

ATA DA 794ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONPRESP

O CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - CONPRESP, no dia **01 de abril de 2024** às **9h42** realizou sua **794ª 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; Luiza Meuchi de Oliveira - representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL – U); Beatriz Bruno Mendes - representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL-L; 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; Fábio Dutra Peres – Procurador do Município da SMC; Pedro Zayas Sambrano - DPH/G; Licia Oliveira - DPH/NPRC; Diego Brentegani - DPH/NPRC; Mariana Oliveira - DPH/NIT; Daniel Cruciol – DPH/NPRC; Érika Martins de Paula – DPH/DVP; Luiza Ravanini – DPH/NIT; Camila Gabay - DPH/NIT; Felipe Correia DPH/NPRC; Marina Brandão DPH/DVP; Marcelo Leite – DPH/NIT; Juliana Mendes Prata – DPH/G; Dalva Tomaz - DPH/NIT; João Victor Magalhães – DPH/NIT; Gabriel Oliveira - DPH/NIT; Giancarlo Bertini – DPH/DPP; Keila Rex Lampariello – DPH/DPP; Raquel Schenkman - DPH/NIT; Arthur Badin; Ricardo Rinaldelli; Guilherme Tadeu Nunes Frade Franciulli; Pedro Caique Leandro do Nascimento; Eliana Maria Barcelos Menezes; Péricles Custódio Martins; Caio Luiz Avancine; Daniel de Barros Carone; Cesar Antonio Ortiz; Gisela Luiza Campiglia; Veronica Bizyk e Rosanne G. Brancatelli.

Apresentação Geral: **1.1.** O Presidente cumprimenta, agradece a presença de todos. **2. Comunicações / Informes da Presidência e dos Conselheiros:** **2.1.** Informa que as Atas das reuniões anteriores de nºs 792 e 793 serão encaminhadas para aprovação dos Conselheiros e, após aprovação serão assinadas, publicadas no Diário Oficial da Cidade e inseridas na página do CONPRESP. **2.2.** Informa que os itens 7, 9, 11, 12 serão retirados de pauta à pedido dos conselheiros relatores. **2.3.** 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 APROVAÇÃO DE PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM BENS PROTEGIDOS.** **3.3. PROCESSOS PAUTADOS EM REUNIÕES ANTERIORES, PENDENTES DE DELIBERAÇÃO – RELATIVOS À CADAN PARA CIÊNCIA DO CONSELHO.** 1) PROCESSO:

6025.2023/0003905-2 - Interessado: Arthur Sanchez Badin. Assunto: Pedido de Tombamento da Área chamada Mancha dos Bombeiros. Endereço: Avenida Brigadeiro Luís Antonio e Ruas Osório Duque Estrada, Manuel da Nóbrega e Tutóia. Relator: Nelson Gonçalves de Lima Jr. (DPH). Vistas: Stela Da Dalt / Eneida de Almeida (IAB), Grace Laine Pincerato Carreira Dini / Lilian Regina Gabriel M. Pires (OAB) e Ricardo Ferrari Nogueira - Presidente. O Presidente passa a palavra para os interessados inscritos. O Sr. Arthur Badin faz suas manifestações sobre o assunto, destacando a situação do Conjunto Almirantes, que tem maior consenso entre as manifestações do processo, em prol de sua preservação. O Diretor do DPH-DPP, Ricardo Rosis, se manifesta explicando o posicionamento do departamento a respeito do Conjunto Almirantes no sentido de haver estudo específico para não arquivar. O Sr. Ricardo Rinaldelli, morador do Conjunto Almirantes e engenheiro, faz suas considerações favoráveis ao tombamento. O Sr. Guilherme Tadeu Nunes Frade Franciulli, munícipe, se apresenta como parte da SAMORCC (Sociedade dos Amigos e Moradores do Cerqueira César) e pede o uso da palavra como morador do entorno da Mancha, faz suas considerações contra o excesso de verticalização na cidade e a favor da preservação da Mancha dos Bombeiros. O Sr. Pedro Caique Leandro do Nascimento, faz sua manifestações sobre o assunto destacando a noção de conjunto da Mancha e de seu entorno. O Sra. Eliana Maria Barcelos Menezes, Presidente da Associação do Moradores da Vila Mariana, deixa seu depoimento destacando o ponto de vista ambiental e histórico com o adensamento, reiterando a importância da Mancha como um recorte da história e da memória, colocado pela munícipe num contexto entre as décadas de 30 a 60. O Conselheiro Nelson esclarece que referente o pedido de reunião do Sr. Arthur Badin, que não se tratava de reunião sobre o tombamento e que o assunto não caberia uma reunião), e que após não foi solicitada nova reunião. Reforça que o corpo técnico é sério e imparcial. A Conselheira Beatriz pede vistas dos Autos para poder se posicionar melhor. A Conselheira Stela questiona se no regimento interno não consta que processos de tombamento de manchas não deveriam ser analisados por dois relatores. O Presidente esclarece que quando não há prejuízo, não há nulidade e que se fosse levar ao pé da letra, poderia declarar o presente processo nulo e mais nada teria proteção. No entanto, explica que o objetivo é preservar. Lembra também que, como preservação, o processo de APT estava pautado como urgente a pedido do interessado e endosso do ex-chefe de núcleo do NIT. O Conselheiro Rodrigo Goulart pede vistas ao processo para se manifestar e afirma que se sentiu desconfortável com a fala do Sr. Badin sobre a maneira em que o advogado empregou o termo de “comissionado”. O Presidente questiona se alguém gostaria de pedir a nulidade do processo em razão do ponto colocado pela conselheira Stela. Todos se posicionam pela manutenção da resolução de APT. Por fim, o Presidente informa que atendendo ao pedido da Conselheira Beatriz e do Conselheiro Rodrigo, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ ENCAMINHADO PARA VISTAS DE SMUL-L E CMSP**. O Presidente faz inversão de pauta em respeito aos interessados inscritos. **8) PROCESSO: 6025.2023/0008975-0** – Interessado: Lucas Santos Rodas. Assunto: Remembramento de 3 lotes. Endereço: Rua Grécia, nºs 395, 443 e 459 - Jardim

América. Reladoras: Stela Da Dalt / Eneida de Almeida (IAB). O Presidente passa a palavra para o interessado inscrito. O Sr. Péricles informa que não precisa se manifestar. O Presidente passa a palavra para a Conselheira Stela, que passa a ler seu parecer. **Síntese:** *Senhor(a) presidente, senhoras conselheiras e senhores conselheiros, o presente processo trata de pedido de rememoração de imóvel localizado à rua Grécia, nºs 395, 443 e 459, SQLs 015.100.0058-5, 015.100.0057-7 e 015.100.0059-3. Os lotes em questão encontram-se no perímetro do tombamento ambiental ex-officio do bairro dos Jardins pela Resolução no 05/Conpresp/1991, com detalhamento e complementação pela Resolução nº 07/Conpresp/2004. Em breve síntese, o protocolo de rememoração foi iniciado em 12 de abril de 2023, com a apresentação da documentação — cópia do CPF proprietário (doc. SEI 081646559); CAU requerente (doc. SEI 081646552); procuração (doc. SEI 081646555); RRT (doc. SEI 081646675); IPTUs (docs. SEI 081646646; 081646649 e 081646662); Matrícula (doc. SEI 081646652); Transcrição (doc. SEI 081646655); instrumento particular de compra e venda do imóvel (doc. SEI 081646597); anuência ITAÚ unificação dos lotes (doc. SEI 081646590); quadra fiscal (doc. SEI 081646658); memorial descritivo (doc. SEI 081646693); levantamento fotográfico (doc. SEI 081646703) e anuência Condephaat (pgs. 41-46) —, que foi remetida à análise do arquiteto Felipe Correia. O parecer do arq. Felipe Correia (DPH-NPRC) foi contrário ao rememoração dos lotes (doc. SEI 091436412). De acordo com o arquiteto, tal pedido não seria passível de aprovação por não atender aos critérios utilizados pelo NPRC, amparado pela Resolução nº 07/Conpresp/2004. O rememoração pretendido, já inscrito na matrícula apresentada, resulta em área que supera os demais lotes da quadra, tanto em dimensão, quanto em comprimento da testada do lote. De acordo com Correia, o maior lote da quadra possui 1747 m² e a maior frente tem 50m. O resultado do rememoração resultaria em um lote com 2.463,00m² de área de 67,70m testada. Tais mudanças, segundo ele, “gerariam um único grande muro descaracterizando o lote tanto da ambiência quanto a morfologia de um Bairro Jardim” (p. 61). A documentação protocolada pelo requerente em 12 de abril de 2023, indica que, já em 29 de março de 2023, o rememoração havia sido efetuado pelo 13º Cartório de Registros de Imóveis (CRI) e inscrito na Matrícula (doc. SEI 081646646). Diante desse cenário, o arq. Felipe Correia sugeriu que o 13º Cartório do Registro de Imóveis seja oficiado a reverter esse rememoração que descumpra o item V do art. 3º da Resolução 07/CONPRESP/2004 e que passe a observar que não pode rememorar os lotes sem a anuência do CONPRESP tendo em vista que a Norma Especial Resolução 07/CONPRESP/2004 prevalece sobre a Norma Geral, no caso o Item II do §3º do art.17º do Decreto 57.558/16. (p. 61). A alínea V do art 3º da Resolução nº 07/Conpresp/2004 define expressamente que os “casos de rememoração ou de desdobro para rememoração serão objeto de deliberação prévia do Departamento de Patrimônio Histórico (DPH) e do Conpresp”. O parecer foi acompanhado pelo arq. Diego Brentegani Barbosa (doc. SEI 091527936), Chefe do Núcleo de Projeto, Restauro e Conservação (NPRC), e pelo arq. Ricardo Vaz Guimarães De Rosis (doc. SEI 093302091), Diretor da Divisão de Preservação do Patrimônio (DPP). Em complementação ao*

encaminhamento de oficiar o 13º CRI a reverter o remembramento efetivado e tomar as providências para evitar a recorrência de tal ação, De Rosis complementou que o não revertimento do remembramento poderia implicar a “aplicação da penalidade de multa FUNCAP ao proprietário do imóvel”. Diante do exposto, após análise do processo, acompanhamos o parecer do DPH, contrário ao remembramento dos lotes e a indicação de que o 13º CRI seja oficiado a reverter o remembramento efetuado anteriormente à apreciação do DPH e do Conpres, em evidente desrespeito à alínea V, art 3º da Resolução nº 07/Conpres/2004. Acompanhamos a sugestão de que o ofício indique a necessidade de o cartório passe a observar as Normas Especiais das Resoluções de Tombamento e suas eventuais restrições, que prevalecem sobre a Norma Geral (item II do §3º do art. 17º do Decreto 57.558/16), de modo a evitar a recorrência dessa situação. Sugerimos, adicionalmente, que o 13º CRI encaminhe, no prazo de 30 dias, uma resposta que comprove que o remembramento foi revertido, sob penalidade de aplicação de Multa FUNCAP ao proprietário do imóvel. É como votamos. O Conselheiro Wilson pede a palavra e relembra um caso análogo, e que na época havia um impedimento do Cartório porque na Corregedoria do Tribunal de Justiça não havia um entendimento formal. Sugere oficiar a Corregedoria do Tribunal de Justiça, de modo que essa questão passe a ser tratada de maneira uniforme. O Presidente então indaga aos conselheiros sobre fazer uma visita institucional ao desembargador-corregedor do Tribunal de Justiça, Sr. Loureiro. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **CONTRARIAMENTE** ao pedido de Remembramento de 3 lotes sitados na Rua Grécia, nºs 395, 443 e 459 - Jardim América, devendo ser atendidas as **SEGUINTE ORIENTAÇÕES: 1)** Encaminhar ofício para o 13ª Cartorio de Registro de Imóveis encaminhe, no prazo de 30 dias, uma resposta que comprove se o remembramento foi revertido, sob penalidade de aplicação de multa FUNCAP ao proprietário do imóvel; **2)** Encaminhar ofício para a corregedoria do Tribunal de Justiça para manutenção sobre fiscalização, pelo RI, de restrições urbanísticas incidentes sobre imóveis tombados. **2) PROCESSO: 6021.2023/0036653-1** - Interessado: Condomínio do Edifício Artur Prado. Assunto: Ação Civil Pública - Casarão Arthur Prado. Endereço: Rua Artur Prado, nº 376 - Bela Vista. Relatoras: Maria Lucia Palma Latorre / Cleusa Guimarães Davis (SMJ). O Presidente faz uma manifestação preliminar lembrando o caso em pauta e sobre a repercussão midiática. Esclarece que é necessário determinar adequadamente o arcabouço jurídico para tomar uma decisão, para servir de jurisprudência e dar segurança ao prosseguimento do caso. Dr. Fábio Dutra comenta um caso precedente do Rio Grande do Sul, na cidade de Antônio Prado, no qual houve direcionamento de reconstituição do bem, em razão do incêndio criminoso de uma das casas tombadas. Adicionalmente, relembra o caso da Casa Sede do Sítio Mirim o município foi condenado a reconstruir, com obrigatoriedade de obter a aprovação dos órgãos de preservação e o CONDEPHAAT negou, com base nas cartas patrimoniais, mas explica que o IPHAN determinou a reconstrução, mesmo em oposição às cartas. O Presidente passa a palavra para a Conselheira Maria Lucia, que passa a ler seu parecer. **Síntese:** O

presente processo administrativo se refere a imóvel situado na Rua Artur Prado nº 376, Bela Vista – São Paulo/SP, que se encontrava em risco de colapso. O assunto já foi relatado por esta Conselheira na 785ª Reunião Ordinária, realizada em 13/11/2023 (doc. SEI 093393720, a que me reporto para evitar repetições. Na referida Reunião este Conselho deliberou nos seguintes termos, conforme Despacho publicado no Diário Oficial da Cidade (DOC) em 22/11/2023 (doc. SEI 093612643): “a) em sentido contrário à aplicação, neste momento, das regras previstas no art. 26 da Lei Municipal nº 16.402/16, diante da ausência de manifestações técnicas devidamente fundamentadas reconhecendo a demolição do imóvel, a sua destruição proposital ou causada pela não conservação ou a descaracterização irreversível do imóvel tombado; b) em sentido contrário à reversão do tombamento, diante da ausência de manifestações técnicas devidamente fundamentadas, nesse sentido, destacando que o bem em questão possui Nível de Proteção 3 (NP-3) e, apesar da deterioração em grau avançado, ainda é possível visualizar as características externas do imóvel tombado; c) pelo encaminhamento dos autos à Secretaria Municipal da Cultura para a adoção, com a urgência que o caso requer, das medidas emergenciais necessárias para evitar a ruína do bem protegido, com eventual apoio de outras Secretarias, contemplando a elaboração de estudos quanto à estabilidade da edificação, a manutenção e/ou reforço da estrutura de sustentação do imóvel e outras obras emergenciais porventura necessárias, bem como a remessa dos autos à Secretaria competente para avaliação de eventual impacto das obras no imóvel vizinho à estrutura do bem tombado e adoção das providências para a paralisação das obras enquanto permaneça o impacto; e d) pela remessa dos autos à Procuradoria Geral do Município para análise e orientação quanto à providências a serem adotadas em face dos proprietários/responsáveis pelo bem protegido, considerando a possibilidade de manejo de ação civil pública visando compelir os proprietários a realizarem a reforma e a conservação do bem tombado, a possibilidade de ingresso de ação de cobrança das multas já aplicadas pelo CONPRES, a possibilidade de ingresso de ação visando ao ressarcimento das despesas do Município para a proteção do imóvel tombado em caráter emergencial, a possibilidade de adjudicação do bem nas ações de cobrança de débitos de IPTU do imóvel e ainda, a possibilidade de arrecadação do bem vago com fundamento nos artigos 68 e 108 da Lei Municipal nº 16.050/14 – Plano Diretor Estratégico e nos artigos 1.275 e 1.276 do Código Civil; e) pelo encaminhamento dos autos a Departamento do Patrimônio Histórico para o cálculo do valor atualizado da multa diária já aplicada por este CONPRES e demais providências, em prosseguimento.” Na sequência os autos foram encaminhados a DEMAP/PGM, cujo Diretor se manifestou, dentre outros pontos, no sentido de que a “proposta de chamamento ao processo dos proprietários anteriores (ARANHA BARBOSA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e FERNANDO FIORAVANTI VENTURA SILVA) continua sendo a estratégia processual mais conveniente” e que após o cumprimento da liminar pelo Município, “poderá ser analisada a possibilidade de ingresso de ação em face dos proprietários, em especial visando à conservação do bem tombado e ao ressarcimento das despesas incorridas pelo Município para protegê-lo em caráter emergencial.”(doc. SEI 094823089). Houve visita técnica ao imóvel por

parte da Supervisão de Engenharia e Arquitetura da SMC, tendo sido relatado que “foi realizada visita na intenção de adentrar o imóvel, realizada no dia 18 de dezembro de 2023, que porém não permitiu a entrada da equipe técnica, devido à presença de cão guarda no local, além de cadeado, demonstrando que, apesar do descaso para com o edifício, há cuidados existentes para a não invasão do local e manutenção da posse. Também não foi possível verificar quem possui as chaves ou quem está com a posse atual do imóvel, de modo que estivemos impedidos de entrar e realizar um aprofundamento da questão da conservação do imóvel.”(doc. SEI 096259988). No dia 13/01/2024 ocorreu o desabamento parcial do imóvel em questão. Foi juntado aos autos o Laudo Pericial elaborado em 19/01/2024, apontando a necessidade urgente de demolição escalonada da edificação (doc. SEI 097333140). No dia 24 de janeiro de 2024, a Sra. Juíza de Direito da 5ª Vara de Fazenda Pública do Foro Central determinou o início do procedimento de “demolição escalonada no prazo máximo de 05 (cinco) dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais)” (doc. SEI 097333143). No âmbito da PGM, a Coordenadoria Geral do Consultivo – PGM/CGC entendeu que é “prematura a definição da estratégia sugerida pelo DEMAP, razão pela qual conveniente aguardar-se o efetivo cumprimento da tutela de urgência, bem como os ulteriores posicionamentos a respeito do CONPRES e melhor definição das responsabilidades e do quantum a ser indenizado. Paralelamente, mostra-se apropriado que o Departamento Fiscal informe os débitos incidentes” (doc. SEI 097426294 e 097426299). Os autos foram remetidos ao Departamento Fiscal – PGM/FISC, que se manifestou no sentido de que “constam inscritos em dívida ativa créditos de IPTU relativos aos exercícios de 2014 a 2021 no montante de R\$ 1.436.521,48, tendo por referência o mês de fevereiro/2024 (097721545), todos em fase de cobrança judicial. Para dívidas não tributárias, constam débitos no montante de R\$1.139.415,82 (097721553), sendo 3 multas imputadas no exercício de 2012 em face de desrespeito à legislação municipal concernente ao passeio e limpeza pública, bem como a execução fiscal 235.986-3/2022-3 movida em razão disponibilização para inscrição em dívida ativa do AM nº 11-372.736-4 (086209525), lavrado pela Subprefeitura da Sé em face da fiscalização do COMPRES quanto à ausência de restauração do imóvel”. FISC apontou ainda que “em que pese o ajuizamento das execuções fiscais, consoante já foi exaustivamente manifestado no presente expediente, o proprietário constante da matrícula imobiliária é empresa com CNPJ baixado junto à Receita Federal desde 2008 e distrato registrado na Junta Comercial tornando inviáveis as diligências ordinárias para citação e, principalmente, constrição patrimonial (vide relatos em 086451676 e 094823089) ” e que “não existem processos em fase Na sequência houve manifestação do Sr. Diretor de Divisão Técnica da Supervisão de Salvaguarda e do Sr. Diretor do DPH no sentido de que a demolição do imóvel tombado se encontrava praticamente concluída, conforme fotografia datada de 15/02/2024 (doc. SEI 098248783, 098248723 e 098275914). Em 16/02/2024 a Coordenadoria Geral do Consultivo da PGM, com fulcro na manifestação de FISC, reiterou o entendimento de que há “necessidade de se aguardar o efetivo cumprimento da tutela de urgência expedida recentemente, bem como os ulteriores posicionamentos a respeito do CONPRES e melhor definição das responsabilidades e do quantum a

ser indenizado” (doc. SEI 098278362). Os autos foram então encaminhados a esta Conselheira para estudo e proposta, “inclusive propositura de minuta de Resolução que determine a reconstrução do bem tombado ou outra alternativa para o destino do imóvel que se relacione com o patrimônio histórico, cultural e ambiental de São Paulo.” (doc. SEI 099129252). É o breve Relatório. De início, é importante destacar que o bem tombado foi demolido pelo Município de SP, conforme informações constantes nos autos (doc. SEI 098248723). O Município de SP, por sua vez, efetuou a demolição em atendimento a determinação judicial, sob pena de aplicação de multa diária em caso de descumprimento. A responsabilidade pela ausência de conservação do imóvel tombado, que veio a ruir parcialmente devido às precárias condições de conservação em que se encontrava, é do proprietário, que por sua vez é obrigado a reconstruir o bem tombado às suas custas, nos termos do art. 34 da Lei Municipal nº 10.032/85: Art. 34 - Sem prejuízo das sanções estabelecidas nos artigos anteriores, o proprietário também ficará obrigado a reconstruir ou restaurar o bem tombado às suas custas, de conformidade com as diretrizes traçadas pelo órgão técnico de apoio. Com base nas informações trazidas por PGM/FISC (doc. SEI 097721574) e na ação judicial movida pelo Condomínio Edifício Artur Prado, observa-se a dificuldade de localizar o(s) proprietários(s) do imóvel tombado, tendo restado infrutíferas todas as tentativas de comunicação administrativas e judiciais. Considerando que o bem tombado é de propriedade privada, não cabe ao Poder Público realizar a intervenção para reconstruir o patrimônio histórico no local. Tal providência, a nosso ver, somente se mostrará viável caso o Município de SP venha a se tornar o proprietário do referido imóvel. Por outro lado, a manifestação de DEMAP foi no sentido de propor o chamamento ao processo de proprietários anteriores do imóvel à ação ajuizada pelo Condomínio Edifício Artur Prado (doc. SEI 094823089). Entendo que seria possível aplicar essa linha de raciocínio ao presente processo administrativo. Assim, recomendo que seja realizada derradeira tentativa de localização dos proprietários, tanto os atuais quanto os imediatamente anteriores, notificando-os para que se manifestem, no prazo de 30 (trinta) dias, quanto à possibilidade e o interesse em dar cumprimento à obrigação de reconstrução do bem tombado, prevista no art. 34 da Lei Municipal nº 10.032/85. Caso não se obtenha êxito na notificação, considerando o interesse público na reconstrução do bem tombado ou outra alternativa de destinação relacionada com o patrimônio histórico, poderão ser estudadas medidas administrativas e/ou judiciais para transferência da titularidade do imóvel ao Poder Público, seja por meio da arrecadação do imóvel como bem vago, seja pela adjudicação do imóvel no âmbito das ações judiciais que tratem ou venham a tratar sobre suas dívidas do imóvel seja por meio da desapropriação do imóvel. Assim, ante o exposto, VOTO pela conversão do processo em diligência, nos termos do art. 10, inciso II, do Regimento Interno, a fim de que: a) DPH providencie a notificação dos proprietários anteriores (Aranha Barbosa Participações e Empreendimentos Imobiliários LTDA e Fernando Fioravanti Ventura Silva) e atuais (Femar Restauração, Recuperação e Recomposição Predial LTDA e Antônia Nogueira de Araújo) do bem tombado para que se manifestem, no prazo de 30 (trinta) dias, quanto à possibilidade e o interesse em dar cumprimento à obrigação de reconstrução do bem tombado, prevista no art. 34

da Lei Municipal nº 10.032/85; b) DPH efetue o cálculo do valor da multa aplicável aos proprietários/responsáveis pelo imóvel, nos termos da legislação em vigor; c) os autos sejam remetidos a SMUL para ciência da demolição do imóvel e eventuais providências nos termos do art. 26, § 1º, da Lei Municipal nº 16.402/16; d) caso não haja êxito na notificação, DPH efetue análise da viabilidade técnica da reconstrução do bem tombado pelo Poder Público ou estude outra alternativa para o destino do imóvel que se relacione com o patrimônio histórico, cultural e ambiental de São Paulo, elaborando, se for o caso, a minuta de Resolução pertinente, conforme prevê o art. 13, incisos I, II e III, do Regimento Interno; e) na sequência os autos sejam remetidos à Procuradoria Geral do Município – PGM para análise quanto à possibilidade e a viabilidade de ressarcimento, em face dos proprietários/responsáveis pelo imóvel, das despesas feitas pelo Município, bem como para análise de medidas jurídicas visando a transferência de titularidade do referido bem imóvel ao Poder Público. O Presidente informa que atendendo o pedido da Conselheira Relatora e, não havendo óbices o **PROCESSO FOI CONVERTIDO EM DILIGÊNCIA** e retornará para o DPH para atendimento do solicitado no parecer da conselheira relatora. **3) PROCESSO: 6025.2020/0003755-0** - Interessado: Berico Vicente Colla. Assunto: Pedido de regularização. Endereço: Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, nºs 72, 78, 80, 86, 88 e 92 - São Miguel Paulista. Reladoras: Beatriz Bruno Mendes/Daniel de Barros Carone (SMUL-L). Presidente passa a palavra para a Conselheira Beatriz, que passa a ler seu parecer. **Síntese:** Este processo foi iniciado em 2020, com pedido de aprovação de projeto de edificação nova, na Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, nºs 72, 78, 80, 86, 88 e 92 (SQLs 112.287.0036-1, 112.287.0037-1, 112.287.0038-8, 112.287.0039-6, 112.287.0040-1 e 112.287.0041-8), inserido na área envoltória da Capela de São Miguel Arcanjo, em São Miguel Paulista. A análise da documentação inicial originou o primeiro “comunique-se” (doc Sei 028263617). Ao atendê-lo, ainda naquele ano, o interessado informou a mudança do técnico responsável, fato que refletiu em alterações no projeto apresentado, cuja análise técnica do DPH – Supervisão de Salvaguarda resulta em emissão do segundo “comunique-se” (doc SEI 032302925), questionando qual é o objeto da solicitação: autorização para novo projeto/nova construção ou regularização de edificação, e informando as diretrizes, como gabarito e alinhamento no lote para edificação nova, estabelecidas na regulamentação da área envoltória, conforme Resolução nº 17/CONPRESP/2014. Não houve retorno do interessado para esta segunda notificação. Ao retomar a análise deste processo em 2023, o DPH-Supervisão Salvaguarda entendeu que se tratava de pedido de regularização de imóvel e verificou que não houve atendimento da última notificação (acima citada) e tampouco nenhuma manifestação por parte do interessado. Assim, considerando abandono da solicitação, a DPH-Divisão de Preservação do Patrimônio, seguida pelo Sr. Coordenador do DPH, sugerem o indeferimento do pedido de regularização e aplicação de penalidade de multa FUNCAP, segundo a legislação vigente, no total de 45% do valor venal do terreno dos SQLs 112.287.0036-1, 112.287.0037-1, 112.287.0038-8, 112.287.0039-6, 112.287.0040-1 e 112.287.0041-8 (doc SEI 092762079). Ao analisarmos o processo entendemos e concordamos com o parecer do DPH pelo

indeferimento por abandono do pedido de regularização do imóvel, porém, discordamos com a aplicação da penalidade de multa FUNCAP. Pois, conforme informação do DPH/Supervisão de Salvaguarda, verificou-se através de imagens retirada do Google Street View, que neste caso específico a construção a ser regularizada data entre 2006 e 2010, doc Sei 080055781, sendo anterior à regulamentação da área envoltória da Capela de São Miguel Arcanjo – Resolução nº 17/CONPRESP/2014, e portanto, em nosso entendimento, pode ser considerada como consolidada na composição da paisagem urbana que compõe a área envoltória em questão, não cabendo a penalização. Diante disso, manifestamo-nos conforme parecer do DPH, favoráveis pelo INDEFERIMENTO do pedido de regularização do imóvel, e contrários à aplicação de multa FUNCAP. Encaminhamos o presente para deliberação do Conselho. É dado início à votação. Decisão: Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **(i) CONTRARIAMENTE** ao Pedido de regularização do imóvel situado na Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, nºs 72, 78, 80, 86, 88 e 92 - São Miguel Paulista, e **(ii) FAVORAVELMENTE** a Aplicação de Multa FUNCAP por desrespeito às normas de preservação. **4) PROCESSO: 6025.2023/0033196-9** - Interessado: Departamento do Patrimônio Histórico - DPH. Assunto: Denúncia de obras irregulares em parte da cobertura da edificação. Endereço: Rua São Bento, nºs 216 e 220 – Centro. Relatoras: Beatriz Bruno Mendes/Daniel de Barros Carone (SMUL-L). Presidente passa a palavra para a Conselheira Beatriz, que passa a ler seu parecer. **Síntese:** *Trata o presente de denúncia de obras irregulares em parte da cobertura de edificação tombada, pela Resolução nº 37/CONPRESP/1992, art. 2º, inciso III, “com nível de proteção NP3”, que determina a preservação de suas características externas, fachada e sua volumetria. O imóvel fica situado à Rua São Bento, nºs 216 e 220, Centro. Conforme o parecer SMC/DPH-NPRC – Núcleo de Projeto, Restauo e Conservação, doc SEI 093147234, o encaminhamento SMC/DPH – SS – Supervisão de Salvaguarda, doc SEI 093297311, e a informação SMC/DPH, doc SEI 093441759, foi verificado “denúncia é procedente, visto que comprovada a execução de obras sem autorização prévia do DPH/CONPRESP, que promoveram a descaracterização de parte da cobertura da edificação, motivo pelo qual endossamos a sugestão de aplicação da penalidade de multa FUNCAP, por desrespeito às normas de preservação, calculada em 120% do valor venal da construção do SQL nº 001.081.0019-7, com base no Quadro I, do Anexo I, do Decreto nº 47.493/2006, alterado pelo Decreto nº 54.805/2014.”Considerando o acima exposto, somos favoráveis à aplicação da penalidade de multa FUNCAP, totalizando 120% do valor venal do imóvel do SQL nº 001.081.0019-7. Encaminhamos o presente para deliberação do Conselho. É dado início à votação. Decisão:* Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** a Aplicação de Multa FUNCAP por desrespeito às normas de preservação do imóvel na Rua São Bento, nºs 216 e 220 – Centro. A conselheira Beatriz pede a palavra para fazer uma colocação sobre uma preocupação sobre os pedidos recorrentes de remembramentos de lotes em bairros tombados, em razão das questões de proteção ao traçado urbano, com tombamento ambiental e o que incomoda é ter que avaliar com

base nas regras da City. Fala sobre a importância do conselho dividir o pensamento desse tipo de análise. Os conselheiros comentam casos emblemáticos, citando aprovações e indeferimentos. O Presidente enfatiza a importância de analisar pontualmente. A Conselheira Beatriz atenta para que haja cuidado com os possíveis precedentes. A Conselheira Grace sugere a criação de uma comissão ou um grupo que sirva como respaldo. O diretor de DPP do DPH, sr. Ricardo de Rosis, informa que já houve um grupo de trabalho no próprio Conpresp que tinha a intenção de regulamentar essa questão de remembramentos, *mas que acabou não avançando. Historicamente, o que o DPH utiliza como referência são os lotes da quadra e da face de quadra, tanto no que diz respeito à área, quanto à testada, porque o objetivo da resolução é a manutenção do padrão de ocupação. Então ela tem uma relação direta com área e testada de lote, especificamente daquela quadra.* Explica ainda que no caso de Jardins, a referência é maior. A análise é, portanto, focada na quadra na qual o lote está inserido, considerando a relação com a ambiência. Raquel Schenkman pede a palavra e fala sobre as resoluções tanto do Condephaat quanto do Conpresp, que é mais detalhada e dá um informe sobre as alterações e detalhamentos da resolução dos Jardins pelo CONDEPHAAT. Debatem sobre alguns casos citando resoluções e que aguardam alguns desenvolvimentos do Condephaat. Stella e Beatriz conversam sobre o perigo de usar casos irregulares como paradigma – a pessoa faz e depois vem regularizar, ficando a reboque. Beatriz adianta que isso é um problema do caso 6, também. Juliana complementa sobre GT: era um grupo dos técnicos com o conselho. Ficou parado um tempo, mas, agora, esse processo voltou. Rosis, Ferrari, Beatriz, Juliana dialogam. Rosis reforça que o ideal seria avançar nos critérios objetivos. **5) PROCESSO: 6025.2021/0008684-7** – Interessado: Fernando Augusto Lustosa Nogueira. Assunto: Remembramento de dois lotes e aplicação de multa FUNCAP. Endereço: Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, nºs 76 e 94 - Lapa. Relatoras: Beatriz Bruno Mendes/Daniel de Barros Carone (SMUL-L). Presidente passa a palavra para a Conselheira Beatriz, que passa a ler seu parecer. **Síntese:** *Trata-se de pedido de remembramento de lotes, localizados à Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, nºs 76 e 94, inseridos no perímetro do Tombamento do Bairro City Lapa, conforme Resolução de Tombamento nº 03/Conpresp/09. Após o Despacho Indeferido para o pedido de remembramento dos lotes, publicado na página 14 do D.O. em 26/03/2022, sob doc SEI 060483480, este não citou a sugestão de aplicação de penalidade FUNCAP e nem tampouco sugeriu o índice sobre o valor venal do terreno para o cálculo da multa. Ainda assim, o interessado apresenta o documento defesa do TAC, sob doc SEI 082064382, contra o indeferimento do remembramento, bem como contra a aplicação de multa FUNCAP. O recurso baseia-se na justificativa, por parte do interessado, da incompreensão dos critérios usados pelo órgão de preservação para análise da solicitação de remembramento, ou mesmo para cálculo e aplicação de penalidade FUNCAP. Para este recurso houve manifestação de DPH, nos termos pela manutenção do indeferimento do remembramento e apresentação do cálculo da penalidade com o percentual de 50% do valor venal do terreno, a ser aplicado doc SEI 094403267. Ao analisar a documentação anexada posteriormente, deliberada a aplicação de multa,*

*ratificamos o posicionamento da PGM de que "A infração administrativa está caracterizada e basta a leitura da lei para o entendimento que o TAC pode ser formulado antes da aplicação da pena de multa. O melhor entendimento é que o TAC pode ser formulado até o encerramento da instância recursal da aplicação da penalidade administrativa da Lei Municipal n.º 10.032 de 1985." Assim, entendemos que a penalidade FUNCAP com índice de 50% do valor venal do terreno, encontra respaldo legal parcial para sua aplicação, uma vez que o objeto do tombamento é o traçado urbano e não o imóvel nele implantado. Acatamos parcialmente a procedência do documento da defesa, com recurso e TAC apresentados conjuntamente, com a imposição de multa de 10% sobre o valor venal do imóvel, referente à execução da demolição sem autorização prévia, conforme quadro II do anexo II do Decreto 54.805/14. Entendemos também que o Despacho de indeferimento para o remembramento dos lotes é vigente, posto que o TAC – Termo de Ajustamento de Conduta ora apresentado não trouxe justificativa técnica plausível para sua revisão e não esclarece suficientemente as medidas compensatórias à penalidade proposta. Considerando a manifestação de DPH doc SEI 094623607, bem assim visando a melhor solução ao presente caso, sugerimos comunicação pelo CONPRES ao interessado para apresentação de nova proposta de TAC, caso entenda ser de seu interesse ou conveniência. Diante do exposto, após a análise do presente e da documentação apresentada pelo interessado, permanecemos contrários à questão do remembramento, votamos pela parcial procedência do recurso apresentado, em relação à multa aplicada, estabelecendo a mesma em 10% sobre o valor venal dos imóveis SQLs 080.060.0016-6 e 080.060.0017-4, bem assim pela expedição de ofício ao interessado para a apresentação de novo TAC, suficiente à adequação da conduta irregular. Conselheiros, Presidente e técnicos retomam o debate iniciado anteriormente à leitura do voto, incluindo ponderando questões relativas à aplicação de multa. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **(i) CONTRARIAMENTE** ao pedido de Remembramento de dois lotes e **(ii) FAVORAVELMENTE** a Aplicação de Multa FUNCAP por desrespeito às normas de preservação do imóvel situado na Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, nºs 76 e 94 – Lapa. **6) PROCESSO: 6025.2023/0007675-6** – Interessado: Alan Goldlust. Assunto: Recurso ao despacho indeferido relativo ao pedido de remembramento de lotes. Endereço: Rua Professor Álvaro Guerra, nºs 59 e 67 - Jardim Europa. Relatores: Beatriz Bruno Mendes/Daniel de Barros Carone (SMUL-L). Presidente passa a palavra para a Conselheira Beatriz, que passa a ler seu parecer. **Síntese:** Trata-se de pedido de remembramento de lotes, localizados à Rua Professor Álvaro Guerra, nºs 59 e 67, e inseridos no perímetro do Tombamento do Bairro dos Jardins, conforme Resolução de tombamento nº 07/Conpresp/04. Após o Despacho Indeferido para o pedido de remembramento dos lotes, publicado no DO em 06/12/2023, sob doc SEI 094478590, tendo este sido embasado no relato / parecer de SMUL LICEN, cujo posicionamento é contrário ao pedido original e com sugestão de /aplicação de penalidade FUNCAP no índice de 50% sobre o valor venal do terreno, doc SEI 092566261, o interessado apresenta o recurso sob doc SEI*

096817357, contra o indeferimento do remembramento, bem com contra a aplicação de multa FUNCAP. O recurso, ou seria a denúncia, baseia-se na justificativa, que outros proprietários de lotes vizinhos ao dele realizaram o remembramento de seus lotes de fato, construindo em área superior ao permitido pela legislação do tombamento vigente para a área, e sem que tenham indicado ou registrado o feito nas matrículas de seus imóveis, através de levantamento realizado na plataforma GEOSAMPA. Para este recurso houve manifestação de DPH pela manutenção do indeferimento do remembramento e do percentual de 50% a ser aplicado doc SEI 096817357. Ao analisarmos a documentação e considerando que: 1) A consulta efetuada pelo DPH à SMUL, sobre as licenças emitidas para os referidos imóveis, para qual houve a resposta SMUL/CAEPP de constar em sistema SLCE uma única solicitação de “Alvará de Aprovação e Execução de Residência Unifamiliar, que contempla a demolição de área de 737,00 m²” e ainda se encontra em análise; 2) Apesar do relato anterior de SMUL/LICEN, que acata o parecer DPH exarado no SEI 6025.2021/007332-0, entender que o cálculo da penalidade FUNCAP devesse considerar a demolição realizada como “descaracterizar o bairro”, que é o objeto do tombamento, e por isso indica o índice de 40% do valor venal do terreno e não somente o índice referente à execução da demolição “sem prévia autorização”, cujo valor é de 10% do valor venal do terreno; 3) Ainda no relato de SMUL/LICEN, há a sugestão de “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 10032/85”; 4) As notícias trazidas pelo interessado quanto à reiterada prática de remembramento que ora se tenta coibir no mesmo bairro tombado, inclusive limítrofes aos terrenos objeto do presente. Entendemos que a penalidade FUNCAP com índice de 50% do valor venal do terreno, encontra respaldo legal parcial para sua aplicação, uma vez que o objeto do tombamento é o traçado urbano e não o imóvel nele implantado. Assim acatamos parcialmente a procedência do recurso apresentado, com a imposição de multa de 10% sobre o valor venal do imóvel, referente à execução da demolição sem autorização prévia, conforme quadro II do anexo II do Decreto 54.805/14. E sugerimos pelo encaminhamento de ofício deste colegiado dos presentes autos ao DPH, para análise quanto à veracidade de referidas alegações apresentadas no recurso interpelado pelo interessado, abrindo-se referidos expedientes para análise individual de cada imóvel ali declinado. Entendemos também que o Despacho de indeferimento para o remembramento dos lotes é vigente, posto que o recurso ora apresentado não trouxe justificativa técnica plausível para sua revisão. Lembramos ainda que o interessado ainda tem a possibilidade de propor um TAC - Termo de Ajustamento de Conduta junto ao CONPRES/DPH, para tentar reverter a aplicação da penalidade. Diante do exposto, após a análise do presente e da documentação apresentada pelo interessado, permanecemos contrários à questão do remembramento, votamos pela parcial procedência do recurso apresentado, em relação à multa aplicada, estabelecendo a mesma em 10% sobre o valor venal dos imóveis,

contribuintes 015.116.0055-1 e 015.116.0056-1. É dado início à votação. Decisão: Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se (i) **CONTRARIAMENTE** ao pedido de rememoração de lotes e (ii) **FAVORAVELMENTE** a Aplicação de Multa FUNCAP em 10% sobre o valor venal dos imóveis por desrespeito às normas de preservação do imóvel situado na Rua Professor Álvaro Guerra, nºs 59 e 67 - Jardim Europa. **7) 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.** **9) PROCESSO: 6027.2019/0004944-2** - Interessado: Divisão de Implantação, Projetos e Obras (SVMA/CGPABI/DIPO). Assunto: Pedido de manutenção e reforma. Endereço: Parque do Piqueri, situado à Rua da Tuiuti, nº 515 - Tatuapé. Reladoras: Beatriz Bruno Mendes/Daniel de Barros Carone (SMUL-L). O Presidente informa que atendendo ao pedido de adiamento da Conselheira relatora e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO.** **10) PROCESSO: 6025.2020/0003227-3** – Interessado: José Ricardo Paoliello. Assunto: Pedido de reforma. Endereço: Rua Doutor José de Queirós Aranha, nº 154 - Vila Mariana. Reladoras: Stela Da Dalt / Eneida de Almeida (IAB). Presidente passa a palavra para a Conselheira Stela, que passa a ler seu parecer. *Síntese: Senhor(a) presidente, senhoras conselheiras e senhores conselheiros, o presente processo trata de indeferimento de pedido de reforma por abandono e deliberação de multa FUNCAP ao interessado pelo fato de as obras terem sido executadas. No dia 13 de março um representante do interessado entrou em contato com esta relatoria para dar informações sobre o processo. Segundo ele, o processo havia sido abandonado pois já teria sido aprovado pelo Conpresp em 2018. Após a aprovação, o projeto teria sido, também, aprovado pela subprefeitura com a consequente emissão de alvará de aprovação e execução de reforma. Diante dos fatos relatados pelos representantes do interessado, votamos pelo retorno dos autos ao DPH, para possibilitar a apresentação de documentos que comprovem os fatos relatados. É como votamos.* Dr. Fábio pede a palavra para lembrar de parecer da PGM informando que o direito de início de obra em área envoltória não cabe aplicação de multa. O Presidente agradece e informa que atendendo o pedido da Conselheira Relatora e, não havendo óbices o **PROCESSO FOI CONVERTIDO EM DILIGÊNCIA** e retornará para o DPH para atendimento do solicitado no parecer da conselheira relatora. **11) PROCESSO: 6025.2022/0007068-3** – Interessado: DPH - Departamento de Patrimônio Histórico. Assunto: Denúncia Sobre Irregularidades em Bem Tombado e Área Envoltória. Endereço: Rua dos Aflitos, 30 - Liberdade. Reladoras: Grace Laine Pincerato Carreira Dini / Lilian Regina Gabriel M. Pires (OAB). O Presidente informa que atendendo ao pedido de adiamento do Conselheiro relator e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO.** **12) PROCESSO: 6025.2023/0004140-5** – Interessado: MASP - Museu de Arte de São Paulo Assis Chateaubriand. Assunto: Atendimento de diretrizes. Endereço: Avenida

Paulista, nº 1578 - Cerqueira César. Relatoras: Stela Da Dalt / Eneida de Almeida (IAB). O Presidente informa que atendendo ao pedido de adiamento do Conselheiro relator e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO, COMO EXTRAPAUTA, PARA A REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO DIA 04 DE ABRIL DE 2024.** O Presidente informa que o item 13 foi pautado para ciência do Conselho por se tratar de Pedido de instalação de anúncio indicativo – CADAN. **13) PROCESSO: 6025.2022/0018601-0** – Interessado: BSG Bijou Brasil Comércio Varejista LTDA. Assunto: Pedido de instalação de anúncio indicativo - CADAN. Endereço: Rua Teodoro Sampaio, nº 2.013 – Pinheiros. **4. Apresentação de temas gerais/Extrapauta.** O Presidente pergunta sobre o horário da reunião que volta a ter o início definido às 14h30. **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 11h34. **4.2.** A Ata será lavrada e, depois de achada conforme, será assinada pelos Conselheiros e publicada no Diário Oficial da Cidade.

DOC 13/05/2024 – P. 49 – 51

DOC 20/04/2024 – P. 49 - 52