



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

**ATA DA 810ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONPRES**

O CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - CONPRES, no dia **18 de novembro de 2024** às **14h35** realizou sua **810ª 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 – Vice-Presidente e representante titular do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo – CREA; Marília Alves Barbour – Representante do Departamento de Patrimônio Histórico – DPH; Rodrigo Goulart - representante titular da Câmara Municipal de São Paulo – CMSP; Maria Lúcia Palma Latorre - representante titular da Secretaria Municipal de Justiça – SMJ; Danielle Santana - representante titular do Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB; Beatriz Bruno Mendes - representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL-L; Tales Eduardo Ferreti Pacheco - representante suplente 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 – CONPRES; Fábio Dutra Peres – Procurador do Município da SMC; Juliana Mendes Prata – DPH/G; Pedro Zayas Sambrano – DPH/G; Daniel Cruciol – DPH/G; Mariana Oliveira – DPH/NIT; Ricardo Rosis – DPH/DPP; Diego Brentegani – DPH/NPRC; Felipe Correia – DPH/NPRC; Denise Puertas Araújo – DPH/NPRC; Kelly Akemi Mimura – DPH/NPRC; Fátima Antunes – DPH/NIT; Ligia Alves de Oliveira – DPH/NIT; Nicole Macedo – DPH/NIT; Lícia de Oliveira – DPH/NPRC; Raquel Schenkman– DPH/NIT; Walter Pires Raquel Schenkman– DPH/NIT; Érika de Paula – DPH/NDP; Nicole Macedo – DPH/NIT; Marcelo Leite – DPH/NIT; Fátima Antunes Marcelo Leite – DPH/NIT; Ligia Alves de Oliveira Marcelo Leite – DPH/NIT; Iná Rosa – DPH/NIT; Gabrielle Arruda – DPH/NMOA; Carlos Eid; Joel Hisse Leite; Matheus Pereira Cardoso; Naomi Oshiro; Eveny tamaki; Maria Lucia lara Assumpção; Thiago Dozzo Gonçalves; Todrigo Dozzo Gonçalves; Mário Delfini; Fernando Bonaldi; Priscila Bonaldi; Vivian Moya Ramos; Milton Kochen; Ricardo Toledo Silva; Sebastião Calixto; João Magalhães; Luca Fuser; César Ortiz e Rosanne Brucatelli. **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 04 de novembro de 2024 será encaminhada, assim que possível, para aprovação dos Conselheiros, após será publicada no Diário Oficial e inserida na página do CONPRES. **3. LEITURA, DISCUSSÃO E DECISÃO DOS SEGUINTE PROCESSOS E EXPEDIENTES: 3.1. PROCESSOS PARA A 810ª REUNIÃO ORDINÁRIA – RELATIVOS À ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO. 3.2. PROCESSOS PARA A**

**810ª REUNIÃO ORDINÁRIA – RELATIVOS À ABERTURA DE PROCESSO DE ZEPEC-APC. 3.3. PROCESSOS PAUTADOS EM REUNIÕES ANTERIORES, PENDENTES DE DELIBERAÇÃO– RELATIVOS À APROVAÇÃO DE PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM BENS PROTEGIDOS. 3.4. PROCESSOS PARA A 810ª REUNIÃO ORDINÁRIA – RELATIVOS À APROVAÇÃO DE PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM BENS PROTEGIDOS. 3.5. PROCESSOS PAUTADOS PARA A 810ª REUNIÃO ORDINÁRIA – COM PROPOSTA DE INDEFERIMENTO POR ABANDONO OU NÃO ATENDIMENTO DE COMUNIQUE-SE. 3.6. PROCESSOS PARA A 810ª REUNIÃO ORDINÁRIA – PARA CIÊNCIA RELATIVOS A CADAN. 4. TEMAS GERAIS / EXTRAPAUTA. 1) PROCESSO: 6025.2024/0005675-7 – AC: 6025.2023/0000155-1** - Interessado: Núcleo de Identificação e Tombamento - Departamento do Patrimônio Histórico. Assunto: Tombamento da Mancha Heterogênea Capitão Prudente (Mancha E) e Mancha Heterogênea Mourato Coelho (Mancha F), classificadas como Manchas Urbanas Heterogêneas de acordo com os Mapas e o Anexos II da Resolução nº 11/Conpresp/2023. Endereço: Imóveis à Rua dos Pinheiros, Rua Mourato Coelho e Rua Capitão Prudente. Relatores: Wilson Levy Braga da Silva Neto / Luis Chorilli Neto (CREA) e Marília Barbour (DPH). O Presidente passa a palavra para manifestação dos inscritos. O Dr. Marcelo Manhães, representante da parte interessada, faz apresentação sobre imóveis na área envoltória da mancha F e solicita que os mesmos sejam excluídos do processo de tombamento. O Sr. Milton Kochen, proprietário do imóvel na rua dos Pinheiros nº 818, faz sua manifestação citando outros proprietários, sobre perdas de vendas e desvalorização dos imóveis. O Presidente passa a palavra para o Conselheiro Wilson que passa a ler seu parecer conjunto com a Conselheira Marília. **Síntese:** *Senhor presidente, senhoras conselheiras e senhores conselheiros. Cuida-se da análise do tombamento definitivo relativo à Mancha Heterogênea Capitão Prudente (Mancha E) e Mancha Heterogênea Mourato Coelho (Mancha F), no bairro de Pinheiros, identificada e protegida provisoriamente pela Resolução nº 11/CONPRES P/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. Nos termos deste processo, as manchas heterogêneas foram descritas como “ambiente urbano composto por elementos diversificados – como vila, casario, obra de infraestrutura urbana, predinho, entre outros. Pode ser constituída por elementos cuja própria materialidade é protegida e por espaços submetidos a critérios especiais de edificação e intervenção, de modo a assegurar a caracterização dessa ambiência, indicados como área envoltória”. E, na mancha hipótese dos autos, foram considerados os bens indicados na imagem abaixo. (figura juntada aos Autos). Relativamente à Mancha “E”, extrai-se da Ficha de Identificação constante do Processo nº 6025.2023/0000155-1 a seguinte descrição, in verbis: Conjunto de sobrados geminados, ocupando inclusive a esquina. Identificam-se alterações relativamente*

*pequenas nas casas, algumas com pinturas em cores gritantes. O pavimento térreo do conjunto tem revestimento de pedra até a altura aproximada de 1m. Nas fachadas, são intercalados dois padrões distintos que se unificam por meio de eixos compositivos (altura dos vãos, por exemplo) e elementos decorativos contínuos (friso entre o piso térreo e superior e revestimento de pedra do térreo). A construção é feita no alinhamento, mas a fachada frontal corresponde a uma parede de fechamento das varandas que há nos dois pavimentos, de modo que as paredes dos cômodos são recuadas. O primeiro padrão (casas 239, 247, 255 e 259) tem os vãos das varandas em arco, sendo dois no pavimento superior, com altura de janelas, e dois no térreo, um com altura de janela e outro correspondente a um vão de porta. O segundo padrão (casas 245 e 253) tem vãos únicos, quadrangulares, em cada pavimento, sendo que, no térreo, um trecho se prolonga até o piso para permitir o acesso. Nos dois casos, as aberturas são contornadas por molduras e os trechos com altura de janela têm balaustradas correspondentes (exceto no sobrado de número 239, no qual se observa a retirada e fechamento da balaustrada). Em 2022, o sobrado da esquina foi alterado, no térreo, para receber um restaurante com frente para a rua dos Pinheiros, alterando uma abertura. Foram instalados toldos em toda a lateral da casa. A leitura do conjunto é clara e forte. Já a Mancha "F" conta com a seguinte descrição, também extraída do mesmo processo, in verbis: Mancha composta por imóveis baixos, que enquadram o acesso da rua Mourato Coelho no cruzamento com a rua dos Pinheiros, bem como criam um trecho de interesse especial nesta última. Na mancha, há bens identificados para preservação, apresentando maior integridade, interesse plástico, excepcionalidade e predominância na paisagem, bem como áreas entendidas como adequadas apenas para controle volumétrico e urbanístico, de modo a manter a ambiência da área e contribuir para sua compreensão. De acordo com a análise preliminar da cartografia histórica, este trecho específico da rua dos Pinheiros tardou a ser ocupado, com imóveis observáveis apenas no mapa dos anos 1950 (e não no dos anos 1930). A composição fundiária demonstra-se desde então consideravelmente retalhada, pontuada de imóveis pequenos e não relacionados (isto é, não se identificam grandes conjuntos). No perímetro, especialmente nos bens identificados, nota-se que há presença marcante de tipologias concebidas para uso exclusivamente residencial, voltadas para a rua dos Pinheiros, sem a predominância do térreo comercial que é tão marcante nesta via, apontando um caráter diferenciado dessa parte da rua. No processo original, há registro fotográfico dos bens referenciados. Informe-se, ademais, que se encontra encartado aos autos manifestação de TAVITEC EMPREENDIMIENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., proprietária dos imóveis localizados à Rua Mourato Coelho, nºs. 57 e 69, aduzindo que os adquiriu entre abril e junho de 2022, efetivando, entre junho e novembro de 2023 os seguintes documentos, respectivamente: a) protocolo de aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal de São Paulo; b) laudo de análise do COMAER; c)*

*requerimento de unificação dos imóveis; d) aprovação do empreendimento na Comgás; e) aprovação do empreendimento na SABESP; f) anuência do Metrô; g) laudo ambiental aprovado por DEPAV. Assinala que o empreendimento pretendido não prejudica a visibilidade ou ambiência dos quatro imóveis situados na Rua dos Pinheiros ora sob estudo de tombamento, tampouco o enquadramento da Mancha Urbana Mourato Coelho. Aos 21 de outubro de 2024, a senhora diretora do DPH, conselheira Marília Alves Barbour, solicitou à área técnica o encaminhamento dos processos relacionados à Resolução nº 11/CONPRESP/2023, contendo relatório acerca da situação em que se encontram. Tal providência foi cumprida aos 29 de outubro de 2024, por meio de relatório subscrito pela arquiteta Mariana D'Oliveira, chefe do Núcleo de Identificação e Tombamento. Ao contínuo, veio o processo conclusos a esta Relatoria. É uma síntese do necessário. Preliminarmente, faço remissão à introdução do voto que esta relatoria proferiu no âmbito do Processo SEI nº 6025.2023/0035375-0, como leading case, que, assim como este, decorreu do APT deliberada no Processo SEI nº 6025.2023/0000155-1, aprovado com duas diretrizes: a notificação pessoal dos proprietários dos imóveis abrangidos pelo APT e a notificação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento para produção de estudos atinentes a indicar o impacto de um tombamento de larga escala na aplicação dos demais instrumentos da política urbana, definidos em Lei no Plano Diretor Estratégico (PDE) e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), para a região objeto deste processo. Anote-se, aliás, que não houve qualquer ciência a este E. CONPRESP acerca da notificação pessoal dos interessados no presente feito. A remissão é feita para que se assegure a coerência argumentativa e o respeito aos precedentes administrativos, em benefício da segurança jurídica e de uma racionalidade mínima que dê conta de situações que, embora possam ter distinções, merecem ser lidas pela mesma lente. Afinal, 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 sujeita a regulação indutora de maior adensamento, nos termos do Plano Diretor Estratégico (PDE) e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS). 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, daninho ao direito à cidade. Não se trata, com isso, de estabelecer, discricionariamente, a maior relevância de determinados instrumentos da política urbana em detrimento de outros, mas de acomodá-los, visando alcançar a melhor formatação do interesse público. Por isso, reiterar-se, para enfrentar essa discussão, indispensável 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 já dito, que os instrumentos da política urbana definiram como apta 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 situação 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. CONPRES. 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 CONPRES 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. O CONPRES, com sua pluralidade possível, é o lugar em que se encontram vozes dissonantes e onde se formam consensos a partir do embate de ideias e visões sobre a cidade e sua história. O colegiado trabalha a partir de matéria prima com forte viés valorativo. E não haveria de ser diferente. Os estudos de patrimônio – e seus objetos – não estão abrangidos pelos cânones de uma ciência exata. Feitas essas considerações, cumpre analisar os bens indicados neste processo. E, neste ponto, não*

*observo motivo suficiente para o tombamento definitivo. Com efeito, dos considerandos que inauguram a Resolução nº 11/CONPRESP/2023 extrai-se o seguinte: CONSIDERANDO o loteamento da Vila Cerqueira César, empreendimento do século XIX que estruturou a malha urbana sobre a qual se consolidou, com características específicas, ao longo do século XX, trecho considerável do bairro de Pinheiros; CONSIDERANDO que, no perímetro desse loteamento, existem ambientes e edifícios que expressam suas sucessivas fases e formas de ocupação, contribuindo de maneira determinante para o lastreamento do caráter e da história do bairro e, por extensão, da cidade em elementos materiais; CONSIDERANDO a importância de se preservar a multiplicidade de tipologias arquitetônicas e padrões urbanísticos do século XX em prol da memória coletiva, da identidade e de uma cidade reconhecível e qualificada; Analisados à luz do que dispôs este preâmbulo, nenhum dos bens elencados ostenta características suficientes para justificar o tombamento. Para se chegar a essa conclusão, foram utilizadas as informações que embasaram os elementos indiciários utilizados para fundamentar a APT. Do ponto de vista da descrição das manchas, acima colacionadas, não se extrai nenhuma informação decisiva quanto ao papel desempenhado por estas manchas nem nas características específicas do bairro de Pinheiros, nem elementos capazes de lastrear do caráter e da história do bairro e, por extensão, da cidade em elementos materiais. No caso da Mancha “E”, o que o descritivo traz é apenas as características da mancha, em minudente linguagem técnica, sem que se tenha tecido nenhuma consideração de ordem histórica que vinculasse sua preservação aos propósitos que justificaram a APT. No caso da Mancha “F”, a menção histórica é singela e trivial. Qualquer trecho de uma rua que reúna edificações contemporâneas entre si constituirá um retrato de um período histórico. Indaga-se: isso, per se, é razão suficiente para ensejar um tombamento? A esta Relatoria, não. Este é um elemento, mas não o único, a mobilizar o aparato preservacionista do Estado. E quando se ultrapassa este elemento, o que remanesce tampouco convence. Isso porque a mera observação do material fotográfico juntado por ocasião da APT, em 2023, indica se tratar de exemplares que, a despeito da análise do DPH, encontram-se, em sua maioria, bastante descaracterizados, claramente por modificações havidas nas últimas décadas. Aliás, quanto à descrição dos bens das manchas extraída da APT, elas tampouco contribuem para formar um convencimento robusto em relação à indispensabilidade do tombamento. Veja-se, v.g., a descrição trazida para o imóvel 2F, que traduz, de maneira uniforme, o mesmo tratamento dispensado a outras edificações: Prédio Francisco. Predinho, de três pavimentos de apartamentos, construído sem recuos laterais e com recuo frontal, área cujo piso é de pedra e onde se situa um jardim. O terreno é fechado por muro baixo, sobre o qual há um gradil, potencial intervenção recente, mas que mantém a visibilidade do edifício. No primeiro e no segundo pavimentos, os apartamentos têm, na fachada frontal, uma varanda que ocupa toda a extensão do prédio, englobando os*

*três vãos idênticos e equidistantes de cada andar, fechados por venezianas de madeira. A platibanda também apresenta desenho tripartite, assim como o térreo. Neste piso, o apartamento tem duas janelas fechadas por venezianas e ao lado dele fica o acesso de moradores, coberto por uma marquise. O barrado de pedra que reveste o trecho correspondente ao apartamento térreo encontrava-se pintado da mesma cor do restante da fachada, no período de vistorias. Trata-se de descrição de detalhes técnicos de projeto, os quais, em cotejo com a descrição da Mancha, não esclarecem de que forma este conjunto de elementos contribui para os propósitos da APT. Em adição, se houvesse bens a serem protegidos – o que, entende-se aqui, não é o caso – em tudo seria impertinente a atribuição de área envoltória para a presente Mancha e bens isolados. Trata-se de região altamente adensada, cuja paisagem, inclusive em imóveis lindeiros, já se encontra tomada por fachadas verticalizadas e empenas. Essa, aliás, a premissa que esta Relatoria tem adotado como regra geral, inclusive nos processos em que houve o tombamento de bens, tais como aqueles correspondentes às escadarias das Bailarinas e da Marielle. Aspectos preservacionistas, se houvessem, poderiam ser protegidos por meio da análise dos projetos, sem a necessidade de ampliar o perímetro protegido por meio de área envoltória. Um último ponto é merecedor de atenção: a observância, por este E. CONPRES, do princípio da duração razoável do processo, insculpido no caput do art. 5º da Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988. Parte do Título II – Dos Direitos e Garantias Fundamentais, o princípio da duração razoável do processo foi incorporado ao ordenamento jurídico do país por força do inciso LXXVIII, que assim prevê: “LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação” Trata-se de direito fundamental individual de primeira grandeza, corolário do Estado Democrático de Direito, e que, mais de 1 ano após o início da análise do tombamento definitivo dos bens elencados na Resolução nº 11/CONPRES/2023, precisa, com frequência maior, ser acionado. Não milita em favor da Administração Pública, nos processos que seus órgãos deflagram, o direito de impulsioná-los em tempo demasiado longo. Milita sim, em favor do cidadão, o direito – fundamental – de ter suas demandas apreciadas em tempo célere, e decididas de maneira fundamentada. Esse direito não é mero detalhe, mas sim conquista civilizatória cuja origem remonta à Revolução Francesa, evento histórico que organizou os meios de defesa do cidadão contra o Estado, num processo de racionalização de seu poder. Nesse sentido, nosso voto é contrário ao tombamento definitivo dos imóveis mencionados neste processo, sem prejuízo de se consignar que, na presença de novos elementos ou estudos, ou mesmo provocação de interessados, a questão possa ser mais uma vez apreciada, em momento futuro, em processos autônomos. É como votamos, senhoras conselheiras e senhores conselheiros. A Conselheira Danielle pede a palavra e questiona se haverá deliberação, tendo em vista que o processo veio com*

encaminhamento de ciência e sem estudo definitivo por parte da área técnica do DPH. O Presidente menciona a duração do processo e informa que os interessados podem voltar a se manifestar após a deliberação, solicitando um pedido de tombamento em novo processo, se assim desejarem. A Sra. Rosane Brancatelli, representante do movimento Pró Pinheiros, pede a palavra e explica que os proprietários não foram notificados sobre a presente sessão e não sabiam que seus imóveis estavam em deliberação. Comenta que, embora o voto do relator não atribua valor, esses imóveis são usados pelas próprias construtoras como elementos de valorização do território. O Presidente reforça que, quando não há prejuízo, não há problema em seguir, uma vez que o novo pedido de tombamento pode ser feito. Adicionalmente, questiona ao morador presente se ele gostaria que seu imóvel fosse ou não tombado. Sr. Milton Kochen responde que se opõe ao tombamento. A conselheira Danielle informa que se sente insegura com a deliberação e questiona ao Dr. Fábio, procurador representante da assessoria jurídica da SMC, se o conselho pode votar mesmo sem estudo. O Dr. Fábio responde que não há impedimento. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **CONTRARIAMENTE** por maioria de votos dos Conselheiros presentes, sendo 5 (cinco) votos contrários (DPH, CREA, SMJ, SMUL-L, CMSP “ad hoc” e SMC) e 3 (três) Abstenções (IAB, OAB e SMUL-U), o Conselho manifestou-se pelo **ARQUIVAMENTO** ao pedido de Tombamento da Mancha Heterogênea Capitão Prudente (Mancha E) e Mancha Heterogênea Mourato Coelho (Mancha F), classificadas como Manchas Urbanas Heterogêneas de acordo com os Mapas e o Anexos II da Resolução nº 11/Conpresp/2023. Endereço: Imóveis à Rua dos Pinheiros, Rua Mourato Coelho e Rua Capitão Prudente. **2) PROCESSO: 6025.2024/0005683-8 – AC: 6025.2023/0000155-1** - Interessado: Núcleo de Identificação e Tombamento - Departamento do Patrimônio Histórico. Assunto: Tombamento da Mancha Heterogênea Teodoro Sampaio (Mancha M) e dos Bens Individuais ID 27 a 41, classificados como Mancha Urbana Heterogênea e Bens Individuais de acordo com os Mapas e os Anexos I e II da Resolução nº 11/Conpresp/2023. Endereço: Imóveis nas regiões das ruas Teodoro Sampaio, Cristiano Viana, João Moura, Capote Valente. Relatores: Wilson Levy Braga da Silva Neto / Luis Chorilli Neto (CREA) e Marília Barbour (DPH). O Presidente passa a palavra para manifestação dos inscritos. A Sra. Gisella Campiglia, proprietária de imóvel e síndica do prédio, faz uma apresentação sobre a Rua Cristiano Viana 404 e 396. o Presidente questiona se todos os proprietários do condomínio estão representados pela Sra. Gisella. A Sra. Gisella informa que acredita que os Imóveis não tem perfil para serem tombados, que a instrução técnica é insuficiente e sob aspectos civis, humanitários, financeiros os imóveis estão descaracterizados. Solicita o arquivamento do processo. Os interessados discutem o assunto entre prós e contra o tombamento. A Sra. Rosane Brancatelli, representante do movimento Pró Pinheiros, solicita o uso da palavra citando o caso dos prédios da Hípica, que são valorizados e almejados. Discorre sobre a composição da

cidade por camadas de características que devem ser consideradas. O Presidente informa que toda contribuição é válida e que o Conselho está levando em consideração cada manifestação e passa a palavra para o Conselheiro Wilson que passa a ler seu parecer conjunto com a Conselheira Marília. **Síntese:** *Senhor presidente, senhoras conselheiras e senhores conselheiros. Cuida-se da análise do tombamento definitivo relativo à Mancha Heterogênea Capitão Prudente (Mancha E) e Mancha Heterogênea Mourato Coelho (Mancha F), no bairro de Pinheiros, 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. Nos termos deste processo, as manchas heterogêneas foram descritas como “ambiente urbano composto por elementos diversificados – como vila, casario, obra de infraestrutura urbana, predinho, entre outros. Pode ser constituída por elementos cuja própria materialidade é protegida e por espaços submetidos a critérios especiais de edificação e intervenção, de modo a assegurar a caracterização dessa ambiência, indicados como área envoltória”. E, na mancha hipótese dos autos, foram considerados os bens indicados na imagem abaixo. (Figura juntada aos Autos). Relativamente à Mancha “E”, extrai-se da Ficha de Identificação constante do Processo nº 6025.2023/0000155-1 a seguinte descrição, in verbis: Conjunto de sobrados geminados, ocupando inclusive a esquina. Identificam-se alterações relativamente pequenas nas casas, algumas com pinturas em cores gritantes. O pavimento térreo do conjunto tem revestimento de pedra até a altura aproximada de 1m. Nas fachadas, são intercalados dois padrões distintos que se unificam por meio de eixos compositivos (altura dos vãos, por exemplo) e elementos decorativos contínuos (friso entre o piso térreo e superior e revestimento de pedra do térreo). A construção é feita no alinhamento, mas a fachada frontal corresponde a uma parede de fechamento das varandas que há nos dois pavimentos, de modo que as paredes dos cômodos são recuadas. O primeiro padrão (casas 239, 247, 255 e 259) tem os vãos das varandas em arco, sendo dois no pavimento superior, com altura de janelas, e dois no térreo, um com altura de janela e outro correspondente a um vão de porta. O segundo padrão (casas 245 e 253) tem vãos únicos, quadrangulares, em cada pavimento, sendo que, no térreo, um trecho se prolonga até o piso para permitir o acesso. Nos dois casos, as aberturas são contornadas por molduras e os trechos com altura de janela têm balaustradas correspondentes (exceto no sobrado de número 239, no qual se observa a retirada e fechamento da balaustrada). Em 2022, o sobrado da esquina foi alterado, no térreo, para receber um restaurante com frente para a rua dos Pinheiros, alterando uma abertura. Foram instalados toldos em toda a lateral da casa. A leitura do conjunto é clara e forte. Já a Mancha “F” conta com a seguinte descrição, também extraída do mesmo processo, in verbis: Mancha composta por imóveis baixos, que*

*enquadram o acesso da rua Mourato Coelho no cruzamento com a rua dos Pinheiros, bem como criam um trecho de interesse especial nesta última. Na mancha, há bens identificados para preservação, apresentando maior integridade, interesse plástico, excepcionalidade e predominância na paisagem, bem como áreas entendidas como adequadas apenas para controle volumétrico e urbanístico, de modo a manter a ambiência da área e contribuir para sua compreensão. De acordo com a análise preliminar da cartografia histórica, este trecho específico da rua dos Pinheiros tardou a ser ocupado, com imóveis observáveis apenas no mapa dos anos 1950 (e não no dos anos 1930). A composição fundiária demonstra-se desde então consideravelmente retalhada, pontuada de imóveis pequenos e não relacionados (isto é, não se identificam grandes conjuntos). No perímetro, especialmente nos bens identificados, nota-se que há presença marcante de tipologias concebidas para uso exclusivamente residencial, voltadas para a rua dos Pinheiros, sem a predominância do térreo comercial que é tão marcante nesta via, apontando um caráter diferenciado dessa parte da rua. No processo original, há registro fotográfico dos bens referenciados. Informe-se, ademais, que se encontra encartado aos autos manifestação de TAVITEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., proprietária dos imóveis localizados à Rua Mourato Coelho, nºs. 57 e 69, aduzindo que os adquiriu entre abril e junho de 2022, efetivando, entre junho e novembro de 2023 os seguintes documentos, respectivamente: a) protocolo de aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal de São Paulo; b) laudo de análise do COMAER; c) requerimento de unificação dos imóveis; d) aprovação do empreendimento na Comgás; e) aprovação do empreendimento na SABESP; f) anuência do Metrô; g) laudo ambiental aprovado por DEPAV. Assinala que o empreendimento pretendido não prejudica a visibilidade ou ambiência dos quatro imóveis situados na Rua dos Pinheiros ora sob estudo de tombamento, tampouco o enquadramento da Mancha Urbana Mourato Coelho. Aos 21 de outubro de 2024, a senhora diretora do DPH, conselheira Marília Alves Barbour, solicitou à área técnica o encaminhamento dos processos relacionados à Resolução nº 11/CONPRESP/2023, contendo relatório acerca da situação em que se encontram. Tal providência foi cumprida aos 29 de outubro de 2024, por meio de relatório subscrito pela arquiteta Mariana D'Oliveira, chefe do Núcleo de Identificação e Tombamento. Ao contínuo, veio o processo conclusos a esta Relatoria. É uma síntese do necessário.*

*Preliminarmente, faço remissão à introdução do voto que esta relatoria proferiu no âmbito do Processo SEI nº 6025.2023/0035375-0, como leading case, que, assim como este, decorreu do APT deliberada no Processo SEI nº 6025.2023/0000155-1, aprovado com duas diretrizes: a notificação pessoal dos proprietários dos imóveis abrangidos pelo APT e a notificação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento para produção de estudos atinentes a indicar o impacto de um tombamento de larga escala na aplicação dos demais instrumentos da política urbana, definidos em Lei no Plano Diretor Estratégico (PDE)*

*e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), para a região objeto deste processo. Anote-se, aliás, que não houve qualquer ciência a este E. CONPRESP acerca da notificação pessoal dos interessados no presente feito. A remissão é feita para que se assegure a coerência argumentativa e o respeito aos precedentes administrativos, em benefício da segurança jurídica e de uma racionalidade mínima que dê conta de situações que, embora possam ter distinções, merecem ser lidas pela mesma lente. Afinal, 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 sujeita a regulação indutora de maior adensamento, nos termos do Plano Diretor Estratégico (PDE) e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS). 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, daninho ao direito à cidade. Não se trata, com isso, de estabelecer, discricionariamente, a maior relevância de determinados instrumentos da política urbana em detrimento de outros, mas de acomodá-los, visando alcançar a melhor formatação do interesse público. Por isso, reiterar-se, para enfrentar essa discussão, indispensável 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 já dito, que os instrumentos da política urbana definiram como apta 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 situação 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. O CONPRESP, com sua pluralidade possível, é o lugar em que se encontram vozes dissonantes e onde se formam consensos a partir do embate de ideias e visões sobre a cidade e sua história. O colegiado trabalha a partir de matéria prima com forte viés valorativo. E não haveria de ser diferente. Os estudos de patrimônio – e seus objetos – não estão abrangidos pelos cânones de uma ciência exata. Feitas essas considerações, cumpre analisar os bens indicados neste processo. E, neste ponto, não observo motivo suficiente para o tombamento definitivo. Com efeito, dos consideranda que inauguram a Resolução nº 11/CONPRESP/2023 extrai-se o seguinte: CONSIDERANDO o loteamento da Vila Cerqueira César, empreendimento do século XIX que estruturou a malha urbana sobre a qual se consolidou, com características específicas, ao longo do século XX, trecho considerável do bairro de Pinheiros; CONSIDERANDO que, no perímetro desse loteamento, existem ambientes e edifícios que expressam suas sucessivas fases e formas de ocupação, contribuindo de maneira determinante para o lastreamento do caráter e da história do bairro e, por extensão, da cidade em elementos materiais; CONSIDERANDO a importância de se preservar a multiplicidade de tipologias arquitetônicas e padrões urbanísticos do século XX em prol da memória coletiva, da identidade e de uma cidade reconhecível e qualificada; Analisados à luz do que dispôs este preâmbulo, nenhum dos bens elencados ostenta características suficientes para justificar o tombamento. Para se chegar a essa conclusão, foram utilizadas as informações que embasaram os elementos indiciários utilizados para fundamentar a APT. Do ponto de vista da descrição das manchas, acima colacionadas, não se extrai nenhuma informação decisiva quanto ao papel desempenhado por estas manchas nem nas características específicas do bairro de Pinheiros, nem elementos capazes de lastrear do caráter e da história do bairro e, por extensão, da cidade em elementos materiais. No caso da Mancha “E”, o que o descritivo traz é apenas as características*

*da mancha, em minudente linguagem técnica, sem que se tenha tecido nenhuma consideração de ordem histórica que vinculasse sua preservação aos propósitos que justificaram a APT. No caso da Mancha “F”, a menção histórica é singela e trivial. Qualquer trecho de uma rua que reúna edificações contemporâneas entre si constituirá um retrato de um período histórico. Indaga-se: isso, per se, é razão suficiente para ensejar um tombamento? A esta Relatoria, não. Este é um elemento, mas não o único, a mobilizar o aparato preservacionista do Estado. E quando se ultrapassa este elemento, o que remanesce tampouco convence. Isso porque a mera observação do material fotográfico juntado por ocasião da APT, em 2023, indica se tratar de exemplares que, a despeito do análise do DPH, encontram-se, em sua maioria, bastante descaracterizados, claramente por modificações havidas nas últimas décadas. Aliás, quanto à descrição dos bens das manchas extraída da APT, elas tampouco contribuem para formar um convencimento robusto em relação à indispensabilidade do tombamento. Veja-se, v.g., a descrição trazida para o imóvel 2F, que traduz, de maneira uniforme, o mesmo tratamento dispensado a outras edificações: Prédio Francisco. Predinho, de três pavimentos de apartamentos, construído sem recuos laterais e com recuo frontal, área cujo piso é de pedra e onde se situa um jardim. O terreno é fechado por muro baixo, sobre o qual há um gradil, potencial intervenção recente, mas que mantém a visibilidade do edifício. No primeiro e no segundo pavimentos, os apartamentos têm, na fachada frontal, uma varanda que ocupa toda a extensão do prédio, englobando os três vãos idênticos e equidistantes de cada andar, fechados por venezianas de madeira. A platibanda também apresenta desenho tripartite, assim como o térreo. Neste piso, o apartamento tem duas janelas fechadas por venezianas e ao lado dele fica o acesso de moradores, coberto por uma marquise. O barrado de pedra que reveste o trecho correspondente ao apartamento térreo encontrava-se pintado da mesma cor do restante da fachada, no período de vistorias. Trata-se de descrição de detalhes técnicos de projeto, os quais, em cotejo com a descrição da Mancha, não esclarecem de que forma este conjunto de elementos contribui para os propósitos da APT. Em adição, se houvesse bens a serem protegidos – o que, entende-se aqui, não é o caso – em tudo seria impertinente a atribuição de área envoltória para a presente Mancha e bens isolados. Trata-se de região altamente adensada, cuja paisagem, inclusive em imóveis lindeiros, já se encontra tomada por fachadas verticalizadas e empenas. Essa, aliás, a premissa que esta Relatoria tem adotado como regra geral, inclusive nos processos em que houve o tombamento de bens, tais como aqueles correspondentes às escadarias das Bailarinas e da Marielle. Aspectos preservacionistas, se houvessem, poderiam ser protegidos por meio da análise dos projetos, sem a necessidade de ampliar o perímetro protegido por meio de área envoltória. Um último ponto é merecedor de atenção: a observância, por este E. CONPRESP, do princípio da duração razoável do processo, insculpido no caput do art. 5º da Constituição da República Federativa do*

*Brasil, de 5 de outubro de 1988. Parte do Título II – Dos Direitos e Garantias Fundamentais, o princípio da duração razoável do processo foi incorporado ao ordenamento jurídico do país por força do inciso LXXVIII, que assim prevê: “LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação” Trata-se de direito fundamental individual de primeira grandeza, corolário do Estado Democrático de Direito, e que, mais de 1 ano após o início da análise do tombamento definitivo dos bens elencados na Resolução nº 11/CONPRES/2023, precisa, com frequência maior, ser acionado. Não milita em favor da Administração Pública, nos processos que seus órgãos deflagram, o direito de impulsioná-los em tempo demasiado longo. Milita sim, em favor do cidadão, o direito – fundamental – de ter suas demandas apreciadas em tempo célere, e decididas de maneira fundamentada. Esse direito não é mero detalhe, mas sim conquista civilizatória cuja origem remonta à Revolução Francesa, evento histórico que organizou os meios de defesa do cidadão contra o Estado, num processo de racionalização de seu poder. Nesse sentido, nosso voto é contrário ao tombamento definitivo dos imóveis mencionados neste processo, sem prejuízo de se consignar que, na presença de novos elementos ou estudos, ou mesmo provocação de interessados, a questão possa ser mais uma vez apreciada, em momento futuro, em processos autônomos. É como votamos, senhoras conselheiras e senhores conselheiros. O Conselheiro Wilson reforça que a decisão não gera prejuízo para que seja aberto novo processo com pedidos pontuais. A Conselheira Beatriz levanta a questão sobre a queixa do tempo de análise. Explica que esse processo especificamente é muito grande e acrescentado a outras demandas, portanto um ano não seria um tempo muito longo. Fala sobre o prazo não serve bem como justificativa para arquivamento. A Conselheira Marília explica que o processo está há um ano sem estudo, que a APT causa problemas e é importante avançar. A Conselheira Danielle comenta sobre o tempo de outros órgãos: no caso da SMUL, pode demorar mais de um ano e no IPHAN, é tempo mínimo cinco anos. A Conselheira Grace ressalta que é muito difícil falar em tempo sem conhecer o quadro de funcionários. Os Conselheiros e interessados discutem o assunto. **É dado início à votação. Decisão:** Por maioria de votos dos Conselheiros presentes, sendo 5 (cinco) votos contrários e 3 (três) Abstenções, sendo OAB, IAB e SMUL-U. Majoritariamente, o Conselho manifestou-se **CONTRARIAMENTE** ao pedido de Tombamento da Mancha Heterogênea Teodoro Sampaio (Mancha M) e dos Bens Individuais ID 27 a 41, classificados como Mancha Urbana Heterogênea e Bens Individuais de acordo com os Mapas e os Anexos I e II da Resolução nº 11/Conpres/2023. Endereço: Imóveis nas regiões das ruas Teodoro Sampaio, Cristiano Viana, João Moura, Capote Valente. **8) PROCESSO: 6025.2021/0015621-7** - Interessado: Ricardo Toledo Silva. Assunto: Recursos interpostos face à decisão do CONPRES que gerou a Resolução nº 04/CONPRES/2022, referente à área envoltória de proteção das Casas Pery Campos e Dino*

Zammataro. Endereço: Casas Pery Campos (Rua Comendador Elias Zarzur nº 895, Alto da Boa Vista) e Casa Dino Zammataro (Rua Professor Hilário Magro Junior nº 70, Butantã). Relatoras: Maria Lúcia Palma Latorre/Marcia Ramos dos Santos (SMJ). O Presidente passa a palavra para manifestação dos inscritos. O Sr. Ricardo Toledo, proprietário, faz sua manifestação sobre a aprovação da construção de volumes maiores de 10m de altura nos vizinhos imediatos que trará problemas de conservação. A Conselheira Beatriz questiona sobre o possível problema que a falta de insolação implicará ao imóvel. O Presidente passa a palavra para apresentação do DPH/NIT. A Arquiteta Dalva Thomaz faz uma apresentação com imagens projetadas. O Diretor do DPH/DPP, Ricardo Rosis faz considerações sobre o recurso. Conselheiros e técnicos discutem o assunto. O Presidente informa que, atendendo ao pedido da Conselheira relatora e, não havendo óbices, **O PROCESSO FOI CONVERTIDO EM DILIGÊNCIA** e será encaminhado para o DPH e para elaboração de uma nova minuta. **20) PROCESSO: 6025.2024/0027768-0** - Interessado: São Paulo Futebol Clube. Assunto: Instalação do painel "Morumbis" na fachada do Estádio do Morumbi - Cícero Pompeu de Toledo. Endereço: Praça Roberto Gomes Pedrosa, nº 01 - Morumbi. Relatores: Beatriz Bruno Mendes/Daniel de Barros Carone (SMUL-L). O Presidente passa a palavra para a Conselheira Beatriz que passa a ler seu parecer. ***Síntese:** Trata o presente de solicitação de instalação do painel luminoso na fachada do Estádio Cícero Pompeu de Toledo, dito Morumbi, bem tombado, pela Resolução nº 45/CONPRES/2018, artigo 1º, item 8, cuja especificação de proteção recai sobre "sua volumetria e características espaciais que compõe essencialmente a proposta conforme originalmente construída", assim como todas as obras listadas na mesma resolução e que compõe parte da obra do arquiteto Vilanova Artigas. A solicitação ora apresentada pelo São Paulo Futebol Clube é o resultado de um Termo de Cooperação firmado entre o clube esportivo, a empresa Mondelez Ltda e a Subprefeitura do Butantã, visando o "naming rights", isto é, o contrato de patrocínio com outorga de direito de nomenclatura exclusiva da arena esportiva por tempo determinado, mediante a realização de melhorias ambientais, urbanas e paisagísticas na região onde o imóvel se localiza, a serem patrocinadas pela empresa proponente e executadas/gerenciadas/acompanhadas pela Subprefeitura responsável pela área, conforme previsto na Lei 14.223/2006, conhecida como "Lei Cidade Limpa". Todo o processo deste Termo de Referência encontra-se no SEI 6031.2024/0003553-1. Este Termo de Cooperação prevê o "naming rights" do "BIS", produto da empresa Mondelez Ltda, ao São Paulo Futebol Clube, pelo período estipulado de 36 meses, com a execução de melhorias por toda extensão da Avenida Jorge João Saad, através de obras de melhorias no conjunto da paisagem urbana: iluminação, sinalização viária, paisagismo e construção civil, etc, cujo valor estimado é de R\$ 2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais). E a contrapartida deste Termo de Cooperação é a instalação de painel eletrônico com o objeto do "naming rights" na fachada do edifício. O projeto*

*apresentado para a contrapartida, ou o painel, não altera a fachada do estádio e tão pouco sua volumetria, atendendo ao previsto na resolução de tombamento do imóvel em questão. O DPH apresentou dúvidas quanto á contrapartida ou painel ser considerado anúncio, conforme encaminhamento destinado a CPPU/SMUL – Comissão de Proteção à Paisagem Urbana da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, sei 113066159. Contudo a informação, sei 113689461, e o encaminhamento, sei 113766624, provenientes desta comissão esclarecem que “ não são considerados anúncios os que contenham mensagens indicativas de cooperação com o Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, e para tanto os interessados propõem a inserção de 1 placa com a mensagem indicativa da Cooperação, conforme características e dimensões propostas no doc. 113684505, placa esta que só permanecerá durante os 36 meses de vigência do referido Termo.” Considerando o acima exposto, somos FAVORÁVEIS à solicitação de instalação de painel luminoso na fachada do Estádio do Morumbi, referente à contrapartida do Termo de Cooperação entre São Paulo Futebol Clube, Mondelez Ltda e Subprefeitura do Butantã. Encaminho o presente para deliberação do Conselho. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao pedido de Instalação do painel "MorumBis" na fachada do Estádio do Morumbi - Cícero Pompeu de Toledo, situado na Praça Roberto Gomes Pedrosa, nº 01 – Morumbi. **3) PROCESSO: 6025.2023/0024498-5** - Interessado: Livia Stefano Carmona. Assunto: ZEPEC-APC do Teatro Aliança Francesa. Endereço: Rua General Jardim nº 182 -Vila Buarque. Reladoras: Danielle Santana / Eneida de Almeida (IAB). O Presidente passa a palavra para a Conselheira Danielle que passa a ler seu parecer. **Síntese:** *Senhor(a) presidente, senhoras conselheiras e senhores conselheiros, Trata-se de pedido de enquadramento em ZEPEC-APC do Teatro Aliança Francesa, projeto do arquiteto franco-brasileiro Jacques Pilon, que completou 60 anos desde sua abertura em 1964, com base no disposto no Art. 63 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico e Decreto nº 56.725, de 16 de dezembro de 2015. O pedido inicialmente versou sobre o tombamento do imóvel, mas em análise de NIT foi sugerido o encaminhamento para a Comissão Técnica de Análise de ZEPEC-APC, pela “importância do teatro no circuito cultural da República e Vila Buarque, ao lado da biblioteca pública Mário de Andrade, de ateliês de artistas, escritórios de arquitetura, universidades, outros teatros e bares de reconhecido papel como espaços de reunião de agentes culturais no campo das artes, do pensamento crítico e da liberdade de expressão” (fls. 39). No decorrer do processo, a Aliança Francesa de São Paulo apresentou uma manifestação expondo a delicada situação financeira enfrentada pela instituição, resultado dos impactos gerados pela pandemia de COVID-19 e pela mudança na dinâmica urbana na região central de São Paulo. A manifestação destacou ainda a necessidade de venda do imóvel localizado na Rua General Jardim como medida essencial para viabilizar a**

*continuidade das atividades, especialmente dos cursos presenciais e online, modalidade que atualmente representa 80% das matrículas ativas. Em sua 5ª Reunião Ordinária, a CTA/ZEPEC-APC analisou o pedido de enquadramento, contando com a presença do presidente da Aliança Francesa, Angel Bojadsen e da diretora da instituição, Ana Flora Sodré que relataram os motivos que levaram ao fechamento da unidade em dezembro de 2013. O parecer da CTA reconheceu a significativa contribuição histórica e cultural desempenhada ao longo de décadas pela Casa de Cultura e pela Aliança Francesa, bem como pelo Teatro Aliança Francesa. No entanto, considerando que não há mais produção cultural ativa no espaço que justifique o enquadramento na ZEPEC-APC, a comissão deliberou de forma contrária ao pedido. O Teatro Aliança Francesa foi aberto às vésperas do golpe militar e serviu como palco de uma resistência artística à ditadura, além de incentivar a aproximação cultural entre o teatro francês e o brasileiro. Ao longo dos anos de funcionamento o Teatro recebeu importantes nomes do teatro brasileiro como Antunes Filho, Antonio Fagundes, Antônio Abujamra, Eva Wilma, Gianfrancesco Guarnieri, Leilah Assumpção, Marília Pêra, Othon Bastos, Stênio Garcia, Sandra Corveloni, entre outros. Mais do que isso, consolidou um circuito cultural com outros teatros presentes na região e instituições culturais que fomentaram a instalação de outras atividades relacionadas à indústria criativa e o pensamento crítico. Seu palco foi também utilizado desde a fundação da Escola da Cidade como um importante espaço de debates contemporâneos sobre cultura, arquitetura e cidade. Não fosse o fechamento do espaço em razão da baixa procura dos cursos presenciais na unidade, agravado pela mudança comportamental impulsionada pela pandemia de COVID-19, que impulsionou a procura cada vez maior dos cursos online, o espaço atenderia plenamente a todos os requisitos para seu enquadramento na ZEPEC-APC. Diante disso, apesar do parecer contrário da Comissão Técnica de Análise de ZEPEC-APC, fundamentado na descontinuidade das atividades culturais no local, entendo que o encaminhamento mais adequado para o caso, considerando toda a relevância cultural que o Teatro e a Aliança Francesa desempenharam ao longo de sua trajetória no espaço, seja declarar o prejuízo do pedido, em vez de seu indeferimento. A Sra. Aline Serra dos Passos Silva, representante da Aliança Francesa, pede a palavra e faz uma apresentação. É dado início à votação. **Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se como **PREJUDICADO** ao pedido de enquadramento como ZEPEC-APC do Teatro Aliança Francesa, situado na Rua General Jardim nº 182 -Vila Buarque, em função da descontinuidade das atividades culturais no local. 4) **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, tendo em vista a ausência justificada do Conselheiro relator e, não havendo óbices, o*

**PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO. 5) PROCESSO: 6025.2023/0035793-3** - Interessado: Arquidiocese Católica Apostólica Ortodoxa Antioquina de São Paulo e todo o Brasil. Assunto: Pedido de regularização das intervenções realizadas na Igreja Ortodoxa Antioquina de Nossa Senhora - aplicação da penalidade de multa FUNCAP. Endereço: Rua Cavaleiro Basílio Jafet, nº 115 – Centro. Relator: Rodrigo Goulart (CMSP). O Presidente informa que, tendo em vista a ausência justificada do Conselheiro relator e, com envio do seu parecer, o Conselheiro Wilson Levy fará a leitura “*ad hoc*”. **Síntese:** *Trata o presente de solicitação de conservação, segundo requerimento, para a Igreja Ortodoxa Antioquina de Nossa Senhora, também conhecida como a 1ª Igreja Ortodoxa do Brasil, tombada pela resolução 17/CONPRESP/2007, no entanto, uma vez que já foram feitas intervenções após incêndio, consideramos que se trate de uma regularização. Esta igreja sofreu um incêndio em julho de 2022, decorrente da propagação de um incêndio que iniciou em um edifício próximo aos fundos da igreja. A fatalidade atingiu fortemente a igreja, principalmente o corpo da igreja originalmente edificado em 1904, juntamente com um coro que não é desta época. Após o incêndio representantes do DPH e devido à abrangência do incêndio, a igreja permaneceu vazia, dificultando uma vistoria. Em junho de 2023 o Ministério Público do Estado de São Paulo questionou o DPH sobre a situação da Igreja o qual conseguiu vistoriar os interiores da igreja em 05/07/23. Nesta vistoria foi constatado que o incêndio causou muitos danos, e que já haviam sido realizados muitos reparos e muitas obras de arte incluídas no tombamento haviam sido retiradas e levadas para a Catedral Ortodoxa. Em virtude dos fatos descritos sugiro que o processo seja tornado em diligência.* O Presidente informa que, atendendo ao pedido do Conselheiro relator e, não havendo óbices, **O PROCESSO FOI CONVERTIDO EM DILIGÊNCIA** e será encaminhado para o DPH e para que o interessado apresente documentação restante. **6) PROCESSO: 6025.2023/0021004-5** - Interessado: Renata Fischer Fernandes. Assunto: Pedido de remembramento. Endereço: Rua Professor Álvaro Guerra, 74/80/98 - Jardim Europa. Relator: Rodrigo Goulart (CMSP). O Presidente informa que, tendo em vista a ausência justificada do Conselheiro relator e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO. 7) PROCESSO: 2018-0.022.005-3** - Interessado: JVS Participações e Administração de Bens LTDA. Assunto: Recurso em face da decisão do Conselho que indeferiu remembramento de imóveis do caso. Endereço: Brigadeiro Luís Antônio, 4407 e 4417 – Jardim Paulista. Relator: Rodrigo Goulart (CMSP). O Presidente informa que, tendo em vista a ausência justificada do Conselheiro relator e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO. 9) PROCESSO: 6025.2024/0008245-6** - Interessado: Ikon Corporation Participações. Assunto: Pedido de demolição. Endereço: Rua Conselheiro Ramalho, 872 - Bela Vista. Reladoras: Grace Laine Pincerato Carreira Dini / Lilian Regina Gabriel M. Pires (OAB). **10) PROCESSO: 6025.2024/0008241-3** - Interessado: Ikon Corporation Participações. Assunto: Pedido de demolição. Endereço: Rua Conselheiro

Ramalho, 866 - Bela Vista. Relatoras: Grace Laine Pincerato Carreira Dini / Lilian Regina Gabriel M. Pires (OAB).

**11) PROCESSO: 6025.2024/0008235-9** - Interessado: Ikon Corporation Participações. Assunto: Pedido de demolição. Endereço: Rua Conselheiro Ramalho, 864 - Bela Vista. Relatoras: 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 dos itens 9, 10 e 11 em conjunto. **Síntese:** *EMENTA: Pedido de demolição de 3 imóveis em área envoltória. Área Envoltória conforme Resolução 22 de 2002. Entendimento dos técnicos contrários por estar desvinculado de apresentação de obra nova. O parecer da Coordenadora Favorável. Relatoria vota contrário a desvinculação de projeto. Senhor presidente, senhoras conselheiras e senhores conselheiros, os processos em epígrafe se referem ao pedido de demolição de três imóveis localizados em área envoltória de bem tombado pela Resolução nº 22/CONPRESP/2022. Em virtude de se tratar de imóveis do mesmo interessado e situados um ao lado do outro, entendemos por bem, que os três processos fossem analisados em conjunto. Os técnicos entendem que os pedidos não devem prosperar pois estão desvinculados de proposta de nova construção e isso "resultará em um vazio na quadra que s.m.j. interferirá negativamente na ambiência dos bens tombados existentes no seu entorno imediato, conforme depreende-se do Parecer 103846079 de lavra da arq. Vânia Lewkowicz Katz" (figura juntada aos Autos). Os processos foram incluídos na pauta da 804ª Reunião Ordinária do Conpresp e após análise, solicitamos que fossem esclarecidas duas questões: 1) Qual a fundamentação para vincular a demolição à apresentação de projeto? Há alguma decisão anterior que estabeleceu esse entendimento com efeito multiplicador? 2) Há hipótese de demolição, possível preservar a composição dos lotes a fim de evitar remembramento? Em resposta à solicitação, a arquiteta Vânia Lewkowicz Katz esclareceu (página 48 e ss) que há casos anteriores que embasam a decisão dos técnicos com relação a apresentação de proposta de nova construção. A arquiteta, relatou, in litteris: No âmbito estadual, apontamos a existência do parecer do conselheiro Ulpiano T. Bezerra de Meneses do CONDEPHAAT em 24 de novembro de 1998 (26 anos atrás), que tratou da demolição de imóvel situado dentro do perímetro do Pacaembu/Perdizes, bairro tombado, com o objetivo de posterior construção de um estacionamento de veículos. No parecer, aponta que "Fica claro, assim, que além de outros elementos protegidos (como o traçado urbano e espaços públicos), é a ambientação o principal valor cultural em causa". O parecer foi contrário. (SE111313413). No âmbito municipal, apontamos a existência do processo de nº 6015.2022/0015380-5, que tratou de demolição de imóveis na Avenida Tiradentes com Rua Dr. João Teodoro, listado como área envoltória de vários bens. Os pareceres foram contrários às demolições analisadas em 2023. Na ocasião, manifestaram-se DPH-NPRC e DPH-NIT. A arquiteta de DPH-NPRC encaminha manifestação contrária ao pedido inicial no caso dos imóveis da Avenida Tiradentes com a sugestão de que a demolição dos bens citados estivesse vinculada à aprovação de um*

*projeto para a área ou ao início de obras para ela aprovadas, visto que, mesmo considerando que os imóveis em questão não possuíssem valor arquitetônico ou histórico que justificassem sua preservação individual, os mesmos possuíam a função primordial de resguardar a ambiência dos bens ali tombados (SEI111315229). O arquiteto de NIT, ao analisar o caso, manifestou preocupação quanto à ambiência dos bens tombados, visto que da demolição irá resultar a criação de um vazio urbano de largas proporções em área tão relevante: "proteção como área envoltória, a demolição solicitada na inicial, sem vinculação a um projeto novo ou a um uso do espaço, parece oferecer um risco potencial a essa área de entorno, que pode agravar características desfavoráveis atuais e desfigurar porções do território com a criação de áreas vazias". Ainda no âmbito municipal, apontamos a existência do processo de nº 6025.2020/0021861-0, que tratou de uma demolição sem prévia autorização à Rua Conselheiro Ramalho nº 903. Essa demolição resultou num vazio entre dois bens tombados e ficou abandonado. Atualmente, podemos constatar um fechamento mal conservado e árvores saindo por cima do muro, interferindo negativamente na ambiência da quadra. No processo, foram juntadas as respectivas cópias dos pareceres acima citados. Por fim, em relação ao questionamento sobre rememoração à posteriori dos lotes, a arquiteta da DPH esclareceu que não há qualquer menção na resolução ou decisão a respeito. Na sequência, o Diretor da Divisão técnica, arquiteto Ricardo Vaz Guimarães de Rosis corroborou a posição inicial de que a demolição desvinculada de apresentação de proposta de construção criará um vazio urbano que impactará negativamente na ambiência dos bens tombados existentes no seu entorno. Por fim, em seu parecer, a Coordenadora do DPH Sra. Marília Alves Barbour, manifestou discordância sobre a vinculação de apresentação de proposta nova para autorização da demolição. Em seu entendimento "não há embasamento para afastar esse direito do proprietário, principalmente por se tratar de demolição de imóveis (i) de dimensão reduzida, sem expressivo impacto na quadra e (ii) situados em área envoltória, e não em bairro ambiental. Este é o relato. Passamos à nossa análise. Primeiramente, importante destacar que o direito do interessado não foi negado. Ocorre que, a localização dos imóveis em área de entorno de bem tombado acarreta a incidência de restrições específicas, as quais não se verificariam em imóveis situados em outras localidades. Estes imóveis estão sob a égide da Resolução 22 de 2002 que reconheceu de modo inequívoco que a preservação desta área, transcende a mera questão estética, monumental e reconhecendo a importância histórica e urbanística do bairro da Bela Vista na estruturação da cidade de São Paulo, como sendo um dos poucos bairros paulistanos que ainda guardam inalteradas as características originais do seu traçado urbano e parcelamento do solo. Portanto, não se trata apenas de preservação de imóveis isolados, mas também, de conjuntos de edificações, da paisagem urbana etc. Reforçamos nesta oportunidade, nosso entendimento de que tanto a preservação da paisagem urbana, como dos bens imóveis isolados ou em conjuntos, é indispensável*

*para a manutenção da identidade e da memória de uma comunidade. O bem tutelado, seja um edifício histórico ou um conjunto arquitetônico, representa um marco temporal e cultural de inegável valor. No entanto, este marco não existe isoladamente, mas inserido em um contexto paisagístico e urbanístico que lhe confere significado e autenticidade. Portanto, a alteração da paisagem pode comprometer a compreensão e a valorização do bem tombado, descontextualizando-o e desfigurando o patrimônio cultural. Cumpre esclarecer, que a área envoltória cumpre um duplo papel: preservar a visibilidade dos bens tutelados pelo tombamento como também garantir a legibilidade do território. Ou seja, preservar a paisagem urbana. É sobre isso que estamos falando e por isso a necessidade de analisarmos os processos em conjunto pois a região é, sim, área de proteção cultural e ambiental. De acordo com a documentação juntada, cada lote tem 227 metros quadrados. Juntos, somam 681 metros quadrados. Como não há detalhes sobre o que será feito, estamos diante de criar vazio. Somadas as áreas construídas, são 510 metros quadrados que serão demolidos. Defender que tal intervenção não acarretará mudança da paisagem ou que se trata de impacto menor pela dimensão reduzida lotes não nos parece correta. Acerca da questão sobre vincular ou não a demolição à apresentação de proposta, entendemos que, o fato de não ter um artigo ou lei exigindo diretamente, não impede a atuação do CONPRESP. Trata-se de um órgão colegiado responsável por zelar pela preservação do patrimônio cultural da cidade de São Paulo. E, portanto, tem o poder de regulamentar e normatizar as atividades relacionadas à proteção do patrimônio em sua jurisdição. Os pareceres juntados ao processo corroboram esse entendimento. Por tanto, no caso concreto, há necessidade de justificar o pedido de demolição e apresentar proposta para a área. A área vazia poderá tornar-se suscetível à ocupação irregular, acúmulo de lixo e mato, o que gerará mais impactos negativos, como o exemplo trazido pela arquiteta Vânia Lewkowicz Katz. Diante do exposto, data máxima vênia, venho respeitosamente divergir da posição da Coordenadora do DPH Conselheira Marília Alves Barbour: 1. não há embasamento para afastar esse direito do proprietário, principalmente por se tratar de demolição de imóveis(...). Analisando o processo não constatamos qualquer limitação ao direito do proprietário de demolir. Ocorre é que os imóveis estão em área envoltória, cuja proteção também encontra previsão legal. Diz o artigo 26 da Lei 10.032/1985: “As secretarias municipais e demais órgãos da administração pública direta ou indireta, com competência para a concessão de licenças, alvarás e outras autorizações para construção, reforma e utilização de prédio, desmembramento de terrenos, poda ou derrubada de espécimes vegetais, alterações quantitativas ou qualitativas do solo - em qualquer do seus acidentes, caça e, pesca em áreas de propriedade pública ou privada deverão consultar previamente ao Conselho, antes de qualquer deliberação, em se tratando de bens tombados, respeitando as respectivas áreas envoltórias” Ademais, há pareceres de outros processos similares que foram juntados, portanto, não há que se falar,*

*genericamente, que não há embasamento na posição nos entendimentos dos técnicos. “dimensão reduzida, sem expressivo impacto na quadra” Discordamos porque a expressão “dimensão reduzida” não tem amparo técnico nem jurídico. A Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017, regulamentada pelo Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017, (Código de Obras) determina, no artigo 2º, que a análise dos projetos e dos pedidos de documentos de controle da atividade edilícia deve ser efetuada quanto à sua observância (V) às limitações decorrentes do tombamento e da preservação de imóveis; e, (VIII) a quaisquer leis ou regulamentos relacionados às características externas da edificação ou equipamento e sua inserção na paisagem urbana; Esta mesma Lei em seu artigo 13, explica o que é baixo impacto urbanístico e exclui desta hipótese quaisquer bens tutelados pelo instituto do tombamento. O parágrafo 2º do artigo 13 é categórico em afirmar que: “§ 2º Não se considera de baixo impacto urbanístico a obra que venha a causar modificação na estrutura da edificação e aquela executada em imóvel: I - sob o regime de preservação cultural, histórica, artística, paisagística ou ambiental ou em vias de preservação, de interesse municipal, estadual ou federal; II - situado em área envoltória de imóvel referido no inciso I deste parágrafo. § 3º As obras de que trata o § 2º deste artigo devem ser aprovadas por órgão de preservação municipal, estadual ou federal, conforme for o caso, e devem ser adaptadas às condições de segurança de uso e de acessibilidade estabelecidas neste Código. § 4º Quando forem necessárias as obras de adaptação previstas no § 3º deste artigo, deve ser solicitada a aprovação do projeto de reforma ou de reconstrução, conforme o caso. O entendimento do legislador é coerente, porque em matéria de preservação, não se fala em tutelar pelo tamanho. Os valores protegidos são outros e, portanto, nestes casos há um tratamento especial. Contudo, frisa-se que, neste caso não há como justificar diminuto impacto, pois são três imóveis, lado a lado, que juntos somam 681 metros quadrados. Não é pouco. 3 - situados em área envoltória, e não em bairro ambiental. Tal afirmação não tem como prosperar, pois como mencionado anteriormente o legislador incluiu a área envoltória no rol de bens a serem protegidos e preservados. Este caso nos faz refletir sobre a necessidade de avançar as discussões sobre instrumentos de preservação. Há casos que podem ter tratamento diferenciando, combinando instrumentos. Não entendemos o porquê destas áreas não estarem enquadradas como ZEPEC AUE além da ZEPEC BIR. É evidente que os valores tutelados nessa região não se restringem às questões monumentais, estéticas, aos imóveis isolados. Há outros valores como diversidade cultural, memória coletiva, coesão e paisagem urbana, aspectos históricos, conjuntos arquitetônicos, formas de ocupação, entre outros, que, insistir em colocar tudo sobre o guarda-chuva do Instrumento do Tombamento não nos fará avançar nas políticas de preservação. Chama nossa atenção a demora na regulamentação do artigo 314 do Plano Diretor Estratégico, que trata dos Territórios de Interesse Cultural e da Paisagem. É outro entrave que poderia muito contribuir para a área patrimonial e para a tão aclamada segurança jurídica que proprietários e defensores do*

*patrimônio alegam não ter. O Bela Vista, por exemplo, tem todas as condições de se enquadrar em vários arranjos de preservação sem perder a essência e os objetivos consubstanciados na Resolução 22 de 2022. Concluída essa breve ponderação, passamos ao voto. A análise dos pedidos do interessado, revelou-nos a necessidade de uma abordagem diferenciada em razão da localização dos imóveis em área de preservação cultural. A presença de um vazio urbano na proximidade imediata de bem tombado (estes lotes são lindeiros de um bem tombado) configura uma ameaça concreta à preservação e valorização de toda área. Diante da ausência de justificativa do interessado ou mesmo proposta de obra nova, o vazio que será criado pela demolição, frisamos, de uma área correspondente a 510 metros quadrados causarão um desequilíbrio visual e funcional no conjunto urbano, desconfigurando a paisagem característica da região e comprometendo a percepção da importância histórica e cultural do bem tombado próximo. Isto posto, somos contra a aprovação da demolição solicitada nos processos 6025.2024/0008245-6, 6025.2024/0008235-9, 6025.2024/0008241-3 nos termos propostos, ou seja, desvinculada de proposta de obra nova. Em prestígio à ampla defesa, votamos pela expedição de COMUNIQUE-SE para que o interessado apresente projeto para a área em 30 (trinta) dias. E solicitamos também, que caso haja casos similares no futuro, tal exigência seja incluída definitivamente, na lista de requisito para análise de pedido demolição em área envoltória. Assim votamos. Os Conselheiros e técnicos do DPH discutem o assunto. O Presidente informa que, atendendo ao pedido da Conselheira relatora e, não havendo óbices, **OS PROCESSOS FORAM CONVERTIDOS EM DILIGÊNCIA** e serão encaminhados para o DPH e para emissão de comunique-ses sobre destinação do terreno e harmonia com bem tombado conforme Art. 3º da resolução. **12) PROCESSO: 6025.2023/0031134-8** - Interessado: Instituto Pedra. Assunto: Pedido de restauro do antigo galpão. Endereço: Rua Alameda Eduardo Prado, nº 460 a 474 - Campos Elíseos. Relatores: Luiza Meuchi de Oliveira / Tales Eduardo Ferretti Pacheco (SMUL-U). O Presidente passa a palavra para o Conselheiro Tales que passa a ler seu parecer. **Síntese:** Trata o presente de proposta de intervenção em edifício localizado à Alameda Eduardo Prado, 460 e 474, tombado pelas Resoluções 03/CONPRESP/2018 e 08/CONPRESP/2018, com a diretriz “Preservação das fachadas, dos componentes arquitetônicos externos, sem restrições a alterações internas das edificações”. O projeto do edifício, que deverá sediar a Casa Cultural do Povo Brasileiro, conta com uma proposta bem fundamentada e contempla com clareza a intervenção pretendida. Em análise, o DPH/NPRC considera que o projeto atende ao programa de uma casa para eventos culturais, e que os procedimentos de restauro para as fachadas e seus elementos compositivos e para as áreas internas são adequados sob o ponto de vista da preservação. No entanto, considera-se que a intervenção proposta para a cobertura deva seguir algumas diretrizes, de acordo com o Parecer SMC/DPH-NPRC Nº 108937348: 1. Ponderar sobre a substituição das telhas de fibrocimento por telhas francesas, uma*

vez que não há comprovação documental de que constavam na proposta original, e, pelo fato de nunca terem sido instaladas. 2. Avaliar se a estrutura existente suportaria o peso das telhas francesas, além do custo para a substituição e sua posterior manutenção. 3. Apresentar projeto da cobertura, incluindo o projeto complementar de conforto ambiental. Diante do exposto, apresentamos nosso voto conforme manifestação do DPH. Encaminho o presente para deliberação do Conselho. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao pedido de restauro do antigo galpão, situado à Rua Alameda Eduardo Prado, nº 460 a 474 - Campos Elíseos, devendo ser atendidas as **SEGUINTE DIRETRIZES: 1. Ponderar sobre a substituição das telhas de fibrocimento por telhas francesas, uma vez que não há comprovação documental de que constavam na proposta original, e, pelo fato de nunca terem sido instaladas; 2. Avaliar se a estrutura existente suportaria o peso das telhas francesas, além do custo para a substituição e sua posterior manutenção; 3. Apresentar projeto da cobertura, incluindo o projeto complementar de conforto ambiental. 13) PROCESSO: 6025.2019/0011946-6** - Interessado: Paulo Archias Mendes da Rocha. Assunto: Possibilidade de acatar a defesa prévia apresentada pelo compromissário. Endereço: Rua Eng. João de Ulhôa Cintra, 26, esquina com a Pça. Monteiro Lobato – Butantã. Relator: Rodrigo Goulart (CMSP). Presidente informa que, tendo em vista a ausência justificada do Conselheiro relator e, com envio do seu parecer, será feita leitura “ad hoc”. **Síntese:** Com base no relatório técnico emitido pelo DPH, Voto por acompanhar o Parecer do DPH, FAVORÁVEL ao RECURSO contra a APLICAÇÃO DE MULTA PREVISTA NO TERMO DE COMPROMISSO 005/2020. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao recurso contra a aplicação de multa prevista no Termo de Compromisso 005/2020 - referente ao imóvel situado à Rua Eng. João de Ulhôa Cintra, 26, esquina com a Pça. Monteiro Lobato – Butantã. **14) PROCESSO: 2016-0.215.243-4** - Interessado: Maragogipe Investimentos e Participações LTDA. Assunto: Projeto modificativo versão 3 - Calçamento do entorno imediato da Casa Bandeirista do Sítio Itaim Bibi - Atendimento de diretrizes. Endereço: Rua Iguatemi, 09 com a Av. Brigadeiro Faria Lima, 3477, Av. Horácio Lafer, 200, 234 e Rua Aspásia s/n. . Relatores: Luiza Meuchi de Oliveira / Tales Eduardo Ferretti Pacheco (SMUL-U). O Presidente informa que atendendo ao pedido de adiamento da Conselheira relatora e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO. 15) PROCESSO: 6025.2024/0027430-4** - Interessado: 5ª PJMAC – Ministério Público do Estado de São Paulo. Assunto: Observância aos parâmetros de preservação previstos na Resolução nº 03/CONPRES/2009 para o imóvel. Endereço: Rua Guararapes, 562 - Alto da Lapa. Relatoras: Maria Lúcia Palma Latorre/Marcia Ramos dos Santos (SMJ). O Presidente passa a palavra para a Conselheira Maria Lúcia que passa a ler seu parecer. **Síntese:** Trata-se de análise e manifestação em resposta ao solicitado

pele Ministério Público do Estado de São Paulo, conforme Ofício nº 4789/24 - 5ª PJMAC (doc. SEI 110517096), considerando o relato do Parecer Técnico nº 14072273 (doc. SEI 110517290) quanto à verificação de possíveis irregularidades na construção de edificação localizada na Rua Guararapes, nº 562 - Alto da Lapa, imóvel identificado pelo contribuinte municipal nº 080.033.0060-6, situado na área de tombamento ambiental da Cidade Lapa, abrangendo os bairros Alto da Lapa e Bela Aliança, conforme Resolução nº 03/CONPRES/2009. De acordo com a Manifestação do Núcleo de Projeto, Restauro e Conservação (NPRC) (doc. SEI 111691624), foi identificado o descumprimento do item II do artigo 3º da Resolução nº 03/CONPRES/2009 quanto à altura máxima da nova edificação; além disso, os muros perimetrais excedem a altura permitida e não cumprem a exigência de que qualquer colocação acima de 2,00 metros seja vazada em 90% da superfície. Também foi constatada a ausência de duas árvores cuja plantação estava prevista no projeto aprovado, em desacordo com o artigo 3º da mesma resolução. Tais irregularidades podem incidir a aplicação de penalidade nos termos da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985. Quanto à possibilidade de tolerância dimensional de 5% conforme o Código de Obras de São Paulo (Lei nº 16.642/2017), ainda que aplicada, a edificação ultrapassa o limite estabelecido pela Resolução nº 03/CONPRES/2009, conforme Croqui Esquemático Ilustrativo presente na manifestação do NPRC (doc. SEI 111691624). Diante das irregularidades identificadas, **VOTO pelo retorno dos autos ao Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) para o cálculo e a aplicação da multa FUNCAP, cabível pelo descumprimento do artigo 3º da Resolução nº 03/CONPRES/2009, sem prejuízo de outras sanções e deliberações, garantidas o direito à ampla defesa e o contraditório. É como voto.** O Presidente informa que, atendendo o pedido da Conselheira relatora e, não havendo óbices, **O PROCESSO FOI CONVERTIDO EM DILIGÊNCIA** e será encaminhado para o DPH e *para o cálculo e a aplicação da multa FUNCAP, cabível pelo descumprimento do artigo 3º da Resolução nº 03/CONPRES/2009, sem prejuízo de outras sanções e deliberações, garantidas o direito à ampla defesa e o contraditório.* **16) PROCESSO: 6025.2019/0024280-2** - Interessado: Fundação Aron Birman. Assunto: Projeto de conservação e restauro da casa de taipa do Parque Burle Marx – Atendimento de diretrizes. Endereço: Rua Dona Helena Pereira de Moraes, nº 200 - Morumbi. Relatores: Luiza Meuchi de Oliveira / Tales Eduardo Ferretti Pacheco (SMUL-U). O Presidente passa a palavra para o Conselheiro Tales que passa a ler seu parecer. **Síntese:** *Trata o presente de projeto executivo de restauro para a Casa de Taipa localizada no Parque Burle Marx, à Av. Dona Helena Pereira de Moraes, nº 200, tombada pela Resolução 48/CONPRES/1992. O projeto executivo obteve aprovação parcial do CONPRES em 21 de agosto de 2024, por meio do Despacho Parcialmente Deferido 109060205, que determinou que o interessado apresentasse, em até 60 dias após o Despacho do Conselho, detalhe arquitetônico revisado do Projeto Executivo, relativo a fechamentos de vidro sem requadros na fachada principal da edificação, a fim de*

*respeitar e se adequar ao caráter arquitetônico da edificação de taipa de pilão. Em 27/agosto/2024 o interessado protocolou (109401347 da Pasta VI) o detalhe arquitetônico revisado relativo ao projeto dos fechamentos de vidro da fachada principal, sem requadros, conforme exigido no Despacho do Conpresp de 21/agosto/2024. O projeto do fechamento em vidro consta do documento 109401502 da Pasta VI, composto por 10 folhas contendo: plantas, cortes, elevações, detalhes do PROJETO EXECUTIVO de restauração da casa de taipa. O DPH, em seu parecer técnico, frisa que “É importante lembrar que o ato de restaurar ou conservar paredes de taipa de pilão não segue procedimentos padronizados.” Desse modo, Parecer SMC/DPH-NPRC Nº 111781930 propôs a APROVAÇÃO do PROJETO EXECUTIVO DE RESTAURAÇÃO DA CASA DE TAIPA LOCALIZADA NO PARQUE BURLE MARX. Considerando a raridade da ocorrência de taipa de pilão nas construções paulistanas, e também o caráter quase experimental que reveste a consolidação da taipa proposta no PROJETO EXECUTIVO, o DPH sugere a aprovação com o atendimento da seguinte DIRETRIZ: 1. No prazo de até 60 dias após a conclusão da obra, deverá ser apresentado relatório completo de execução da restauração da edificação, incluindo a descrição dos serviços de consolidação da taipa de pilão propostos no projeto. Diante do exposto, apresentamos nosso voto conforme manifestação do DPH. Encaminho o presente para deliberação do Conselho. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao atendimento das diretrizes exaradas em sua 804ª Reunião Ordinária de 19 de agosto de 2024, que constaram no Despacho Parcialmente Deferido referente aprovação do projeto básico de conservação e restauro da edificação em taipa de pilão localizada no interior do atual Parque Burle Marx situado na Avenida Dona Helena Pereira de Moraes, 200 - Vila Andrade (área pública municipal na Quadra 074 do Setor 301), devendo ser atendida a **SEGUINTE DIRETRIZ:** No prazo de até 60 dias após a conclusão da obra, deverá ser apresentado relatório completo de execução da restauração da edificação, incluindo a descrição dos serviços de consolidação da taipa de pilão propostos no projeto. **17) PROCESSO: 6025.2022/0006500-0** - Interessado: Red Bull do Brasil LTDA. Assunto: Pedido de conservação dos elementos das fachadas e da cobertura do edifício da Red Bull Station, antiga subestação Riachuelo da Light. Endereço: Praça da Bandeira, n. 137 - Centro. Relatora: Marília Barbour (DPH). O Presidente passa a palavra para o Conselheira Marília que passa a ler seu parecer. **Síntese:** Trata o presente de pedido de autorização para realização de serviços de conservação das fachadas da antiga subestação Riachuelo da Light, que já foram restauradas em 2013-2014 e que já passaram por obras de conservação em 2019. O imóvel é tombado pela Resolução 22/02 do CONPRES. Após comunique-ses, a proposta foi considerada passível de aprovação pelo NPRC (SEI 112645721), posicionamento acompanhado pela Chefia do Núcleo (SEI 112810250) e pela DPP (SEI 113134608). Assim, votamos pela aprovação da proposta e, considerando a necessidade de monitoramento, pelo*

DPH, da execução do Plano de Manutenção do imóvel (SEI 016989108) pelo proprietário, conforme processo SEI 6025.2019/0002540-2, por meio do qual o proprietário obteve o Atestado de Conservação e Preservação de Imóvel Tombado, endossamos a consignação da seguinte diretriz: - Apresentar, em até 60 dias corridos após a conclusão dos serviços de conservação dos elementos das fachadas e cobertura, relatório completo da execução dos serviços, contendo fotografias, descrição dos procedimentos e dos produtos utilizados. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao Pedido de conservação dos elementos das fachadas e da cobertura do edifício da Red Bull Station, antiga subestação Riachuelo da Light. Endereço: Praça da Bandeira, n. 137 - Centro. devendo ser atendida a **SEGUINTE DIRETRIZ:** *Apresentar, em até 60 dias corridos após a conclusão dos serviços de conservação dos elementos das fachadas e cobertura, relatório completo da execução dos serviços, contendo fotografias, descrição dos procedimentos e dos produtos utilizados.* **18) PROCESSO: 6025.2019/0016245-0** - Interessado: Cia de Saneamento Básico de São Paulo - SABESP. Assunto: Cumprimento da decisão do colegiado do CONPRESP. Endereço: Praça Amadeu Amaral, 14 e Rua Treze de Maio, 1642. Relatoras: Maria Lúcia Palma Latorre/Marcia Ramos dos Santos (SMJ). O Presidente informa que atendendo ao pedido de adiamento da Conselheira relatora e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO.** **19) PROCESSO: 6025.2023/0037403-0** - Interessado: Maria Cristina D'Abruzzo. Assunto: Aprovação do pedido de reforma e construção nova para o Complexo Esportivo Cynthia Carvalho. Endereço: Rua Moreira de Godói, nº 456 - Ipiranga. Relatores: Wilson Levy Braga da Silva Neto / Luis Chorilli Neto (CREA). O Presidente passa a palavra para o Conselheiro Wilson que passa a ler seu parecer. **Síntese:** *Cuida-se de pedido de aprovação de projeto modificativo de reforma/construção nova desenvolvido pelo escritório MLD RAI Restauro para uma das edificações que compõem o conjunto correspondente ao Instituto Padre Chico, localizado na Rua Moreira de Godói no 456, no Ipiranga. Embora o conjunto tenha grande parte de suas edificações tombadas, o objeto do presente, conhecido como "Edifício de Educação Física", não é listado como bem protegido na Resolução nº 06/CONPRESP/07 devido ao fato de estar bastante descaracterizado e não haver possibilidade de ter seus elementos originais resgatados. Após tramitar nas áreas técnicas do DPH, o pedido mereceu parecer favorável à "reforma da quadra esportiva e do entorno imediato a ela, que não implicam em mudanças inapropriadas; e à demolição da edificação existente, denominada "edifício de educação física", para que em seu lugar seja construído um novo pavilhão com materiais de acabamento e volumetria que respeitam a preexistência das demais edificações tombadas". É uma síntese do necessário. Nenhum reparo há de ser feito à manifestação do DPH, razão pela qual nosso voto acompanha a posição esposada pelo órgão. É como votamos, senhor presidente e senhoras e senhores conselheiros. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos*

Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao pedido de reforma e construção nova para o Complexo Esportivo Cynthia Carvalho, situado na Rua Moreira de Godói, nº 456 – Ipiranga. O Presidente informa que os itens **21 ao 23** serão votados em Bloco, pois são assuntos nos quais houve abandono por parte dos interessados e que deixaram de atender a comunicue-ses emitidos pelo DPH. **21) PROCESSO: 6025.2024/0001585-6** - Interessado: Secretaria da Educação do Estado de São Paulo. Assunto: Pedido de intervenção na E.E. Nossa Senhora da Penha. Endereço: Rua Padre Benedito Camargo, nº 762 - Penha de França. **22) PROCESSO: 6025.2019/0012963-1** - Interessado: Companhia de Gás de São Paulo - COMGÁS. Assunto: Pedido de conservação e manutenção para o Complexo Industrial do Gasômetro do Brás. Endereço: Avenida Rangel Pestana, nºs 842-918 – Brás. **23) PROCESSO:6025.2023/0031097-0** - Interessado: Marcelo Giraldi Cabral. Assunto: Pedido de reforma. Endereço: Rua Luiz dos Santos Cabral, nº 460 - Jardim Anália Franco. **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 21 a 23**, por abandono por parte dos interessados, que deixaram de atender a comunicue-ses emitidos pelo DPH. O Presidente informa que o item 24 foi trazido para ciência do Conselho. **24) PROCESSO: 6052.2023/0003443-0** - Interessado: Adiser Comércio de Alimentos LTDA. Assunto: Pedido de regularização de anúncio. Endereço: Rua Vinte e Cinco de Março, 547-551 – Centro. Os Conselheiros dão ciência ao processo. **4. Apresentação de temas gerais/Extrapauta. 4.1.** Divulgação do evento do DPH, denominado “Patrimônio à mesa”. **4.2** 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 **18h02. 4.2.** A Ata será lavrada e, depois de achada conforme, será assinada pelos Conselheiros e publicada no Diário Oficial da Cidade.