ser considerado elemento protegido pelo tombamento" (doc. SEI nº 096754550). O parecer de SMC/AJ concluiu que "o muro onde houve a intervenção não autorizada não é espaço público, logo não se configura como bem material tombado e para realização de intervenções no muro não há necessidade de prévia análise do DPH e autorização do CONPRESP". SMC/AJ opinou, assim, pela ausência de infrações administrativas nos termos do art. 32 da Lei Municipal nº 10.032, de 1985, além de ter observado que a multa calculada, se cabível, seria uma "ofensa aos princípios constitucionais da*

razoabilidade e proporcionalidade” (doc. SEI nº 098271335). O parecer foi corrigido posteriormente, em virtude de informação incorreta (doc. SEI nº 098331980). O processo foi remetido ao arq. Marcelo Leite para atualização da base do Geosampa, para a correção de eventuais erros na base de dados (docs. SEI nº 098404531, 098524732, 099231397). A arq. Iná Rosa elaborou novo parecer compreendendo que o imóvel se encontra na área envoltória e que a demolição de parte do muro e instalação irregular de portão seria passível de aplicação de penalidade de multa FUNCAP, atualizada para 10% do valor venal do terreno (doc. SEI nº 099385489). O encaminhamento foi reiterado pelo arq. Diego Brentegani Barbosa, que destacou que a resolução de tombamento, de acordo com o § 1º do art. 5º, demonstrava a importância dos lotes de frente ao bem tombado para a percepção do Outeiro da Glória, de modo que é competência do DPH/ Conpresp aprovar e analisar intervenções “contíguas aos espaços públicos tombados”. O arquiteto reiterou a revisão de aplicação da multa e a possibilidade de se firmar um TAC como alternativa (doc. SEI nº 100604648). O encaminhamento foi seguido por DPH-DPP e pela diretoria do DPH (docs. SEI nº 100926578 e 101515091). É o relato. Agora passamos a nos manifestar. Apesar das colocações do DPH e do parecer de SMC/ AJ, quanto ao sentido do texto do art 1º da Resolução 08/Conpresp/2008, que concluiu pela exclusão do muro no conjunto compreendido como “espaço público” do conjunto paisagístico do Outeiro da Glória empreendida pelo DPH e por SMC/AJ, entendemos que, após análise do Processo nº 2007-0.200.752-4, relativo ao tombamento e regulamentação da área envoltória, o muro em questão está incluído no que foi descrito como espaço público na resolução. Isto porque os muros, escadarias e praças, que compreendem o conjunto paisagístico do Outeiro da Glória, construídos em 1870, são elementos anteriores ao loteamento e construção de casas na rua Eulália Assumpção, de modo que o muro que hoje foi integrado pela casa como elemento privativo se trata de muro construído como parte integrante do conjunto, como pode-se observar pelas imagens abaixo, constantes às pág. 11 do PA 2007-0.200752-4, que se tratam de pinturas de autoria de Diógenes Campos Ayres, que demonstram a paisagem do entorno e a vista do outeiro provavelmente em finais do século XIX e início do século XX: (Imagens juntadas aos Autos). De qualquer modo, entendemos que a multa FUNCAP, inicialmente calculada em 60% do valor venal como punição à demolição de parte do muro e construção irregular de portão aparentaria ser, realmente, irrazoável e desproporcional. Nesse sentido, mesmo entendendo se tratar sim de elemento tombado pela resolução nº 08/ Conpresp/ 2008, a multa FUNCAP de 10% do valor venal parece mais apropriada. Concordamos com as colocações do DPH que apontaram para a desejável recomposição do muro por meio de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), antes de proceder com qualquer autuação de multa. Diante do exposto, concordamos com o entendimento do DPH de procedência da denúncia de obra irregular em elementos tombados pela resolução nº 08/Conpresp/2008. Sugerimos também que SMUL-L se manifeste quanto à regularidade, nos termos da



*legislação vigente, de abertura de portão nos fundos do lote em tela, que passaria a ter duas “frentes”. Além disso, solicitamos que seja verificada pelo DPH e pela SMUL a regularidade da construção em área envoltória, tanto em termos do licenciamento quanto da aprovação de construção em área envoltória. Paralelamente votamos para que os responsáveis sejam notificados quanto à irregularidade da obra, oferecendo a possibilidade que seja firmado um TAC visando a recomposição do muro a partir de um desenho que seja harmônico com o muro tombado remanescente. Tal projeto será, posteriormente, avaliado pelo DPH pelo Conpresp. A possibilidade de aplicação de multa poderá ser discutida caso sejam esgotadas as tratativas de reconstituição do muro com os responsável pela infração. É como votamos. Os conselheiros e os técnicos do DPH discutem o assunto. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** à aplicação de multa FUNCAP, por desrespeito às normas de preservação referente ao imóvel situado na Rua Eulália Assunção, nº 108 - Cambuci (Setor 034 - Quadra 001 - Lote 0034-1), devendo ser atendida as **SEGUINTE OBSERVAÇÕES DIRECIONADAS AO CONSELHO:** **1) Notificar o proprietário quanto à irregularidade da obra e oferecer a possibilidade de TAC para recomposição do muro ou apresentação de desenho de portão harmônico com o muro tombado remanescente; 2) Solicitar que SMUL-L se manifeste quanto à regularidade de abertura de portão em lote que ficaria com duas frentes. 8) PROCESSO: 6025.2022/0008192-8 - Interessado: Sucre Participações LTDA. Assunto: Obras emergenciais após a ocorrência de sinistro (incêndio), no Casarão Neocolonial. Endereço: Rua Cardoso de Almeida, nº 716 – Perdizes. Relatores Luiza Meuchi de Oliveira / Tales Eduardo Ferretti Pacheco (SMUL-U). Vistas: Stela Da Dalt / Eneida de Almeida (IAB). O Presidente informa que atendendo ao pedido de adiamento da Conselheira e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO.** 9) **PROCESSO: 6025.2020/0000710-4 - Interessado: Eduardo Cesar Dutra. Assunto: Pedido de restauro do imóvel e descumprimento do Termo de Compromisso. Endereço: Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 1308 - Bela Vista. Relatores: Beatriz Bruno Mendes/Daniel de Barros Carone (SMUL-L). O Presidente informa que atendendo ao pedido do interessado para adiamento pelo prazo de 30 dias, sendo acolhido pela Conselheira e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO APÓS O PRAZO CONCEDIDO.** 10) **PROCESSO: 6025.2023/0036417-4 - Interessado: Samuel Kruchin. Assunto: Hipótese de dispensa de aplicação do art. 44 da Lei nº 16.402/2016 (LPUOS). Endereço: Avenida Regente Feijó, nº 1.295 - Jardim Anália Franco. Relatores: Grace Laine Pincerato Carreira Dini / Lilian Regina Gabriel M. Pires (OAB). O Presidente passa a palavra para a Conselheira Grace, que passa a ler seu parecer. Síntese: Senhor presidente, senhoras conselheiras e senhores conselheiros, o presente processo trata de deliberação acerca de pedido de dispensa de aplicabilidade artigo 44 da Lei 16 402 de 2016 que Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, com base nos decretos 57.521/16 artigo segundo e 57.558/16 artigo*******

quinto de Lote situado na área envoltória de bem tombado pela Resolução 05/91. O autor defende que a aprovação do Projeto de ampliação pelo órgão de proteção seria suficiente para dispensa dos dispositivos legais acima mencionados. O órgão técnico é contrário, pois a ampliação não seria decorrente de solicitação do Conpresp. Os fatos alegados nos pareceres carecem de documentação que deem respaldo às teses evocadas. Diante disso, solicito a conversão em pedido de diligência para juntada dos seguintes documentos: 1. TAC firmado 31 de julho de 2000; 2. Acesso ao Processo 6025.2021/002773-o que culminou com a aprovação do Projeto de Reforma. 3. Ata da reunião ordinária 766º do Conpresp. Assim votamos. Os conselheiros e os técnicos do DPH discutem o assunto. O Presidente informa que, atendendo ao pedido da Conselheira e, não havendo óbices, o **PROCESSO FOI CONVERTIDO EM DILIGÊNCIA** e será encaminhado para o DPH para atendimento do solicitado no parecer. **11) PROCESSO: 6025.2023/0010722-8** - Interessado: Ana Paula de Souza Carvalho. Assunto: Pedido de manutenção, reforma e restauro do imóvel ocupado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP. Endereço: Largo Páteo do Colégio, nº 73 - Centro. Reladoras: Maria Lucia Palma Latorre/Cleusa Guimarães (SMJ). O Presidente passa a palavra para a Conselheira Maria Lucia, que passa a ler seu parecer. **Síntese:** *Trata-se de pedido de manutenção, reforma e restauro no Tribunal de Justiça de São Paulo, localizado no Largo Páteo do Colégio, 73, enquadrado como bem tombado, de acordo com a Resolução 07/CONPRESP/2015, que contempla, uma série de serviços na argamassa das fachadas, revisão nas coberturas e caixilhos, além da proposta de instalação de plataforma metálica para condensadores de ar condicionado, rampa de acessibilidade, substituição de fechamento em aço dos vãos na calçada e adequação de sanitário para sanitário acessível no térreo. Além das intervenções mencionadas estão previstas, conforme análise das plantas anexadas, intervenções significativas do 2º subsolo ao 10º andar, com exceção do Térreo. As principais ações incluem a demolição de alvenarias e a remoção quase completa dos revestimentos de piso dos sanitários, mantendo-se a estrutura principal. Destaca-se a abertura de vãos com demolição de piso e laje para a construção do elevador, ligando o 1º e 2º subsolos, o que demandará cuidado especial para garantir a integridade estrutural do edifício. Foi proposto também a construção de novos fechamentos com paredes de alvenaria e drywall para acomodar as mudanças propostas. Ademais, é necessário destacar que no térreo não haverá troca do revestimento de piso. Serão realizados também procedimentos para recuperar partes da estrutura do edifício. Manifestação favorável do Departamento do Patrimônio Histórico - DPH, com diretriz. Com base nas manifestações do DPH, voto favorável, com a seguinte diretriz: “em até 60 dias a contar do término das obras, apresentar relatório técnico e fotográfico dos serviços executados, juntamente com plano de rotinas de manutenção”.* **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao pedido de manutenção, reforma e restauro para o imóvel ocupado

pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP, situado ao Largo Páteo do Colégio, nº 73 - Centro, devendo ser atendida a **SEGUINTE DIRETRIZ:** *No prazo de 60 dias a contar do término das obras, apresentar relatório técnico e fotográfico dos serviços executados, juntamente com plano de rotinas de manutenção.* **12) PROCESSO: 6025.2023/0028268-2** - Interessado: Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo - CAU/SP. Assunto: Pedido de Intervenção e Restauo. Endereço: Rua XV de Novembro, 194 - Centro. Relator: Nelson Gonçalves de Lima Jr. (DPH). O Presidente informa que atendendo ao pedido de vista da Conselheira Stela (IAB) e a Conselheira Beatriz (SMUL-L) e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ ENCAMINHADO PARA VISTAS DO IAB E DE SMUL-L E SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO.** O Presidente informa que os itens **13 e 28** serão votados em Bloco, pois são assuntos nos quais houve abandono por parte dos interessados e que deixaram de atender a comunicações emitidas pelo DPH. **13) PROCESSO: 6025.2020/0019698-5** - Interessado: Jeferson dos Santos Albrecht. Assunto: Restauo. Endereço: Rua das Palmeiras nº 336 a 350 - Vila Buarque. **14) PROCESSO: 6025.2022/0012278-0** - Interessado: Itaú Unibanco S. A. Assunto: Reforma. Endereço: Rua Sete de Abril 230 térreo – Centro. **15) PROCESSO: 6025.2021/0026883-0** - Interessado: José Augusto Claudiano Rosa. Assunto: Conservação. Endereço: Rua Maria Paula, nºs 177, 181, 185 - Bela Vista. **16) PROCESSO: 6025.2022/0003851-8** - Interessado: Paulo Faccio Neto. Assunto: Reforma. Endereço: Rua Albuquerque Lins, 171 – Santa Cecília. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **CONTRARIAMENTE** nos termos relatados pelo DPH, referente aos pedidos acima referidos nos **itens 13 a 16**, por abandono por parte dos interessados, que deixaram de atender a comunicações emitidas pelo DPH. **4. Apresentação de temas gerais /Extrapauta. 4.1.** Nada mais havendo a ser discutido, o Presidente faz a leitura do resultado das deliberações da presente sessão, agradece a participação e colaboração de todos e encerra a reunião às **18h52. 4.2.** A Ata será lavrada e, depois de achada conforme, será assinada pelos Conselheiros e publicada no Diário Oficial da Cidade.