

ATA DA 817ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONPRES P

O CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - CONPRES P, no dia **10 de março de 2025** às **15h05** realizou sua **817ª 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; 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; Luiza Meuchi de Oliveira - representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL – U) e Grace Laine Pincerato Carreira Dini - representante titular da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB. Participaram da reunião: Mariana da Silva Sato – Secretária Executiva – CONPRES P; Fábio Dutra Peres – Procurador do Município da SMC; Juliana Mendes Prata – DPH/G; Marisa Bassi – Assessora – CONPRES P; Ricardo Rosis – DPH/DPP; Denise Puertas de Araújo - DPH/NPRC; Mariana de Oliveira - DPH/NIT; Lícia de Oliveira – DPH/NPRC; Dalva Thomaz – DPH/NPRC; Fátima Antunes – DPH/NIT; Valdir Arruda – DPH/NPRC; Walter Pires – DPH/NPRC; Marcelo Leite– DPH/NIT; Raquel Schenkman – DPH/NPRC; Renata Rosa da Silva Monteiro; Lucimar Augusto; Marcelo Terra; Edgard dos Santos Jr; Leonice Augusto Santos; Leonilda Augusto do Prado; Maria Ivone Pereira Nobre Ribeiro; Daniela Pereira Ribeiro; Cristiano Fernandes de Carvalho; Renato Rinaldi; Maria Julieta Ferreira Mendes; Antonio Manuel Ferreira Mendes; Mônica Chicarella; Mônica Guimarães; Márcia Regina Rodrigues; Marlos Frederico de Aguiar Silveira; Bruno Lembi; Eliana Maria barcelos Menezes; Paulo Luciano Silva; Diego Médiçi Morales; Sylvia Pariz Campos; Jéssica Carvalho Silva; Marcelo Fernandes de Carvalho; Larissa Maia Artoni; Marcella Martins; Luca Fuser; Gabriela Muniz Barreto; Michel Farina Mograbi; Cleiton H de Paula; Marcelo Manhães; Igor Gabriel Souza Carollo; Vivian Barbour; Eveny Tamaki e Luis Augusto Alves Pereira. **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 as Atas das reuniões anteriores realizadas serão encaminhadas, assim que possível, para aprovação dos Conselheiros, após serão publicadas no Diário Oficial e inseridas na página do CONPRES P. **2.2.** Informa que foram retirados de pauta os itens 3, 4, 7 e 8 a pedido dos Conselheiros Relatores. **3. LEITURA, DISCUSSÃO E DECISÃO DOS SEGUINTE PROCESSOS E EXPEDIENTES: 3.1. PROCESSOS PAUTADOS EM REUNIÕES ANTERIORES, PENDENTES DE DELIBERAÇÃO, RELATIVOS A TOMBAMENTO. 3.2. PROCESSOS PAUTADOS EM REUNIÕES ANTERIORES, PENDENTES DE DELIBERAÇÃO -**

RELATIVOS À 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 PAUTADOS PARA A 817ª REUNIÃO ORDINÁRIA – RELATIVOS À APROVAÇÃO DE PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM BENS PROTEGIDOS. 3.5. PROCESSOS PAUTADOS PARA A 817ª REUNIÃO ORDINÁRIA – COM PROPOSTA DE INDEFERIMENTO POR ABANDONO OU NÃO-ATENDIMENTO DE COMUNIQUE-SE, SEM ANÁLISE DO MÉRITO. 4. TEMAS GERAIS / EXTRAPAUTA. 1) PROCESSO: 6025.2024/0005676-5 - AC 6025.2023/0000155-1; 6025.2022/0002647-1; 6025.2024/0003298-0 - Interessado: Departamento do Patrimônio Histórico - DPH. Assunto: Tombamento da Mancha de casario Cônego Eugênio Leite (mancha C) + Mancha heterogênea Vigílio de Carvalho/Joaquim Antunes (mancha G) + bens individuais ID 13 a 17 e 21 a 26, classificados como Mancha Urbana de Casario, Mancha Urbana Heterogênea e Bens Individuais de acordo com os Mapas e os Anexos I a III da Resolução nº 11/Conpresp/2023. Endereço: Imóveis nas regiões das ruas Mateus Grou, Cônego Eugênio Leite e rua dos Pinheiros. Relatores: Wilson Levy Braga da Silva Neto / Luis Chorilli Neto (CREA) e Marília Barbour (DPH). O Presidente passa a palavra para manifestação dos inscritos, separando os favoráveis e os contrários ao tombamento. Grupo favorável ao tombamento: o Sr. Luca Fuser faz sua manifestação com imagens projetadas, especialmente sobre a importância histórica do conjunto edificado. A Sra. Gabriela Barreto faz uma apresentação sobre galpão convertido em futuro refeitório, imóvel ID 24, que é espaço de convivência e de destinação turística. Declara que apoia o tombamento, pois o imóvel tem características necessárias para contar uma história. O Presidente informa que já esteve no restaurante, pesquisou sobre e o que chamou a atenção na página do site foi um vídeo, que mostra a grande transformação que houve no imóvel. O Presidente passa a palavra para o Grupo contrário ao tombamento: A Dra. Marcella Martins, representante dos proprietários da mancha C, faz sua manifestação com imagens projetadas, especialmente sobre a falta de sintonia do que se espera em imóveis tombados, acredita que os argumentos são os mesmos sobre as deliberações contrárias anteriormente sobre outras manchas e que não justifica tombamento por já haver descaracterização dos imóveis. O Sr. Marcelo Carvalho, proprietário de um dos imóveis, complementa a fala da Dra. Marcela informando que a área está descaracterizada e acredita que pode haver desvalorização dos imóveis, inclusive que a maioria é comercial. A Sra. Leonilda Prado, proprietária de imóvel e de um comércio, reforça que os imóveis sempre precisam passar por reformas para se tornar mais atrativo, o que poderia dificultar a aprovação do tombamento, pela burocracia de abertura de processo para intervenção, causando assim prejuízos financeiro e emocional. A Sra. Sylvia Pariz explica que no imóvel estava instalado o "consulado mineiro", e que foi danificado e já estava processo de demolição, mas que após a Abertura de Processo de Tombamento foi suspensa. Elogia o conselho sobre a oportunidade de se manifestarem durante todo o processo e acredita que não há mais o que ser tombado no imóvel e a reconstrução seria muito oneroso. O Presidente

passa a palavra para o Conselheiro Wilson que passa a ler o parecer conjunto com a Conselheira Marília. **Síntese:** *Senhor presidente, senhoras conselheiras e senhores conselheiros, cuida-se de deliberação acerca do Tombamento da Mancha de casario Cônego Eugênio Leite (mancha C) + Mancha heterogênea Vigílio de Carvalho/Joaquim Antunes (mancha G) + bens individuais ID 13 a 17 e 21 a 26, classificados como Mancha Urbana de Casario, Mancha Urbana Heterogênea e Bens Individuais de acordo com os Mapas e os Anexos I a III da Resolução no 11/CONPRES/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. E, nas manchas hipótese dos autos, foram considerados os bens indicados nas imagens abaixo: (juntadas aos Autos). Quanto à Mancha G, foram destacados 4 (quatro) elementos, com as seguintes descrições, extraídas no processo primevo que examinou a abertura do processo de tombamento (APT), a saber: 1G - Casa térrea, de esquina, construída com recuo frontal e sem recuos laterais, ocupada por uso comercial no período de vistorias. Na rua Doutor Virgílio de Carvalho Pinto, que é em declive, veem-se gateiras indicando porão alto. Os vãos das janelas, em sua maioria uniformes entre si e íntegros, são contornados por molduras e peitoril e interconectados por friso ornamentado que percorre a fachada frontal e a lateral. A cobertura - de telhas - tem beiral que se projeta. Atrás do edifício e ao seu lado há outros imóveis pequenos que contribuem para a ambiência da esquina e para o contexto urbano imediato da casa. O bem está pouco alterado e seu estado de conservação é regular. 2G – Vila de sobrados, composta inclusive de imóveis com frente para a rua Doutor Virgílio de Carvalho Pinto. Especialmente no pavimento superior, estão mantidos os elementos arquitetônicos principais do conjunto, como os balcões com balaustrada, os vãos arqueados, as peças ornamentais (brasões, painéis, molduras, cachorros). Embora haja modificações individuais (trocas pontuais de esquadria, aumento de vão, revestimento novo ou cobrimento da fachada, entre outros), a leitura do conjunto é clara e potente. Pela análise da cartografia histórica, depreende-se que os imóveis entre a via de acesso à vila e a esquina das ruas Cardeal Arcoverde e Doutor Virgílio de Carvalho Pinto, com frente para esta última, podem ter sido concebidos como parte do conjunto, estando, atualmente, alterados a ponto de não serem mais assim reconhecíveis. Não foi franqueado acesso ao interior da vila, de modo que as descrições e avaliações aqui feitas se limitam ao que foi possível ver a partir da rua. Os imóveis estão em grau de alteração que vai de pouco a muito alterado, e estado de conservação regular. 3G - Casa térrea, construída com recuo frontal e lateral (de um lado). Para quem da rua olha, a casa tem um corpo mais elevado à direita e um mais baixo à esquerda, no qual se situa, voltado para rua, um terraço coberto, encerrado por arcos e colunas torsas. Foi adaptada para uso comercial ou de serviços. As características arquitetônicas externas se apresentam relativamente preservadas, como os ornamentos; moldura e peitoril*

da janela dianteira, bem como sua esquadria; cobertura, incluindo telhas e beirais. Encontra-se pouco alterada e tem estado de conservação regular. 4G – Casa térrea em terreno estreito e longo, construída com recuo frontal e lateral (de um lado). As linhas ornamentais da fachada – frisos, molduras – e da platibanda - com desenho de frontão quebrado, curvo - são muito marcantes e encontram-se preservadas, assim como a esquadria, o beiral, o arranjo geral da fachada e a relação edifício-lote. O piso da área livre frontal e lateral é cerâmico, fruto de intervenção recente. Encontra-se pouco alterada e tem estado de conservação regular. Há também bens individuais (ID 13 a 17 e 21 a 26), visíveis no mapa abaixo, elaborado pela arquiteta Camila Gabay: (Juntadas aos Autos). São eles: ID 13 – Vila, inclusive com conjunto de sobrados com frente para a rua. Os imóveis da vila preservam praticamente todas as características arquitetônicas principais, incluindo a caixilharia. A rua interna (travessa Roberto Santos) é calçada com paralelepípedos. As casas que fazem fundos para os lotes da rua Mateus Grou têm porta sob marquise geométrica, frisos geométricos nas janelas, inclusive contornando de forma unificada as janelas do pavimento superior. As demais casas têm outra aparência: pavimento inferior sutilmente recuado em relação ao superior, frisos curvilíneos em volta das portas e janelas. Os sobrados com frente para a rua estão modificados, mantendo externamente apenas a volumetria (inclusive a silhueta da cobertura). O calçamento da via interna é de paralelepípedos. É vizinha de uma praça, espaço livre separado da vila por uma grade, criando ambiente desafogado. Há pedido de tombamento para esta vila e para a praça, que atravessa o quarteirão (processo SEI número 6025.2022/0002647-1. Tem graus de alteração de inalterado a pouco alterado e estado de conservação de bom a regular. ID 14 - Edifício Flora. Predinho em lote comprido, com térreo com comércio e acesso de garagem, e residências nos pavimentos superiores. As portas do térreo e alguns vitrôs (janelas basculantes) dos pavimentos superiores parecem ter sido substituídos, ao contrário dos demais vãos e esquadrias. Uma das lojas, no térreo, tem revestimento implantado sobre a fachada e cobrindo a bandeira do vão. Tem escala de predinho e guarda a ideia do térreo comercial, mas com características arquitetônicas da segunda metade do século XX. Com os bens 15 e 16, forma uma pequena vizinhança com propostas variadas de modos de morar do século XX. Está pouco alterado e seu estado de conservação é regular. ID 15 – Par de sobrados geminados, com fachadas iguais e espelhadas. Ornamentação principalmente no pavimento superior, inclusive na varanda. Portas e janelas são fechadas por venezianas e envoltas por molduras, exceto a porta de entrada, que fica recuada e atrás de um arco com moldura. Possuem gateira. De alteração, vê-se possível alteração no revestimento externo. Com os bens 14 e 16, forma uma pequena vizinhança com propostas variadas de modos de morar do século XX. Estão pouco alterados e seu estado de conservação é bom. ID 16 – Predinho com térreo comercial e residências nos pavimentos superiores. Os vãos e esquadrias demonstram-se preservados, exceto as aberturas comerciais do térreo. O revestimento do térreo foi

modificado. Os corpos dos pavimentos superiores que avançam sobre o alinhamento conformam uma fachada típica de “predinhos”. Com os bens 14 e 15, forma uma pequena vizinhança com propostas variadas de modos de morar do século XX. Está pouco alterado e seu estado de conservação é regular. ID 17 – Vila, inclusive com sobrados que dão para a rua. Notam-se alterações em alguns elementos das casas com frente para a rua, como fechamento da varanda superior (sobrado da esquerda, número 370 da rua Doutor Virgílio de Carvalho Pinto) e troca do guarda-corpo do jardim fronteiro (sobrado da direita, número 360 da rua Doutor Virgílio de Carvalho Pinto), sem impacto à força do conjunto. A unidade é legível pelas fachadas, que são iguais entre os grupos (o que tem frente para a rua e o que tem frente para a via interna). Os sobrados que dão para a via interna, geminados, têm um friso separando os pavimentos e marquises sobre as portas de entrada dos imóveis que se dispõem simetricamente. Os sobrados com frente para a rua, também geminados, têm as fachadas recuadas, criando uma varanda nos dois pavimentos. Parte do calçamento da via interna é em pedra. Os bens estão pouco alterados e seu estado de conservação é bom. ID 21 – Casa com jardim na frente. Apesar da pintura em cor de laranja, os elementos arquitetônicos principais (cobertura, esquadrias, vãos) parecem estar mantidos. Tem muro baixo que dá acesso à escada que leva à porta de entrada. Considerando o desenho da implantação, é provável que o imóvel seja o que aparece no mapa SARA Brasil, dos anos 1930. Entre a casa e a esquina, há um predinho e, vizinho a ele, um imóvel baixo. Está pouco alterado e seu estado de conservação é de regular a ruim. ID 22 – Igreja Presbiteriana da Aliança (antiga Igreja Presbiteriana Betânia). Edifício religioso, com composição e ornamentação historicista. Tem torre central bastante elevada e planta retangular, implantada com recuo frontal e lateral. Está pouco alterado e seu estado de conservação é bom. ID 23 – Conjunto de Santa Luzia: capela de Santa Luzia; instalações do antigo colégio Santa Luzia; instalações do antigo Instituto de Cultura e Ensino Padre M. da Nóbrega; instalações das irmãs passionistas à rua Cônego Eugênio Leite. Da rua, é possível ver apenas a capela e dois edifícios religiosos/institucionais que dão para a rua Cônego Eugênio Leite. A capela tem fachada organizada verticalmente de modo simétrico e em três partes, com grande porta no meio. Tem platibanda e nicho com santo. O edifício maior das irmãs passionistas tem janelas com moldura na parte superior e fechamento de venezianas. São três pavimentos, sendo o último recuado em relação aos demais. É cercado por muro baixo com grade, que envolve também o outro edifício que dá para a rua: um sobrado, com ornamentação historicista na platibanda, que parece conectado a esse corpo maior apesar da implantação isolada. Há indícios de alteração na caixilharia, mas a maior parte do imóvel demonstra-se preservada. As antigas instalações que aparecem como pertencentes ao colégio Santa Luzia e Instituto de Cultura e ensino Padre M. da Nóbrega no Gegrã não são visíveis da rua, mas é possível reconhecê-las nas imagens de satélite recentes. A vinculação deste bem com os passionistas (Congregação da Paixão de Jesus

Cristo) é exemplo de outras ocorrências no bairro. Durante o período das vistorias, não foi franqueado acesso ao interior do lote, onde ficam as edificações usadas como escola particular, de modo que as descrições e avaliações se limitam ao que é possível ver da rua. Está pouco alterado e seu estado de conservação é bom.

ID 24 – Lote em forma de “L”, contendo edifício com térreo comercial mais um pavimento voltado para a rua Cônego Eugênio Leite e conjunto de construções ao fundo, com volumetria de galpão. O edifício com frente para a rua tem ornamentos na platibanda, preservados; a maioria dos vãos parece estar preservada, inclusive as bandeiras do térreo, exceto pelo vão central do térreo, que está coberto e substituído por uma pequena porta. Os caixilhos também foram alterados. Pintura em cor cinza escuro no térreo. Apesar das alterações, que são importantes, o edifício é ligado à fundição do artista José Rebellato, Fundição Rebellato, que funcionou no local e que tem relação com a história do bairro, vinculada às obras artísticas do cemitério São Paulo. Na Fundição Rebellato, também foram executadas obras de arte implantadas em logradouros públicos em vários pontos da cidade. Seu grau de alteração, segundo indicado no processo primevo, estranhamente aparece como “pouco alterado” e “Muito alterado”. Seu estado de conservação é regular.

ID 25 – Par de sobrados construído em lotes relativamente estreitos, com recuo frontal, à rua Cônego Eugênio Leite, provavelmente contemplando moradias separadas em cada pavimento, considerando haver quatro portas de entrada voltadas para a rua. Destas, é possível ver, da rua, três, todas com a esquadria mantida. A quarta porta está oculta por uma intervenção recente, que a encerrou num volume que alcança o alinhamento. As portas ficam situadas nas extremidades de cada sobrado, de modo que duas se avizinham no centro da fachada do térreo. Estas são cobertas por um pequeno alpendre encerrado por arco e coberto por telhado de telhas (“telhadinho”). Há uma janela por sobrado, por pavimento, alinhadas vertical e horizontalmente, todas fechadas por venezianas de madeira. A composição da fachada se completa por elementos como os beirais do telhado de várias águas, o trabalho decorativo na empena da cobertura, os peitoris destacados. Todo o conjunto é bem observável da rua, uma vez que não tem muros frontais – apenas um portão de grade baixo no imóvel da direita. O recuo lateral deste sobrado, número 885, é uma passagem que leva aos fundos do terreno, trecho ao qual não foi franqueado acesso, de modo que não foi possível vistoriar os imóveis situados nesse trecho do lote, que, de acordo com a cartografia histórica e as imagens de satélite, podem corresponder a um conjunto de três casas, enriquecendo ainda mais o interesse do conjunto como testemunho das soluções arquitetônicas para a construção de moradias populares no bairro. O imóvel vizinho ao bem (rua Cônego Eugênio Leite, 875, 879), à esquerda de quem da rua olha, é também um sobrado e potencialmente pertenceu ao conjunto original, hoje contribuindo para sua ambiência. Estão pouco alterados e seu estado de conservação é regular.

ID 26 – Sobrado. Características externas demonstram estar bem preservadas, como janelas, ornamentos, cobertura, vãos. O imóvel é um tanto

isolado de outros de potencial interesse, mas sua implantação recuada frontal e lateralmente, bem como a ornamentação, confere certa autonomia do bem na paisagem, sem prejuízo do seu valor como testemunho das formas de ocupação da região. É vizinho de um prédio, à direita de quem da rua olha, e de um imóvel térreo, à esquerda. Está de inalterado a pouco alterado. Seu estado de conservação é bom. Assinale-se que em ambos as manchas há indicação de área envoltória. Compulsando os autos, foram localizadas manifestações, contrárias ao tombamento, de proprietários de bens abrangidos pela Mancha C, segundo petição subscrita pelo escritório Duarte Garcia. Aponta, em síntese, que, o conjunto de imóveis representados pela banca de advocacia contém separação física evidente em relação ao restante da mancha, sem qualquer sentido de continuidade. Faz menção a estudo técnico subscrito pelo arquiteto Haroldo Gallo. Referido estudo indica que boa parte das edificações se encontra descaracterizada, sendo, no mais das vezes, construções sem qualquer identidade arquitetônica singular ou excepcional, ou mesmo maior legibilidade na paisagem. Assinala que há imóveis vazios. Afirma que os elementos indiciários coletados por ocasião da instrução da APT são genéricas e podem ocasionar a banalização ou trivialização dos institutos preservacionistas. Assevera, por fim, que não ficou estampado de maneira cabal a ambiência na hipótese deste trecho. Há também manifestação contrária ao tombamento do bem ID 21, encartada no processo acompanhante nº 6025.2024/0003298-0, apresentada pela proprietária, com laudo técnico subscrito pelo arquiteto José Roberto dos Santos Pinheiro, no qual é indicada a total inconveniência de se fazer incidir especial proteção sobre o bem. Em sentido contrário, identificou-se uma manifestação favorável ao tombamento do bem ID 13, tendo como interessados “moradores e frequentadores da vila e da praça”, e pesquisa e organização subscrita pela arquiteta e urbanista Estela Maris Carneiro Alves. Por fim, há nos autos principais manifestação do “Futuro Refeitório”, estabelecimento comercial do ramo da alimentação, ocupante do bem ID 24, favorável ao tombamento do bem. Subscrito pelo antropólogo Luca Fuser, referido petitório traz elementos históricos da “Bronzes Artísticos Rebellato”, que ocupou, anteriormente, a referida edificação. Assinala o subscritor que há “intrínseca relação entre a atividade de fundição artística, o projeto e as características tangíveis do conjunto edificado pela ‘Bronzes Artísticos Rebellato’, incluindo a escala dos galpões (...)”. 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/CONPRES/2023. 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, com indicação para deliberação. 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. CONPRES 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. CONPRES, 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, reitere-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 P. 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 P 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 E. CONPRES P, 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 nestes processos, circunstância que será feita a partir do repertório de argumentos já adotados em processos análogos, que examinaram manchas e bens originados no Processo SEI nº 6025.2023/0000155-1, incluso na pasta de processos Acompanhantes do Google Drive. De início, imperioso retomar a discussão acerca dos predinhos, ainda que tal denominação tenha enfrentado oposição da conselheira de IAB, que declinou ponderações de ordem semântica contrárias a esse vocábulo para a discussão que se buscou travar aqui. Com relação a eles, formou-se o entendimento, consolidado em processos anteriores, que salvo a existência de elementos particularmente relevantes, a opção preservacionista deve ser rechaçada. É o caso dos bens ID 14 e ID 16. Na hipótese, trata-se de edificações sem maior relevância arquitetônica, algo descaracterizados e sem explícita conservação. E que, face às necessidades contemporâneas, como a realização de obras de acessibilidade – posto que no caso dos predinhos não há elevador – e de segurança, em razão da crescente insegurança no bairro de Pinheiros, teriam no tombamento um fator a prejudicar tais intervenções, tornando-as excessivamente onerosas ou mesmo tecnicamente inviáveis. Nosso voto, então, é pelo arquivamento da APT em relação a estes bens. Em idêntico sentido, votamos pelo arquivamento da APT em relação aos sobrados e

casa que estão identificados como bens individuais. Da descrição extraída do processo a partir do qual se autorizou a APT, os bens 1G e 4G, e ID 15, 21, 25 e 26 não ostentam características que indiquem encerrar características históricas singulares ou, como se verá, conexão objetiva e explícita com os propósitos preservacionistas encetados nos considerando que inauguram a Resolução nº 11/CONPRES/2023. Quanto ao ID 22, cuida-se de igreja presbiteriana cuja descrição, por genérica, não contribui para formar um convencimento robusto em relação à indispensabilidade do tombamento. Vota-se, neste caso, também, pelo arquivamento da APT. É o caso também do ID 23, que tampouco se trata de edificação singular. De rigor que se faça referência aqui ao que restou deliberado no Processo SEI nº 6025.2024/005679-0, ocasião em que outro bem passionista foi examinado, inclusive com a indicação, no processo que deflagrou a APT, que há muitos outros bens desta organização católica no bairro. Recorde-se, aqui, os considerando que inauguram a Resolução nº 11/CONPRES/2023, dos quais se extrai 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 acima ostenta características suficientes para expressar as sucessivas fases e formas de ocupação de Pinheiros. Tampouco são suficientes para lastrear ao cidadão comum, destinatário da política pública preservacionista, de forma inequívoca, o caráter e a história do bairro. Relativamente às vilas, abrangidas pelos bens 2G, ID 13 e ID 17, nosso voto aplica o entendimento formado em processos anteriores, considerando que, smj, as vilas já são protegidas por força da Lei Municipal nº 18.081/2024, que dispôs sobre a revisão parcial da LPUOS de 2016 já traz disciplina bastante explícita (e restritiva) para vilas, a beneficiar sua proteção, ao declinar, no art. 3º, II, que “Independente da macroárea, não se aplicam os parâmetros de ZEU, ZEUP, ZEUA e ZEUPa aos imóveis contidos em vilas, ou que possuam acesso para rua sem saída”, o que parece ser a situação deste conjunto de bens, os quais, à luz do § 2º, II, do mesmo artigo, têm a incidência dos parâmetros de Zona Predominantemente Residencial (ZPR), além de outras disposições incidentes nos termos da mesma Lei. Nesse sentido, não parece conveniente impor aos proprietários uma nova camada regulatória e de licenciamento, pela via do tombamento. Essa, aliás, a convicção formada por este E. CONPRES, que deliberou caso análogo, também abrangido pelo estudo de tombamento de Pinheiros, no bojo do Processo nº 6025.2023/0036403-4, no qual se deliberou o

tombamento definitivo – Mancha Escadaria Cristiano Viana (K). Nesse sentido, vota-se pela exclusão das vilas acima indicadas do presente estudo de tombamento – inclusive de ID 13, que, contrariamente à vila mantida em processo de tombamento em anterior (6025.2024/0005678-1 – Vila Cândida) não dispõe de características suficientemente singulares para prosseguimento dos estudos. Quanto aos bens abrangidos pelo parecer subscrito pelo arquiteto Haroldo Gallo, cujo conteúdo aqui se aproveita, de rigor a sua exclusão do processo de tombamento. Tais bens, como indicado no parecer, são desprovidos de relevância ou identidade arquitetônica singular ou excepcional, ou mesmo maior legibilidade na paisagem. Em idêntico sentido deve ser o desfecho do estudo de tombamento em relação aos demais imóveis integrantes da Mancha C, mobilizando-se, aqui, a fundamentação deste e de outros pareceres do arquiteto Haroldo Gallo acerca dos elementos que, via de regra e à luz da boa técnica urbanística, devem estar presentes para que se caracterize uma mancha urbana. Daí que, da análise dos materiais que fundamentaram a APT, não se identificou nenhum que demonstrasse a capacidade de tais imóveis de mobilizar os valores especiais, indicados genericamente na ficha da mancha extraída do processo principal e aqui colacionada, aptos a fazer ensejar especial proteção pela via do tombamento. Quanto ao bem individual ID 24, que abrigou, no passado, a “Bronzes Artísticos Rebellato”, não se vislumbra relevância suficiente para motivar a continuidade dos estudos de tombamento. A despeito da argumentação trazida pela manifestação apresentada pela empresa ocupante do imóvel, a mera circunstância da edificação ter abrigado uma fundição, com estrutura típica desse tipo de empreendimento fabril, não tem o condão, per se, de acionar os institutos preservacionistas. A uma porque as obras que ali foram fabricadas já são reconhecidas, legal e socialmente, como relevantes, tendo a fundição cumprido seu papel em legar à cidade de São Paulo importante acervo artístico, de inequívoca qualidade. São essas peças, e não a sede da fundição, que merecem reconhecimento e proteção. A duas porque a própria manifestação encartada nos autos indica se tratar de bem que sofreu muitas alterações ao longo do tempo, ostentando, hoje, uso completamente distinto (comercial e do ramo de alimentação), sem qualquer vestígio de memória da fundição, sendo insuscetível, a quem não compõe uma comunidade de especialistas interessados na história dessa edificação, de demonstrar com clareza a conexão entre as fases e ocupações do imóvel. Aqui, de rigor tecer algumas considerações adicionais. É possível que se reconheça que tais alterações, levadas à cabo pelo ocupante do imóvel, preservaram aspectos importantes do layout da fundição – e tal circunstância as fazem merecedoras de elogio, posto que ocorreram sem que se determinasse a incidência de importante restrição ao direito de propriedade, que é o tombamento. Contudo, remanesce a pergunta: uma ocupação inteligente que preserva elementos dispersos de uma história é motivo suficiente para ensejar o tombamento? Especialmente quando o bem, em si, não contém nenhum elemento especial, de referência da fundição, ou conexão com o processo de urbanização e

ocupação da Vila Cerqueira Cesar? A resposta, no entender destes subscritores, é não. Não se trata, aqui, de situação que possa ser comparada ao SESC Pompeia ou à Casa das Caldeiras, já protegidos pelo tombamento, e, ao contrário do bem ora examinado, detentores de inequívoca singularidade e conexão com seus bairros, os quais contam com indubitável caráter industrial, importante para a compreensão da história da cidade de São Paulo. O que se tem, aqui, é apenas e tão somente uma antiga fundição. De rigor, portanto, o arquivamento da APT para este bem. Derradeiramente, quanto à área envoltória indicada, não se identificou qualquer indício hábil à sua manutenção, inclusive quanto aos propósitos preservacionistas vertentes à hipótese dos autos. Como já assentado em processos anteriores desta Relatoria, trata-se de região altamente adensada, cuja paisagem, inclusive em imóveis circunvizinhos, 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, não havendo, aqui, qualquer razão hábil a alterar este entendimento. Antes de concluir, indispensável se mencionar mais uma vez a posição desta Relatoria em feitos análogos, que tem sido a de indicar que o tombamento não é e não pode ser visto como bala de prata para promover mudanças de zoneamento por via oblíqua. Do ponto de vista da ação estratégica de eventuais interessados, parece coerente imaginar que convencer 5 conselheiros – ou maioria simples na presença de quórum – seja mais fácil do que obter majorias parlamentares numa casa legislativa com 55 vereadores, como é a Câmara Municipal de São Paulo. No entanto, esse movimento impõe a este E. CONPRES P agir com diligência, cautela e autocontenção, em benefício da parcela de interesse público a ele cometida, por maior que seja a percepção de poder disponível para um número reduzido de conselheiros. Em feitos anteriores, ademais, esta Relatoria tem destacado a observância, por este E. CONPRES P, 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, quase 1 ano e meio após o início da análise do tombamento definitivo dos bens elencados na Resolução nº 11/CONPRES P/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. A mobilização do princípio da duração razoável do processo não constitui censura aos órgãos técnicos, posto que se reconhece – e se lamenta – as limitações materiais e humanas vivenciadas pela Administração Pública. **CONCLUSÃO:** Nesse sentido, nosso voto é pelo arquivamento do presente processo. É como votamos, senhoras conselheiras e senhores conselheiros. O Presidente passa a palavra para a Conselheira Danielle que passa a fazer a leitura do seu parecer divergente.

Síntese: Senhor(a) presidente, senhoras conselheiras e senhores conselheiros, Em conformidade com o Art. 10 – alínea VII, do Regimento Interno deste Egrégio Conselho, apresento meu voto divergente por escrito, considerando as demais deliberações das Manchas e bens individuais listados na Resolução 11/CONPRESP/2023, que abriu processo de tombamento para a área do antigo “loteamento da Vila Cerqueira César” que estruturou a malha urbana sobre a qual se consolidou parte do bairro de Pinheiros. O processo em pauta, com parecer do DPH para deliberação não apresenta as condições necessárias para que se possa avaliar qualquer estudo de tombamento, posto que inexistente. Por solicitação da Sra. Coordenadora do Departamento do Patrimônio Histórico, este processo foi encaminhado à Divisão de Preservação do Patrimônio com um “levantamento da situação dos imóveis inseridos no Perímetro da Vila Cerqueira César” e informação de que foram subdivididos em 13 subáreas em “em função da sua proximidade geográfica e seu pertencimento a um perímetro identificado como comum”. O relatório elaborado pela Coordenadora do Núcleo de Identificação e Tombamento, apresenta ainda a informação dos processos que já foram deliberados por este conselho e os processos ainda pendentes de estudo e deliberação, com indicação da existência de processos correlatos e manifestações contrárias e/ou favoráveis ao tombamento dos imóveis, porém, Ocorre que, com exceção das áreas denominadas Mancha heterogênea Escadaria Alves Guimarães (Mancha L) (SEI 6025.2023/0035375-0), Mancha heterogênea Sílvia Sacramento/Arruda Alvim (Mancha N) (SEI 6025.2023/0035395-4) e Mancha heterogênea Escadaria Cristiano Viana (Mancha K) (SEI 6025.2023/0036403-4), já deliberadas pelo CONPRESP, após a conclusão dos estudos de tombamento, os demais processos ou manchas encaminhados para deliberação ainda não tiveram a finalização dos estudos de tombamento. O encaminhamento desses processos ao CONPRESP tampouco é claro. Embora mencione os “artigos 2º, inciso I, 7º, 10 e seu parágrafo único e 18, inciso III da Lei Municipal nº 10.032/1985, e no Decreto Municipal nº 58.207/2018, em especial no artigo 32, inciso IV”, que tratam da deliberação sobre tombamentos e do encaminhamento de proposições e estudos para deliberação. O texto enfatiza que o presente processo foi submetido para “ciência quanto ao status, conforme relatório SEI 113270949, dos processos decorrentes da Resolução nº 11/CONPRESP/2023” O conteúdo do processo permanece bastante genérico. Das 469 páginas que compõem o processo, apenas 15

se referem ao estudo elaborado pelo DPH/NIT, enquanto o restante é composto por: 1. manifestação contrária ao tombamento de proprietários de alguns imóveis localizados na Rua Cônego Eugênio Leite, representados pelo escritório "Duarte Garcia, Serra Netto e Terra", acompanhado de "Parecer Técnico" elaborado pelo Prof. Dr. Haldo Gallo 2. Manifestação favorável ao tombamento da antiga do antigo conjunto da Bronzes Artísticos Rebellato (atual Futuro Refeitório), localizado à rua Cônego Eugênio Leite, 808 e 814 com "Parecer Técnico" do antropólogo e mestre em arquitetura e urbanismo Luca Fuser. Ambas as manifestações apresentam análises ricas e aprofundadas sobre aspectos históricos, urbanos, espaciais, sociais e culturais. No entanto, sem qualquer consideração ou análise por parte do DPH/NIT, essas contribuições acabam não sendo contempladas no processo de instrução do tombamento. Em relação ao "Futuro Refeitório", há registro de uma reunião realizada em 07 de novembro de 2024, com a participação dos interessados, do presidente e da secretária executiva do CONPRES. Na ata dessa reunião, consta que "cada parte expressou sua opinião sobre o tema" e que, como encaminhamento, foi sem qualquer informação aprofundada sobre os imóveis arrolados, as relações espaciais estabelecidas entre eles ou mesmo os critérios de preservação. sugerida e acordada a busca por um consenso que "contemple os interesses de todos os envolvidos". Além do relatório mencionado, que apresenta um "levantamento da situação dos imóveis inseridos no Perímetro da Vila Cerqueira César", o processo inclui uma manifestação inicial que informa a abertura do processo em decorrência da deliberação da APT pelo CONPRES e esclarece que, na etapa de instrução final do tombamento, a proposta do NIT seria a de "enfocar separadamente os bens identificados e preliminarmente protegidos, de modo a definir uma proposta de tombamento com um olhar revisitado e mais apurado". Contudo, não há informações adicionais se o estudo tenha sido iniciado, tampouco o prazo para sua conclusão, ou as dificuldades enfrentadas para o seu desenvolvimento. Cabe ressaltar que, conforme o Decreto nº 58.207/2018, que reorganiza a Secretaria Municipal de Cultura, é atribuição do Núcleo de Identificação e Tombamento (NIT) a realização de estudos de reconhecimento e a instrução técnica de propostas de proteção de bens materiais e imateriais a serem submetidas ao CONPRES (Art. 35), em consonância com o Art. 18 da Lei Municipal nº 10.032/1985, que criou o CONPRES e designa ao DPH, como seu órgão técnico de apoio, a responsabilidade pela realização de estudos de tombamento e pelo encaminhamento de propostas de proteção ao Conselho. Dadas as manifestações de moradores, advogados e interessados neste Conselho é evidente a complexidade do caso em questão. Para além da extensão e quantidade de imóveis arrolados, trata-se de área com grande diversidade de situações urbanas e padrões de ocupação, dos quais os valores mobilizados para seu reconhecimento não são apenas os valores históricos, mas ambientais, memoriais e relacionados à identidade de determinadas áreas da cidade frente ao ritmo das transformações urbanas em curso na cidade. Daí que a manifestação inicial do Sr.

Conselheiro representante do CREA, quando da deliberação pela abertura de processo de tombamento, que já apontava na APT a necessidade de uma análise conjunta entre DPH e SMUL, para avaliação e possível modulação da proposta, contemplando tanto a necessária preservação de paisagens e espaços da cidade e o desenvolvimento urbano. Tal abordagem poderia ser mais aprofundada e elaborada no âmbito deste Conselho, que reúne representantes de diferentes áreas, enriquecendo o debate e reforçando a ideia de que tais questões não são necessariamente antagônicas, mas podem caminhar conjuntamente desde que haja esforços dos operadores destas políticas públicas e as ações caminhem conjuntamente e não de maneira fragmentada. Essa também é uma necessidade colocada como um dos princípios do Plano Diretor Estratégico da Cidade, quando trata da criação do Sistema Municipal de Patrimônio Cultural, cujo o primeiro objetivo é o de “integrar e articular os bens culturais paulistanos ao sistema de ordenação territorial do Município e outros instrumentos de planejamento territorial e social da cidade” (Art. 312). Ocorre é que muito pouco foi efetivado para sua implementação ou para uma desejada e necessária articulação entre as duas políticas, visto que o tema em debate aqui “a paisagem urbana” é constituído tanto por permanências, quanto por transformações, conformando fragmentos com racionalidades distintas que seja por diferenciação entre camadas ou por continuidades, conformam os aspectos materiais e condicionam os aspectos imateriais e simbólicos da cidade. No caso concreto, muito pouco pode ser avaliado, uma vez que mesmo tratando de “paisagem urbana” o relatório apresenta apenas mapas com marcações dos imóveis arrolados, sem nenhum esclarecimento quanto às conformações urbanas a serem consideradas, às relações possíveis com as áreas em transformação, isto porque o objetivo do documento era o de “informar a situação” e não deliberar definitivamente sobre o caso. Mesmo a manifestação de todos os interessados e moradores, também apontada no momento da APT como uma oportunidade para somar “esforços reflexivos e dialéticos atinentes à devida instrução processual” também não se mostrou contemplada no presente processo, visto que o que tem se sucedido nas reuniões deste Egrégio Conselho são manifestações pontuais de munícipes interessados ou proprietários de imóveis, que quando respeitadas, acabam por enriquecer os estudos, apresentando novas perspectivas sobre os imóveis, o ambiente urbano e os valores culturais a eles atribuídos. No caso em pauta, o estabelecimento de uma cultura de participação e construção democrática, demanda tempo e esforços conjuntos de todos os envolvidos. De um lado, temos uma indicação para que os processos sejam analisados de forma mais célere, de outro temos uma necessária compreensão de que estes processos, por sua natureza e extensão, demandam tempo de estudo, maturação, ajustes e revisões para que possam inclusive avaliar e quando necessário modular os possíveis “impactos”, não apenas materiais e econômicos, mas também sociais e culturais. Portanto, considerando que o que está em pauta neste momento refere-se ao mesmo estudo de abertura de processo tombamento, aprovado com diretrizes por

maioria de votos, em 02 de outubro de 2023, com declaração de impedimento do Conselheiro representante da CMSP e sem fatos novos analisados pelo corpo técnico do DPH, manifesto-me pelo retorno ao DPH do estudo de tombamento por entender que os elementos juntados ao processo não nos permitem deliberar pelo tombamento ou não da Mancha, dada a ausência de estudo conclusivo. A Conselheira Grace pede a palavra e informa que concorda com a Conselheira Danielle e que não há base para análise conclusiva dos conselheiros, solicitando que conste em ata o quanto acreditam ser necessário e relevante os estudos para avaliação do conselho. A Conselheira Marília reforça que a área técnica não conseguiu dar prosseguimento aos estudos, pelo grau de dificuldade e grande demanda. Não houve impedimento para manifestação da área técnica e sim tentaram minimizar o andamento para dar continuidade aos demais assuntos. Não há ilegalidade nesse andamento, esclarecido pela procuradoria. Acredita que montaram um processo com essa dimensão de forma arbitrária. Reiterou que entende que o processo foi aberto de maneira arbitrária, que a sociedade civil pode solicitar tombamentos de maneira mais direcionada e que um tombamento dessa dimensão passe por cima os demais e inúmeros processos que estão em andamento no DPH. A forma como foi atualmente apresentado corrobora para que outros processos não sejam sufocados ou deixados de lado. A Conselheira Beatriz esclarece que concorda com a Conselheira Marília, e esclarece que gostaria de entender o que motivou que o processo tenha sido aberto nesse critério de estudos. O presidente esclarece que vários imóveis foram estudados e apenas um houve manifestação favorável. A Conselheira Danielle, concorda com o que foi falado pela conselheira Marília e sabe o quanto é desesperador para estudo dos técnicos de um processo com esse perfil, mas encontrou muitas dificuldades em acompanhar a discussão sem o apanhado dos imóveis. O Conselheiro Wilson faz um esclarecimento sobre seu parecer e a repercussão na mídia, para além do peso que pode trazer para o Conselho. A Conselheira Beatriz faz considerações sobre sua preocupação de possíveis aprovações na CMSP. O Presidente coloca em votação duas propostas. **Proposta 1 do DPH/CREA;** Arquivamento do processo de APT. **Proposta 2 do IAB:** Retorno ao DPH para complementação do estudo de tombamento. **É dado início à votação. Decisão:** Por maioria de votos dos Conselheiros presentes, sendo 2(dois) votos – IAB e OAB - pelo retorno ao DPH para conclusão dos estudos e 5 (cinco) votos pelo arquivamento, conforme parecer dos Conselheiros Relatores, o Conselho manifestou-se **CONTRARIAMENTE** ao pedido de Tombamento da Mancha de casario Cônego Eugênio Leite (mancha C) + Mancha heterogênea Vigílio de Carvalho/Joaquim Antunes (mancha G) + bens individuais ID 13 a 17 e 21 a 26, classificados como Mancha Urbana de Casario, Mancha Urbana Heterogênea e Bens Individuais de acordo com os Mapas e os Anexos I a III da Resolução nº 11/Conpresp/2023. Endereço: Imóveis nas regiões das ruas Mateus Grou, Cônego Eugênio Leite e rua dos Pinheiros, sendo gerada a **Resolução 04/CONPRES/25**. O Presidente informa que farão inversão da pauta em respeito aos inscritos para manifestação. **9) PROCESSO: 2018-0.074.438-9** - Interessado: Sylvia Pariz Campos.

Assunto: Consideração acerca do cumprimento do Termo de Compromisso, a despeito da inexistência de Atestado de Conservação Parcial, e pedido de encerramento do Termo. Endereço: Praça do Patriarca, nº 49 - Igreja de Santo Antonio. Reladoras: Maria Lúcia Palma Latorre / Paola Sanchez Vallejo (SMJ). Vistas: Ricardo Ferrari Nogueira – SMC. O Presidente passa a palavra para manifestação da inscrita, sra. Vivian Barbour, que faz sua manifestação. O Presidente passa a ler o seu parecer de vistas. **Síntese:** *Considerando as mudanças regulatórias pelas quais passou o instrumento da Transferência do Direito de Construir - em especial a declaração de inconstitucionalidade da transferência de dentro para fora da Operação Urbana Centro (Lei municipal 12.349/97) em 2019 (RE 459.689), a promulgação do PIU Setor Central (Lei municipal 17.844/22) e a revisão Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei municipal 17.975/23); Considerando que tais mudanças trouxeram regramento específico de transição para edificações tombadas que já haviam realizado uma primeira TDC e ainda tinham saldo a alienar calculado sob a regra antiga (Lei municipal 12.349/97, art. 58, II); Considerando que tal regra de transição levou ao esvaziamento econômico desse saldo de potencial transferível, impossibilitando momentaneamente a conclusão das citadas transferências; Considerando que grande parte de tais transferências estão ancoradas em anuência deste DPH/Conpresp consolidada em Termos de Compromisso assinados entre o órgão de preservação e os proprietários desses imóveis; Considerando que tais Termos se fundam em objeto que padece de momentânea impossibilidade jurídica, face às mudanças regulatórias e regras de transição, ora citadas; e Considerando que, a despeito do cenário apresentado, a Interessada comprovou que usou os recursos oriundos da TDC na preservação do imóvel, O Conselho delibera pelo encerramento do Termo de Compromisso nº 008/2018, ficando consideradas atendidas as exigências nele constantes, sendo que eventual alienação de saldo de potencial transferível fica sujeita a nova anuência por parte deste órgão de preservação. VOTO: Considerando as informações supramencionadas, voto pelo encerramento do presente termo de cooperação, sem quaisquer ônus para as Partes, devendo o Órgão técnico realizar as anotações necessárias para registro da TDC já realizada, em proporção, observando que a incidência da legislação posterior inviabiliza, materialmente e nesse momento, a realização dos termos avançados entre as Partes. É dado início à votação. Decisão:* Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao arquivamento do processo referente ao pedido de consideração acerca do cumprimento do Termo de Compromisso, a despeito da inexistência de Atestado de Conservação Parcial, e pedido de encerramento do Termo. Endereço: Praça do Patriarca, nº 49 - Igreja de Santo Antonio. **10) PROCESSO: 6025.2019/0004534-9** - Interessado: Valderi Antao Ruviaro / Yara Silvia Tucunduva. Assunto: Termo de Compromisso. Endereço: Rua Major Diogo, 784 – Bela Vista. Relatora: Marília Barbour (DPH). Vistas: Ricardo Ferrari. O Presidente passa a ler o seu parecer de vistas. **Síntese:** *Considerando as mudanças regulatórias pelas quais passou o instrumento da Transferência do Direito de Construir - em especial a declaração*

de inconstitucionalidade da transferência de dentro para fora da Operação Urbana Centro (Lei municipal 12.349/97) em 2019 (RE 459.689), a promulgação do PIU Setor Central (Lei municipal 17.844/22) e a revisão Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei municipal 17.975/23); Considerando que tais mudanças trouxeram regramento específico de transição para edificações tombadas que já haviam realizado uma primeira TDC e ainda /nham saldo a alienar calculado sob a regra antiga (Lei municipal 12.349/97, art. 58, II); Considerando que tal regra de transição levou ao esvaziamento econômico desse saldo de potencial transferível, impossibilitando momentaneamente a conclusão das citadas transferências; Considerando que grande parte de tais transferências estão ancoradas em anuência deste DPH/Conpresp consolidada em Termos de Compromisso assinados entre o órgão de preservação e os proprietários desses imóveis; Considerando que tais Termos se fundam em objeto que padece de momentânea impossibilidade jurídica, face às mudanças regulatórias e regras de transição, ora citadas; e Considerando que, a despeito do cenário apresentado, a Interessada comprovou que usou os recursos oriundos da TDC na preservação do imóvel, O Conselho delibera pelo encerramento do Termo de Compromisso 007/2019, ficando consideradas atendidas as exigências nele constantes, sendo que eventual alienação de saldo de potencial transferível fica sujeita a nova anuência por parte deste órgão de preservação.

VOTO: Considerando os termos do voto da relatora originária (SEi 120063333), acrescidas das considerações supra mencionadas, voto pelo encerramento do presente termo de cooperação, sem quaisquer ônus para as Partes, devendo o Órgão técnico realizar as anotações necessárias para registro da TDC já realizada, em proporção, observando que a incidência da legislação posterior inviabiliza, materialmente e nesse momento, a realização dos termos avençados entre as Partes. É dado início à votação. Decisão: Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **CONTRARIAMENTE** ao pedido de Termo de Compromisso e **FAVORAVELMENTE** ao arquivamento do processo. Endereço: Rua Major Diogo, 784 – Bela Vista. **16)**

PROCESSO: 6025.2024/0013027-2 – Interessado: Eveny Tamaki. Assunto: Arquivamento do pedido de demolição, remembramento e construção, em razão do imóvel não estar mais sujeito à legislação de preservação, devido ao arquivamento da APT da Mancha Urbana Heterogênea Teodoro Sampaio. Endereço: Rua João Moura, nºs 392, 406, 418, 424 e 428 - Pinheiros. Reladoras: Grace Laine Pincerato Carreira Dini / Lilian Regina Gabriel M. Pires (OAB). O Presidente passa a palavra para manifestação da inscrita. A Sra Eveny Tamaki, representante da parte interessada, faz sua manifestação concordando com parecer do DPH. O Presidente passa a palavra para a Conselheira Grace que passa a ler seu parecer. **Síntese:** *Prezadas (os) Conselheiras (os) Trata-se de solicitação de aprovação para remembramento de lotes, demolição e construção nova em cinco imóveis localizados na Rua João Moura, nos 392, 406, 418, 424 e 428, contribuintes municipais 013.041.0095-2, 013.041.0096-0, 013.041.0097-9, 013.041.0098-7 e 013.041.0095-2, respectivamente. Conforme documentação técnica (SEI 114890883, 114891047, 114891072, 114891089),*

o imóvel nº 428 foi inicialmente classificado como área envoltória vinculada ao Processo de Estudo de Tombamento da Vila Cerqueira César (Resolução 11/CONPRES/2023). Contudo, o CONPRES, em sua 810ª Reunião Ordinária, deliberou pelo arquivamento definitivo do referido processo de tombamento por meio da Resolução 18/CONPRES/2024, retirando do imóvel em questão qualquer restrição patrimonial. Desta forma, conforme Parecer Técnico nº 117986698, do arquiteto Gustavo Secco (DPH-NPRC/SEI 119835102), o arquivamento do processo de tombamento pela Resolução 18/CONPRES/2024 descaracteriza a condição de área envoltória do imóvel nº 428, tornando-o isento de análise pelo DPH e de deliberação pelo CONPRES. Assim, não há óbices legais ou técnicos à aprovação do pleito, sob o prisma da preservação patrimonial.

Sobre a Perda do Objeto. A Resolução 18/CONPRES/2024, ao arquivar o processo de tombamento da Vila Cerqueira César, extinguiu os efeitos jurídicos da Resolução 11/CONPRES/2023, incluindo a demarcação de área envoltória no imóvel nº 428. Nos termos do o art. 14º § 2º, Lei Municipal 10.032/85 (Lei de Tombamento de São Paulo), as restrições decorrentes de estudo de tombamento aplicam-se enquanto vigente o processo administrativo. Com o arquivamento, restou superado o vínculo protetivo, não cabendo à área envoltória subsistir como limitação autônoma. Adendo Sobre o Marco Legal de Área Envoltória A Lei 10.032/85 é omissa em relação a adoção de área envoltória durante a fase de Estudo de Tombamento. Porém, a imposição de restrições ao direito de propriedade por meio de criação de área envoltória na fase de estudo de tombamento destoa da lógica normativa que rege o instituto do tombamento. Área envoltória tem objetivo de preservar a ambiência do bem tombado e sua delimitação exige estudo e uma decisão definitiva do Colegiado. Desta forma, considerando o Princípio da Legalidade que determina ao Estado não tomar ações punitivas, administrativas ou restritivas contra o indivíduo se não houver previsão em lei; o princípio da proporcionalidade que determina que as ações do Estado devam ser adequadas e proporcionais aos seus objetivos, a previsão de área envoltória em Resoluções de Abertura de Processo de Tombamento (APT) é incompatível com a ordem jurídica, pois entendemos que: - A Lei 10.032 de 1985 (art. 14º, § 2º) diz: na abertura do processo de tombamento o bem em exame terá o mesmo regime de preservação do bem tombado até a decisão final do Conselho. No nosso ponto de vista, área envoltória não decorre de dedução mas de estudo definitivo. - Aplicação de restrições a propriedades adjacentes durante a fase de estudo viola o princípio da segurança jurídica, legalidade e proporcionalidade uma vez que a APT não tem caráter definitivo; - O art. 2º, V da Lei 10.032/85 prevê como atribuição do Conselho, definir a área de entorno do bem tombado a ser controlado por sistemas de ordenações espaciais adequadas, pressupondo, portanto, ato deliberativo conclusivo. Diante da falta de fundamento legal que sustente a definição de área envoltória na APT, gostaríamos de propor a este nobre Colegiado o que segue: 1. Definir neste ato um marco legal para a matéria, declarando que a instituição de área envoltória só é possível por meio Resolução de Tombamento (e

*não de Abertura de Processo de Tombamento), em estrita observância à Lei 10.032/85 e demais leis; 2. Tornar sem efeito as cláusulas sobre área envoltória contidas em Resoluções de APT em vigência, por ofensa ao princípio da legalidade e proporcionalidade. CONCLUSÃO E DELIBERAÇÃO. Isto posto, ante o arquivamento do processo de tombamento (Resolução 18/CONPRES/2024) e a consequente perda de objeto quanto ao imóvel nº 428, manifestamo-nos pelo arquivamento do presente pedido, nos termos do Parecer Técnico DPH-NPRC. Quanto aos demais imóveis (392, 406, 418, 424), não há impedimentos legais para prosseguimento da análise urbanística, conforme documentação técnica apresentada. Recomenda-se ao Colegiado: - Analisar as sugestões normativas supracitadas, assegurando conformidade da atuação administrativa com a Lei 10.032/85 e demais leis que regem o Direito Público; - Determinar revisão imediata das Resoluções de APT em vigor para supressão de menções a áreas envoltórias, garantindo segurança jurídica aos proprietários. Assim votamos. O Dr. Fábio Dutra pede a palavra e esclarece que foi a primeira vez que viu uma abertura de Processo de Tombamento, no qual consta área envoltória no CONPRES, porém já viu outro assunto definido dessa forma no Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN. A Conselheira Beatriz informa que acredita que o ideal é que área envoltória seja definida quando do tombamento definitivo e questiona como se pode ter uma justificativa para área envoltória se não possui nem mesmo a definitiva. A assessora do DPH, Juliana Prata, esclarece que pode ser pelo fato que no IPHAN há procedimento processual realizado de outra forma, pois a abertura do tombamento é após o estudo técnico, daí o órgão se manifesta, verifica-se a legalidade e depois vai para deliberação. O Dr. Fábio Dutra complementa que a prática do DPH deve ser que o Status de área envoltória fique classificado como APT e que, somente após decisão de tombamento, seja classificado como área envoltória. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao pedido de arquivamento da demolição, remembramento e construção, em razão do imóvel não estar mais sujeito à legislação de preservação, devido ao arquivamento da APT da Mancha Urbana Heterogênea Teodoro Sampaio, situados na Rua João Moura, nºs 392, 406, 418, 424 e 428 - Pinheiros, com a **SEGUINTE ORIENTAÇÃO**, conforme voto da Conselheira Relatora: *Retorno do processo ao DPH para publicação de memorando com orientação interna sobre Área Envoltória nos processos de Abertura de Tombamento, não devendo haver tal previsão e estudar as sugestões da Conselheira Grace.* **17) PROCESSO: 6025.2019/0019886-2** - Interessado: Laura Lúcia Araújo da Silva Ramalho. Assunto: Pedido de reforma e regularização do imóvel. Endereço: Avenida Casper Líbero, nºs 28, 30, 42 e 48 - Santa Efigênia. Relatores: Luiza Meuchi de Oliveira / Tales Eduardo Ferretti Pacheco (SMUL-U). O Presidente passa a palavra para a Conselheira Luiza que passa a ler o parecer. **Síntese:** *Trata o presente de pedido de reforma e regularização em imóvel tombado localizado na Avenida Casper Líbero, nºs 28, 30, 42 e 48, no bairro da Santa Efigênia, Subprefeitura**

da Sé, objeto do contribuinte municipal nº 001.046.0007-1. O imóvel é protegido por meio da Resolução nº 37/CONPRES P/1992, que tratou do tombamento de elementos constituidores do ambiente urbano na área do Vale do Anhangabaú, ficando estabelecido o Nível de Proteção 3 (NP-3), assim definido: “corresponde a bens de interesse histórico, arquitetônico, paisagístico ou ambiental, determinando a preservação de suas características externas”. Conforme constou no Parecer SMC/DPH-NPRC Nº 119762494, a documentação apresentada pelo interessado estava incompleta, e em total desacordo com as disposições da Resolução nº 54/CONPRES P/2018, o que impossibilitou avaliar adequadamente a solicitação. NPRC relata ainda que sequer foram juntadas as peças gráficas do projeto. Em fevereiro de 2020, de acordo com o Parecer SMC/DPH-NPRC Nº 025922093, por tratar-se de imóvel com preservação das suas características externas, entendeu-se que as intervenções deveriam ser de restauro nos elementos tombados (fachadas e cobertura) e de reforma e/ou regularização nos demais elementos. E imprescindível a apresentação de projeto completo, resultando em Comunique-se ao interessado. Em junho de 2020, nova documentação foi apresentada pelo interessado em atendimento ao solicitado e foram relacionados os docs. 029925862, Memorial Descritivo (informando que a área a demolir de 96,79 m² se encontrava no fundo do lote e após a reforma, a edificação voltaria a ser regular conforme projeto aprovado de regularização nº 21863 e que NÃO haveria alterações na fachada da frente nem no interior do imóvel). NPRC – Núcleo de Projeto, Restauro e Conservação - relata que foi apresentado Relatório Fotográfico. Em outubro de 2021, em resposta ao material apresentado pelo interessado, considerando as informações constantes do Memorial Descritivo (doc. 029925924) e o nível de proteção incidente (NP-3), e que a documentação que instrui os autos permanecia incompleta, o interessado foi novamente comunicado para completar a documentação nos termos do item 4.a, do Artigo 3º, da Resolução nº 54/CONPRES P/2018. Em maio de 2022, após análise da documentação apresentada para atender o comunique-se, o NPRC informa que o presente de pedido de regularização e reforma, conforme requerimento inicial (documento SEI 021441075), deveria "ser entendido apenas como reforma, em razão das peças gráficas (documentos SEI 056019950, 056020051, 056020066 e 056020104) não indicarem áreas existentes a regularizar, tão somente área irregular a demolir no recuo posterior da edificação, informação essa confirmada pelo interessado em carta (documento SEI 056019863)". Considerando que a reforma pretendida demandava recomposição da fachada posterior, no nível do pavimento térreo, conforme demonstrado no relatório fotográfico constante do doc. 056019836, e que as peças gráficas continham incorreções nas legendas, se fez necessário que o interessado fosse novamente comunicado, nos seguintes termos: 1. Apresentar elevação completa da fachada posterior, contendo proposta para sua recomposição no nível do pavimento térreo, onde ocorrerá a demolição, esclarecendo quanto à solução que será adotada no tocante a vãos, esquadrias, revestimentos, cores e outros, acompanhado do correspondente memorial

descritivo de materiais e acabamentos; 2. Indicar, nas plantas de todos os pavimentos, as áreas existentes regulares, fazendo uso da legenda apropriada. Conforme constou no Parecer SMC/DPH-NPRC Nº 119762494, o interessado não apresentou documentação no tocante à fachada posterior, como solicitado no último comunique-se. Nesse sentido, considerando o exposto manifesto-me conforme parecer do DPH, contrário à solicitação, devendo o presente processo ser indeferido pelo não atendimento a contento dos comunicados. Encaminho o presente para deliberação do Conselho. É dado início à votação. Decisão: Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **CONTRARIAMENTE** ao pedido de reforma e regularização do imóvel. Endereço: Avenida Casper Líbero, nºs 28, 30, 42 e 48 - Santa Efigênia. **18) PROCESSO: 6025.2022/0002678-1** - Interessado: Associação Nóbrega de Educação e Assistência Social. Assunto: Pedido de reforma, visando a substituição das coberturas existentes e a inserção de novas coberturas, em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, especificamente na área do claustro (pátio interno ajardinado), do Pateo do Collegio - Museu Anchieta. Endereço: Largo Pateo do Colégio, nº 34 - Sé. Reladoras: Maria Lúcia Palma Latorre / Paola Sanchez Vallejo (SMJ). O Presidente passa a palavra para manifestação dos inscritos. O Sr. Luis Augusto Alves Pereira, a Sra. Larissa Maia Artoni e a Sra Jessica Carvalho Silva, representantes da parte interessada, fizeram uma manifestação sobre o assunto. O Presidente informa que, tendo em vista a ausência da Conselheira Maria Lúcia, fará a leitura do parecer "ad hoc". **Síntese:** *Trata o presente de pedido de reforma, visando a substituição das coberturas existentes e a inserção de novas coberturas, em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, especificamente na área do claustro (pátio interno ajardinado, do Pateo do Collegio) - Museu Anchieta, situado ao Largo Pateo do Colégio, nº 34, Sé, objeto do contribuinte municipal nº 002.059.0054-2, cujo remanescente arqueológico (fundação de pedra da antiga igreja da Companhia de Jesus e restos da parede setecentista de taipa de pilão do antigo Colégio dos Jesuítas), tombado pela Resolução nº 07/CONPRES P/2015. Como justificativa para a substituição pretendida, o interessado relata que "a cobertura metálica já se encontra com alguns pontos de deterioração por ferrugem além da deterioração de lonas e tecidos". Conclui afirmando que a cobertura proposta, "além de harmonizar com o conjunto arquitetônico, amplia a área coberta do jardim", tornando "as áreas destinadas à circulação completamente cobertas em dias de chuva proporcionando total proteção aos visitantes", o que não ocorre atualmente. E, também, que "a ampliação permitirá melhor uso do espaço para abrigar eventos culturais promovidos pela instituição". A proposta foi julgada inadequada pelo DPH- NPRC, o qual solicitou, por meio de comunique-se (doc. SEI 114758937), "Reavaliar as questões apontadas e reapresentar o projeto de cobertura sem vedação lateral no pátio interno ajardinado do atual Museu Anchieta (Pátio do Colégio) de modo a assegurar que a adição proposta seja distinguível do padrão construtivo atual". Em resposta ao comunique-se a arquiteta do Pateo do Collegio justificou que "não há consenso da instituição em efetuar*

*alterações no projeto, pois divergimos dos argumentos apresentados com relação à distinguibilidade entre a estrutura projetada e o bem tombado (remanescentes arqueológicos da parede de taipa de pilão). Reiteramos que a proteção do tombamento incide sobre o remanescente arqueológico, que não será afetado pela nova construção e que se distingue claramente da estrutura proposta". O processo foi encaminhado pelo DPH-NPRC (doc. SEI 119636379), lastreado no Parecer 119479195 de lavra do arq. Valdir Arruda, com manifestação contrária, ao argumento que "a intervenção proposta procura mimetizar o conjunto reconstruído, acrescentando materiais, técnicas e cores que não se distinguem suficientemente daquelas ali existentes, induzindo a erros de entendimento e interpretação os futuros usuários e visitantes daquele conjunto", de modo que s.m.j. "inadequada ao lugar, identificado como 'marco da fundação da cidade de São Paulo' e à memória afetiva da população paulistana". A Divisão de Preservação do Patrimônio (doc. SEI 119683587) apontou que o entendimento da área técnica do DPH é coerente, no entanto, pontuou que a proteção estabelecida pelo CONPRES é restrita ao remanescente arqueológico, figurando as demais áreas do Páteo do Colégio – Museu Anchieta, como espaço envoltório pelas Resoluções nºs 07/CONPRES/2015 (perímetro do Pátio do Colégio), 17/CONPRES/2007 (área do Centro Velho) e 05/CONPRES/1991 (Solar da Marquesa de Santos), não restando comprovado eventual prejuízo à ambiência dos bens tombados por essas resoluções. Nesse sentido, e com base na manifestação DPH-SMC (doc. SEI 119833263), VOTO em sentido FAVORÁVEL ao pedido de reforma, conforme elementos técnicos constantes dos documentos (docs. SEI 119479195, 058809437, 070685280 e 070685295), para a construção de coberturas em estrutura de madeira e telhas cerâmicas para o pátio interno do Museu Anchieta. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao pedido de reforma, visando a substituição das coberturas existentes e a inserção de novas coberturas, em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, especificamente na área do claustro (pátio interno ajardinado, do Pátio do Colégio - Museu Anchieta), situado ao Largo Pátio do Colégio, nº 34 - Sé. **2) PROCESSO: 6025.2019/0007640-6** - Interessado: Voga Empreendimentos Ltda. Assunto: Recurso interposto relativo à Resolução nº 10/CONPRES/2023, tombamento da Vila Raphael Parente, Vila Maria Parente Migliari, e do grupo de sobrados remanescentes da Vila João Migliari. Endereço: Vila Raphael Parente, no Belenzinho, Vila Maria Parente Migliari, no Catumbi, e de sobrados remanescentes da Vila João Migliari, no Tatuapé. Relatores: Beatriz Bruno Mendes / Daniel de Barros Carone (SMUL-L). O Presidente passa a palavra para apresentação do DPH/NIT. A Socióloga Fátima Antunes e a diretora Mariana de Oliveira fazem uma apresentação com imagens projetadas, especificamente sobre a história, importância e a situação atual das construções. O Presidente passa a palavra para a Conselheira Beatriz que passa a ler o parecer. **Síntese:** Trata o presente de análise do recurso interposto em face do tombamento definitivo, pela Resolução nº 10/CONPRES/2023, da Vila Raphael Parente, da Vila*

Maria Parente Migliari, e do grupo de sobrados remanescentes da Vila João Migliari. O recurso interposto pelo interessado Voga Empreendimentos LTDA, por meio de seu representante legal, escritório de advocacia Duarte Garcia, Serra Netto e Terra, em outubro de 2023, é contrário ao tombamento do conjunto de imóveis elencado na resolução acima citada, denominados “Vilas de Aluguel”, localizados nos bairros Tatuapé, Catumbi e Belenzinho, na zona leste da cidade. Este documento de contestação, registrado sob SEI 092276154, tem a mesma configuração e segue praticamente a mesma linha de argumentação de outros documentos contestatórios apresentados e juntados anteriormente a este processo, durante todas as etapas administrativas que o compõe. No documento ora analisado, o interessado, que é contra o tombamento, solicita ao CONPRES P e ao DPH revejam tecnicamente a resolução de tombamento definitivo de três conjuntos de imóveis identificados como Vilas de Aluguel Migliari (Catumbi)/ Parente (Belenzinho), em especial os remanescentes da Vila João Migliari, localizada no bairro do Tatuapé, com pedido de realização de nova vistoria ao local. Apesar do hiato de tempo entre a junção do recurso, em 23 de outubro de 2023, e sua verificação, esta contestação foi analisada tecnicamente pelo DPH/NIT, pela Socióloga Fátima Antunes, que realizou vistoria nos três conjuntos de imóveis, acompanhada pela Arquiteta e Urbanista Mariana D’Oliveira, em 14 de novembro de 2024. Após a inspeção, sua posição no Parecer, conforme SEI 114886625, foi pela manutenção tombamento conforme disposto nos Artigos 1º, 2º e 3º da Resolução 10/CONPRES P/2023. Entretanto, em relação aos imóveis remanescentes da Vila João Migliari, a técnica recomenda a supressão da área envoltória, estabelecida no Artigo 4º da mesma resolução, com ajuste do respectivo Mapa. Contudo, o entendimento de SMUL-L diverge do parecer de DPH/NIT, desde o período do estudo de tombamento, quando a então Conselheira Titular SMUL-L, Giselle Flores, se posicionou contrariamente ao tombamento do conjunto remanescente da Villa Migliari, conforme Relatório SEI 082125005 e Informação SEI 087764214, dizendo o seguinte: “Trazendo esse caso já, há um bom tempo, necessidade de deliberação, uma vez que se arrasta sem definição, e considerando que a demolição de grande parte das edificações já foi efetuada, e as restantes, não são nem 10% do total, entendemos que o tombamento dessas unidades não traria nenhum benefício para o bairro, sendo que o a história pode ser conservada com a melhoria de estratégias que o bairro exige, até porque a história do bairro não se resume à essa vila. Sendo assim, somos pelo PARACER DESFAVORÁVEL, ao tombamento das unidades restantes da VILA MILIGLIARI.” A proposta de revisão do tombamento do remanescente da Villa Migliari ora encaminhada, que trata o tombamento sob a ótica da “descaracterização da ambiência” do bem tombado, nos faz retomar os argumentos de nossa antecessora, que àquela época justifica o não tombamento pela perda considerável do conjunto daquele bem (90%), que realmente compunham a ambiência necessária para a valorização e identificação do objeto em questão como patrimônio. Nos causa estranheza a proposta

*se ater somente à revisão da área envoltória, pois, no caso da Villa Migliari – Tatuapé, a ambiência foi a principal justificativa para o tombamento dos exemplares remanescentes, já que o reduzido conjunto não se justificava por si só. Assim a proposta da exclusão do principal argumento para o tombamento não deveria ser seguida da revisão do próprio tombamento? Realizamos vistoria no local para certificarmos que a ambiência realmente estava comprometida. E encontramos o conjunto nas mesmas condições da vistoria do DPH/NIT, ou seja, com ambiência prejudicada. Diante do exposto, não encontramos argumentos contrários ao parecer da Arquiteta Urbanista Giselle Flores, então Conselheira Titular de SMUL-L, acatamos parcialmente o recurso interposto e solicitamos o DESTOMBAMENTO do Conjunto remanescente da Villa Migliari, no Tatuapé, bem como a extinção de sua área envoltória. Com sugestão de retorno ao DPH para adequação da resolução. Encaminhamos o presente para deliberação do Conselho. O Conselheiro Wilson do CREA pede vistas ao processo. O Presidente informa que atendendo ao pedido de vistas do Conselheiro Wilson e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ ENCAMINHADO PARA VISTAS DO CREA E SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO.** 3) **PROCESSO: 6025.2019/0008103-5** - Interessado: Vampre II Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda. Assunto: Junção de documentos a pedido do interessado para ciência do Conselho. Endereço: "Chácara das Jaboticabeiras", área formada pelas ruas Benito Juarez, Artur de Godoy e Fabrício Vampré e que integra as praças Damásio e Ariqueles. 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.** 4) **PROCESSO: 6025.2023/0003531-6** - Interessado: DPH – Departamento de Patrimônio Histórico. Assunto: Deliberação quanto ao enquadramento definitivo como Área de Proteção Cultural no âmbito das Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC-APC). Endereço: Rua Augusta nº 1470 e 1475 (Anexo do Espaço Augusta). Relatora: Marília Barbour (DPH). O Presidente informa que, atendendo ao pedido de adiamento da Conselheira relatora e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO.** 5) **PROCESSO: 6025.2023/0021004-5** - Interessado: Renata Fischer Fernandes. Assunto: Pedido de rememoração. Endereço: Rua Professor Álvaro Guerra, 74/80/98 - Jardim Europa. Relator: Rodrigo Goulart (CMSP). O Presidente informa que tendo em vista a ausência do Conselheiro relator e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO.** 6) **PROCESSO: 2018-0.022.005-3** - Interessado: JVS Participações e Administração de Bens Ltda. Assunto: Rememoração de imóveis situados no perímetro dos Bairros Jardins. Endereço: Brigadeiro Luís Antônio, 4407 e 4417 - Jardins. Relator: Rodrigo Goulart (CMSP). O Presidente informa que, tendo em vista o impedimento do Conselheiro Rodrigo Goulart fará o parecer como Relator "ad hoc".*

Síntese: Srs. Conselheiros, Sras. Conselheiras. Em razão da ausência justificada do Conselheiro-Relator e considerando o parecer técnico do DPH, que acolhemos, acompanhamos nos termos e com as condições

aduzidas no parecer técnico encaminhado pelo setor técnico - DPH - coordenação e equipe técnica (fLS. 121 A 123), pelo NÃO PROVIMENTO DO RECURSO. É dado início à votação. Decisão: Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **CONTRARIAMENTE** ao pedido de Remembramento de imóveis situados no perímetro dos Bairros Jardins. Endereço: Brigadeiro Luís Antônio, 4407 e 4417 – Jardins. **7) PROCESSO: 2012-0.319.184-3** - Interessado: Instituto Presbiteriano Mackenzie. Assunto: Pedido de validação para firmar Termo de Ajustamento de Conduta. Endereço: Rua Itambé, 45 - Consolação. 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.** **8) PROCESSO: 6068.2024/0006790-7 - ACs. 2016-0.105.803-5, 6025.2019/0018527-2, 6025.2019/0019046-2, 6025.2019/0015735-0, 6025.2019/0015595-0, 6025.2019/0015681-7, 6025.2023/0012459-9, 6025.2020/0001558-1** - Interessado: TLR5 Empreendimentos e Participações LTDA e Jockey Club de São Paulo. Assunto: Pendências no termo de compromisso e Transferência de Potencial Construtivo. Endereço: Av. Lineu de Paula Machado, 1263 - Jardim Everest . Relatores: Wilson Levy Braga da Silva Neto / Luis Chorilli Neto (CREA). O Presidente informa que atendendo ao pedido de adiamento do Conselheiro relator e, não havendo óbices, o **PROCESSO SERÁ PAUTADO PARA A PRÓXIMA REUNIÃO.** **11) PROCESSO: 6025.2023/0024586-8** - Interessado: Rozeneire Alves Viana. Assunto: Pedido de autorização para manutenção das fachadas do imóvel. Endereço: Rua Direita, nº 203/213, e à Rua José Bonifácio, nº 146/158 – Centro. Relator: Rodrigo Goulart (CMSP). O Presidente informa que, tendo em vista o impedimento do Conselheiro Rodrigo Goulart, fará o parecer como Relator "*ad hoc*". **Síntese:** Srs. Conselheiros, Sras. Conselheiras. Em razão do Conselheiro-Relator ter se declarado impedido e considerando o parecer técnico do DPH, que acolhemos, somos favoráveis ao pedido, nos termos e com as condições aduzidas no parecer técnico encaminhado pelo setor técnico - DPH - coordenação e equipe técnica, condicionado ao atendimento da seguinte diretriz: 1. Vistoriar e analisar as drenagens e a impermeabilização dos balcões das fachadas da Rua Direita, realizando as manutenções necessárias para solucionar o problema de umidade. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao pedido de manutenção das fachadas do imóvel situado à Rua Direita, nºs. 203/213, e à Rua José Bonifácio, nºs. 146/158 - Centro, devendo ser atendida a **SEGUINTE DIRETRIZ:** *Vistoriar e analisar as drenagens e a impermeabilização dos balcões das fachadas da Rua Direita, realizando as manutenções necessárias para solucionar o problema de umidade.* **12) PROCESSO: 6025.2019/0015966-2** - Interessado: Marlene Darly da Silva Polini. Assunto: Pedido de restauro, em atendimento às obrigações assumidas no Termo de Compromisso e no Termo de Ajustamento de Conduta, firmados em processos anteriores. Endereço: Rua Guaicurus, nºs 27 a 59 - Água Branca. Relatores: Wilson Levy Braga da Silva Neto / Luis

Chorilli Neto (CREA). O Presidente passa a palavra para o Conselheiro Wilson que passa a ler o parecer. **Síntese:** *Cuida-se de solicitação de restauro, decorrente do Termo de Compromisso nº 005/2017, para a Sociedade Beneficente União Fraterna, ocupante de imóvel localizado à Rua Guaicurus, nº 27 a 59 – Lapa, tombada pela Resolução nº 06/CONPRES/1994. Após tramitar regularmente pela área técnica do DPH, com emissão de “Comunique-se”, esta manifestou-se favoravelmente ao pedido, com as seguintes diretrizes: 1. Reapresentar, em até 30 dias, o cronograma Físico-financeiro da obra, assinado por responsável técnico, contendo maior detalhamento das atividades a serem realizadas e dando maior prioridade para o início dos serviços na fachada da edificação; 2. Em caso de risco de desprendimento de outros trechos das molduras e demais elementos/ornatos das fachadas, instalar telas e bandejas de proteção; 3. Após a remoção da tinta filmogênica, realizar relatório fotográfico e definir partido de intervenção para as fachadas, submetendo-os à apreciação do DPH; 4. Apresentar projeto executivo dos espaços internos a serem modificados, tais como sanitários e áreas para instalação de elevador; 5. Apresentar especificação de materiais (louças, revestimentos etc.) e instalações, a serem propostas; 6. Apresentar especificação de tintas das paredes e esquadrias; 7. Qualquer alteração no projeto, decorrente do desenvolvimento de projetos de estrutura e complementares, deverá ser submetida à apreciação do DPH; 8. Em atendimento ao Termo de Compromisso no 005/2017, informar no processo no 2017-0.105.338-8, em até 120 dias, o início das Obras de Restauro e Conservação aprovadas no presente processo; 9. Considerando o prazo estimado de 24 (vinte e quatro) meses para a realização das obras de restauro, conforme Cronograma 112856676 a ser revisado, apresentar relatórios semestrais de andamento das obras no processo no 2017-0.105.338- 8, para acompanhamento do cumprimento do Termo de Compromisso. Ato contínuo, vieram os autos a esta Relatoria. É uma síntese do necessário. Nosso voto acompanha a manifestação do DPH, que perfaz o conjunto de medidas necessárias à preservação do bem especialmente protegido. É como votamos, senhoras conselheiras e senhores conselheiros. É dado início à votação. Decisão:* Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao Pedido de restauro, de restauro, em atendimento às obrigações assumidas no Termo de Compromisso nº 005/2017 firmado no processo nº 2017-0.105.338-8 e no Termo de Ajustamento de Conduta nº 001/2022 firmado no processo nº 6025.2020/0004093-4, do imóvel ocupado pela Sociedade Beneficente União Fraterna, situado à Rua Guaicurus, nºs 27 a 59 - Água Branca, devendo ser atendida as **SEGUINTE DIRETRIZES:** **1.** *Reapresentar, em até 30 dias, o cronograma físico-financeiro da obra, assinado por responsável técnico, contendo maior detalhamento das atividades a serem realizadas e dando maior prioridade para o início dos serviços na fachada da edificação; 2. Em caso de risco de desprendimento de outros trechos das molduras e demais elementos/ornatos das fachadas, instalar telas e bandejas de proteção; 3. Após a remoção da tinta filmogênica, realizar relatório fotográfico e definir partido de intervenção para as fachadas, submetendo-os*

à apreciação do DPH; **4.** Apresentar projeto executivo dos espaços internos a serem modificados, tais como sanitários e áreas para instalação de elevador; **5.** Apresentar especificação de materiais (louças, revestimentos etc.) e instalações, a serem propostas; **6.** Apresentar especificação de tintas das paredes e esquadrias; **7.** Qualquer alteração no projeto, decorrente do desenvolvimento de projetos de estrutura e complementares, deverá ser submetida à apreciação do DPH; **8.** Em atendimento ao Termo de Compromisso nº 005/2017, informar no processo nº 2017-0.105.338-8, em até 120 dias, o início das Obras de Restauro e Conservação aprovadas no presente processo; **9.** Considerando o prazo estimado de 24 (vinte e quatro) meses para a realização das obras de restauro, conforme Cronograma 112856676 a ser revisado, apresentar relatórios semestrais de andamento das obras no processo nº 2017-0.105.338-8, para acompanhamento do cumprimento do Termo de Compromisso. **13) PROCESSO: 6025.2024/0015508-9** - Interessado: Elga Serodio Simionato. Assunto: Pedido de reforma. Endereço: Edifícios Modular Sigma I e II, Rua Caiubi, nºs 313, 321 e 329 - Perdizes. Relatores: Beatriz Bruno Mendes / Daniel de Barros Carone (SMUL-L). O Presidente passa a palavra para a Conselheira Beatriz que passa a ler o parecer. **Síntese:** Favorável ao pedido de reforma, visando a construção de piscina na área comum externa dos Edifícios Modular Sigma I e II, situados à Rua Caiubi, nºs 313, 321 e 329 - Perdizes, objeto do contribuinte municipal nº 021.082.0341-9 e outros, bem tombado pela Resolução nº 29/CONPRES P/2018 no contexto de 32 edificações modernas, por considerar que a intervenção proposta "não altera ou deprecia o bem, pois não interfere no sistema construtivo dos edifícios, característica essencial do projeto". Acompanhando o parecer do DPH, manifestamo-nos favorável ao pedido. 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 reforma, visando a construção de piscina na área comum externa dos Edifícios Modular Sigma I e II, situados à Rua Caiubi, nºs 313, 321 e 329 - Perdizes. **14) PROCESSO: 8510.2020/0000430-1** - Interessado: Fundação Theatro Municipal. Assunto: Pedido de reforma para adequação do sistema de captação de águas pluviais da Varanda lateral Vale do Anhangabaú do Salão Nobre do edifício Theatro Municipal de São Paulo. Endereço: Praça Ramos de Azevedo, s/nº - Sé. 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 o parecer. **Síntese:** Prezadas (os) Conselheiras (os) Trata-se o presente processo de solicitação de aprovação de projeto modificativo para adequação do sistema de drenagem (buzinotes e caimento de piso) da varanda lateral do Salão Nobre do Theatro Municipal de São Paulo, patrimônio tombado de relevância histórica e arquitetônica. A proposta original, parcialmente deferida pelo CONPRES P (Despacho 088203066), foi revisada após constatação de inexecutabilidade técnica pela Concrejato (empresa responsável pelo restauro de 2010), que apontou a insuficiência de espessura da laje para modificação do caimento. Diante dos obstáculos técnicos, a Fundação Theatro Municipal (FTM)

apresentou nova solução, menos invasiva, consistindo em: ⌚ Reativação do buzinode existente próximo à porta de acesso ao bar do foyer; - Instalação de novo buzinode próximo ao balaustre da fachada frontal; - Ampliação das caixas de ralos e substituição de grelhas por modelos de maiores dimensões; - Manutenção do sistema de impermeabilização e acabamento em arenito, conforme memorial descritivo (SEI 103164786) e projeto preliminar (SEI 103164360). A revisão foi motivada ainda pela retirada de cabos de aterramento do antigo SPDA durante a instalação do novo sistema em 2023, o que melhorou a vazão das tubulações de águas pluviais, conforme testes realizados pela FTM. A proposta revisada, ao evitar intervenções estruturais profundas, respeita a integridade física e estética do bem tombado, em consonância a Resolução CONPRES P aplicável. A simplificação do projeto não descaracteriza elementos originais, mantendo a autenticidade do patrimônio. A justificativa pela inexequibilidade da proposta original (laudo da Concrejato) e os resultados positivos dos testes de vazão pós-remoção dos cabos de aterramento legitimam a revisão, conforme Parecer Técnico nº 107791653 (SEI 8510.2020/0000430-1). A solução alternativa equilibra funcionalidade e preservação, atendendo às normas de preservação. A FTM atendeu parcialmente ao Despacho 088203066, cumprindo as seguintes condições: - Redução do número de buzinores em relação ao projeto inicial; - Apresentação de memorial descritivo e projetos complementares (SEI 103164360 e 103164786). Persistem, contudo, as seguintes exigências para deferimento integral: - Submissão de ART do responsável técnico; - Detalhamento dos procedimentos técnicos para rebaixamento de ralos, impermeabilização e tratamento do arenito; - Apresentação de desenho do buzinode harmonizado com a arquitetura do Theatro, para avaliação prévia do DPH/CONPRES P. **CONCLUSÃO E DELIBERAÇÃO:** Diante do exposto, ante o parecer favorável do órgão técnico (DPH/CONPRES P) e a comprovação da viabilidade da proposta revisada, manifestamo-nos pelo deferimento do pleito, condicionado ao cumprimento das diretrizes pendentes: 1. Encaminhamento da ART do responsável técnico pelo projeto executivo; 2. Detalhamento dos métodos construtivos para rebaixamento dos ralos e tratamento do arenito, garantindo preservação do substrato histórico; 3. Submissão do desenho do buzinode ao DPH/CONPRES P, assegurando compatibilidade estética com a linguagem arquitetônica do Theatro Municipal. Assim votamos. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao pedido de reforma para adequação do sistema de captação de águas pluviais da Varanda lateral Vale do Anhangabaú do Salão Nobre do edifício Theatro Municipal de São Paulo, situado à Praça Ramos de Azevedo, s/nº - Sé, conforme documentos SEI 103164360 e 103164786, ATENDIDA a diretriz 1 indicada no Despacho Parcialmente Deferido 088203066, pendente de atendimento as **SEGUINTE** **DIRETRIZES:** 2. Apresentar ART do responsável técnico. 3. Apresentar os procedimentos técnicos para aprofundamento dos ralos (piso, impermeabilização) e acabamentos no arenito para a colocação dos buzinores. 4. Desenvolver desenho de buzinode harmônico com a arquitetura do Theatro Municipal para

evitar que a água escorra e atinja o arenito. **15) PROCESSO: 6025.2021/0025834-6** - Interessado: Teresa Aparecida Zuanazzi Sergio Scares. Assunto: Pedido de reforma com acréscimo de área do imóvel. Endereço: Rua do Horto, nº 599 - Horto Florestal. Reladoras: Danielle Santana / Eneida de Almeida (IAB). O Presidente passa a palavra para a Conselheira Danielle que passa a ler o parecer. **Síntese:** *Trata-se de um pedido de reforma com aumento de área do imóvel situado à Rua do Horto, nº 599, no Horto Florestal. O imóvel está inserido no perímetro protegido pela Resolução nº 31/CONPRES/1992, que determinou o tombamento ex-offício, entre outros bens, do Parque Estadual da Capital – Horto Florestal, com base na proteção estabelecida pelo CONDEPHAAT por meio da Resolução SC 18/1983. Embora se trate de um imóvel particular que não integra o Parque Estadual da Capital – Horto Florestal, o CONPRES, em sua 788ª Reunião Ordinária, realizada em 11/12/2023, deliberou pela análise do pedido de reforma com base nos critérios aplicáveis à Área Envolvória, conforme estabelecido na Resolução nº 17/CONPRES/2015. Após a análise do projeto no contexto da área envolvória e a emissão de três 'comunique-se' para adequação e complementação do material, conclui-se que o projeto encontra-se apto para aprovação, conforme parecer da NPRC, o qual acompanhamos e propomos a aprovação. É dado início à votação. Decisão:* Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **FAVORAVELMENTE** ao pedido de reforma com acréscimo de área do imóvel situado à Rua do Horto, nº 599 - Horto Florestal. **19) PROCESSO: 6025.2022/0008192-8** - Interessado: Sucre Participações LTDA. Assunto: Atendimento de diretrizes - Referente ao restauro, após a ocorrência de sinistro (incêndio), do Casarão Neocolonial. Endereço: Rua Cardoso de Almeida, nº 716 - Perdizes. Relatores: Luiza Meuchi de Oliveira / Tales Eduardo Ferretti Pacheco (SMUL-U). O Presidente passa a palavra para a Conselheira Luiza que passa a ler o parecer. **Síntese:** *Trata o presente de solicitação de aprovação de projeto de restauro da edificação conhecida como RESIDÊNCIA NEOCOLONIAL, situada à Rua Cardoso de Almeida nº 716, esquina com Rua Doutor Homem de Melo, Distrito de Perdizes, Subprefeitura da Lapa, cadastrado sob o SQL nº 021.044.0042-2 e tombada segundo a resolução nº 02/CONPRES/11, que determina em seu art. 2º: a) Preservação integral da volumetria, das características arquitetônicas externas e dos seguintes elementos arquitetônicos internos da edificação principal: - estruturas de madeira do telhado; - revestimentos e acabamentos internos dos pisos, tetos e paredes; - esquadrias das portas e janelas; - luminárias; - painel cerâmico figurativo; - vitral; - escadarias; - gradis. b) Preservação dos seguintes elementos externos do imóvel: - portão de ferro da entrada principal; - muro de fecho da testada principal. c) Preservação da vegetação de porte arbóreo existente na área frontal do terreno. d) Não serão admitidas demolições ou acréscimos construtivos na edificação principal existente. e) A divisão interna da edificação principal deverá ser mantida, sendo aceitas pequenas alterações decorrentes de projeto de restauro ou adaptações aos novos usos, para o pavimento do porão, para os sanitários e para a área de serviços da copa e cozinha. f) Os elementos internos, descritos nos*

itens “a” e “b” deverão ser restaurados e somente poderão ser substituídos a partir de justificativa técnica que integre projeto de restauração. g) Os recuos laterais e de frente do imóvel deverão permanecer como área livre conforme existente. h) A construção existente no fundo do lote, que não faz parte do projeto original da Residência, é passível de demolição. No recuo de fundo, qualquer nova construção deverá ser previamente analisada por este órgão. Conforme constou no Parecer SMC/DPH-NPRC Nº 119932513, o interessado havia protocolado extensa documentação acerca do projeto inicial. Um incêndio atingiu o imóvel supracitado, na noite de 04 de Agosto de 2023, e fora constatado que seu interior ficou bastante destruído e houve grande dano no telhado, que colapsou. Em sua 778ª Reunião Ordinária, ao dia 07 de agosto de 2023, o CONPRESP aprovou a execução de obras emergenciais para garantir a segurança e estabilidade da edificação. O Conselho entendeu adequado, ainda, acompanhar as perícias investigativas relacionadas ao caso, requerendo do Departamento do Patrimônio Histórico – DPH a operacionalização desse acompanhamento. Houve análise dos elementos juntados no Parecer SMC/DPH-NPRC Nº 101471180, que destaca o documento “Memorial Justificativo” no qual indica diretrizes gerais de intervenção para o restauro integral dos pisos originais, remanescentes, mas que enfatiza, sobretudo, na construção de novos elementos com linguagem contemporânea, que visam completar os elementos consumidos pelas chamas no incêndio de 2023. As inclusões indicadas visam ainda atualizá-lo com relação às normas de acessibilidade. Ainda no Parecer SMC/DPH-NPRC Nº 119932513, destaca-se que os elementos internos da edificação foram gravemente afetados pelo incêndio e dessa forma foram desenvolvidos novos elementos projetuais que consideraram as perdas ocasionadas pelo referido sinistro e complementam os itens inicialmente relacionados: - Memorial Descritivo – doc. 098167040; - 27 Pranchas de projeto de levantamento da situação atual pós-incêndio, diagnóstico e proposta de restauro – doc. 098167070. Os elementos apresentados propuseram acessar todos os pisos internos, sobretudo os do pavimento superior ainda inacessível, por meio da construção de uma escada principal interna e de um elevador externo. Ambos, alinhados com um partido de intervenção contemporâneo, não pretendem produzir réplicas esvaziadas de valor histórico ou cultural. Os novos elementos descritos nesse parágrafo serão de concreto aparente, assumidamente contemporâneo, nos termos do parecer de NPRC. Como diretrizes futuras foi indicado que o detalhamento de certos elementos internos, completamente consumidos pelo fogo como argamassas de revestimento, forros, ornamentações em estuque e papéis de parede, por exemplo, deveriam ser definidos posterior e coletivamente, e serem apresentados em projeto executivo, em momento oportuno. Em resposta a tal diretriz NPRC informa ter recebido, em 16 de janeiro de 2025, elementos revisados correspondentes ao projeto de intervenção interna - área mais comprometida pelo incêndio. São eles: - Caderno Técnico doc. 117594621; - Levantamento arquitetônico dos cômodos avariados pelo incêndio – 117594795; Destaca-se ainda a precisão técnica de

*elaboração dos documentos acima relacionados e o aspecto minucioso do Levantamento arquitetônico dos cômodos avariados pelo incêndio, com excelente representação gráfica e registros fotográficos pertinentes, material de excelente qualidade que permitiu averiguar o atual estágio do pedido de restauro. Considerando, com base em todas as perdas causadas pelo incêndio, e que o material apresentado propõe uma solução contemporânea possível para reabilitação dos ambientes e recuperação da configuração original, e que inclui o tratamento dos elementos arquitetônicos remanescentes, é necessário verificar o atendimento das diretrizes do Despacho Parcialmente Deferido 104866486, na seguinte conformidade: 1. As obras emergenciais deverão ser acompanhadas pelo DPH, por meio de relatórios mensais a serem apresentados pelo interessado; 2. Para prosseguimento nas demais intervenções de restauro, deverá o interessado revisar o projeto e memorial que instrui os autos, assim que devidamente apurada a extensão dos danos decorrentes do incêndio que recentemente acometeu o imóvel, e submetê-los à nova análise do DPH e deliberação do CONPRES P (em especial no tocante às demais intervenções internas, após a construção do piso do 1º pavimento, com a apresentação de detalhamento do projeto e memorial para cada um dos ambientes considerando, caso a caso, a relação entre os elementos remanescentes e os novos a serem inseridos); 3. Caso seja dado prosseguimento ao Termo de Compromisso nº 009/2018, visando a execução das obras de restauro, deverá ser juntada solicitação de validação no processo nº 2015-0.306.153-8 e apresentada a documentação complementar exigida na Resolução nº 23/CONPRES P/2015, em especial cronograma e plano de manutenção. (grifo nosso) Conforme constou no Encaminhamento SMC/DPH-NPRC Nº 119926893, houve a efetivação da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL/DEUSO 007/24, por meio do processo 6068.2023/0010807-5, portanto, considerando ATENDIDA, a diretriz 2 que constou do Despacho Parcialmente Deferido 087944000 e renovada no Despacho Parcialmente Deferido 104866486, referente ao restauro, por meio dos elementos técnicos constantes dos documentos SEI 117594621 e 117594795 e pendente o atendimento da diretriz 3 e a continuidade do atendimento da diretriz 1 (obrigação de apresentação de relatórios mensais). Nesse sentido, conforme o exposto, manifesto-me conforme parecer do DPH, FAVORÁVEL COM DIRETRIZES, a saber: 1. As obras emergenciais deverão ser acompanhadas pelo DPH, por meio de relatórios mensais a serem apresentados pelo interessado; 2. Em razão da efetivação da transferência de potencial construtivo através do Termo de Compromisso nº 009/2018, considerando a emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo SMUL/DEUSO 007/24, por meio do processo 6068.2023/0010807-5, visando a execução das obras de restauro, apresentar a presente aprovação no processo nº 2015-0.306.153-8 e, neste 6025.2022/0008192-8 em até 90 dias, a documentação complementar exigida na Resolução nº 23/CONPRES P/2015, em especial cronograma de obras e plano de manutenção. 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 obras emergenciais após ocorrência de sinistro (incêndio) no Casarão Neocolonial situado na Rua Cardoso de Almeida, nº 716 - Perdizes (SQL 021.044.0042-2) em atendimento da diretriz 2 exaradas por ocasião da 778ª Reunião Ordinária, realizada em 07 de agosto de 2023, devendo ser atendida as **SEGUINTE DIRETRIZES**, pendente o atendimento da diretriz 3 e a continuidade do atendimento da diretriz 1 a saber: 1. As obras emergenciais deverão ser acompanhadas pelo DPH, por meio de relatórios mensais a serem apresentados pelo interessado; 3. Caso seja dado prosseguimento ao Termo de Compromisso nº 009/2018, visando a execução das obras de restauro, deverá ser juntada solicitação de validação no processo nº 2015-0.306.153-8 e apresentada a documentação complementar exigida na Resolução nº 23/CONPRES P/2015, em especial cronograma e plano de manutenção. O Presidente informa que os itens **20 ao 23** serão votados em Bloco, pois são assuntos nos quais houve abandono por parte dos interessados e que deixaram de atender a comunicações emitidos pelo DPH. **20) PROCESSO: 6025.2023/0028672-6** - Interessado: Patrícia Magnani. Assunto: Pedido de assinatura de Termo de Compromisso. Endereço: Rua Ministro de Godoy, 101 e 109 - Água Branca. Relatora: Marília Barbour. **21) PROCESSO: 6025.2024/0038195-0** - Interessado: Mauro Ponte Rodrigues. Assunto: Pedido de instalação temporária. Endereço: Praça Golda Meir, no perímetro tombado dos bairros Pacaembu e Perdizes. Relatora: Marília Barbour. **22) PROCESSO: 6025.2024/0018598-0** - Interessado: Eliane Ratajczyk. Assunto: Pedido de análise prévia de planta de massas. Endereço: Largo da Liberdade, 244, 246, 250 e 254 - Liberdade. Relatora: Marília Barbour. **23) PROCESSO: 6025.2024/0003202-5** - Interessado: Jair Abramo de Carvalho. Assunto: Pedido de obras emergenciais. Endereço: Rua Maria Paula, 279 - Bela Vista. Relatora: Marília Barbour. **É dado início à votação. Decisão:** Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **CONTRARIAMENTE**, sem análise do mérito, nos termos relatados pelo DPH, referente aos pedidos acima referidos nos **itens 20 ao 23**, por abandono por parte dos interessados, que deixaram de atender a comunicações emitidos pelo DPH. **4. Apresentação de temas gerais / Extrapauta. 4.1.** O Presidente informa que os processos itens 24 e 25 foram trazidos como **EXTRAPAUTA. 24) PROCESSO: 6025.2023/0020530-0**. Interessado: Ministério Público do Estado de São Paulo. Assunto: Eventual ilegalidade do art. 8º da Resolução nº 03/09 - CONPRES P, a qual dispensa de análise direta por parte do DPH/CONPRES P o cumprimento dos termos da resolução citada. O Presidente passa a palavra para a Conselheira Marília que passa a esclarecer sobre o assunto com base no parecer do DPH/NIT. Síntese: *Em atendimento ao requerido pelo MPSP no Ofício nº 4894/24 - 4ª PJMAC (SEI 112212548), informamos que trata o presente de questionamento do Ministério Público do Estado de São Paulo, por meio da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital, sobre a legalidade de uma alegada delegação de atribuições do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio*

Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRES P e do Departamento do Patrimônio Histórico - DPH a outros órgãos municipais, conforme previsto em diversas resoluções. Conforme manifestado pelo procurador Fábio Dutra Peres em fevereiro de dois mil e doze, as transferências não teriam sido "mera delegação de competência de um órgão colegiado para as subprefeituras ou Secretaria Municipal de Habitação", mas "atribuição de competência dentro de parâmetros fixos e objetivos determinados previamente" por meio de diferentes resoluções, e referente a "situações específicas, sem maiores complexidades". Tais informações foram reafirmadas em novembro deste ano, por meio do documento SEI 114469352, sendo apontado que não há complementações ao já informado nos SEI 087419179 e 087419347 destes autos do ponto de vista jurídico. Em atendimento à solicitação da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital, foi realizado Parecer Técnico pelo Centro de Apoio à Execução - CAEX - acerca de implicações da regulamentação de atribuições do DPH/ Conpres p para outros órgãos municipais, no caso, para SEHAB, para SMSP, para SMUL e/ou para SVMA (SEI 112212827). O material utilizado para elaboração do parecer incluiu os autos disponibilizados no SEI da solicitação técnica, incluindo os pareceres jurídicos, as resoluções de tombamento do Conpres p. Foram analisadas 71 resoluções de tombamento do Conpres p e foram reunidas aquelas em que haveriam possibilidade de prejuízo em razão da transferência da análise/aprovação de conteúdo sem critério objetivo por órgãos diversos ao DPH/Conpres p. As Resoluções listadas com transferência de diretriz com critério não objetivo foram: Resolução 06/CONPRES P/97 - Tomb. Parque Ibirapuera; Resolução 05/CONPRES P/02 - Jardim Lusitânia; Resolução 16/CONPRES P/02 - Jardim da Saúde; Resolução 06/CONPRES P/04 - Chácara Klabin; Resolução 17/CONPRES P/04 - Parque Água Branca; Resolução 1/CONPRES P/05 - Sumaré; Resolução 06/CONPRES P/05 - FESP; Resolução 01/CONPRES P/07 - Anúncios em bens tombados; Resolução 02/CONPRES P/07 - Anúncios em áreas envoltórias; Resolução 08/CONPRES P/15 - Competência de Análise; Resolução 25/CONPRES P/17 - Parque Piqueri. O parecer conclui que no caso de diretrizes com critérios objetivos, não haveria prejuízo à preservação do bem tombado ou da proteção de sua ambiência para análise e aprovação de intervenções por órgão diverso ao DPH/Conpres p, caso contrário, seria necessária análise por profissional com formação específica na área (SEI 112212827). Após análise do material juntado ao presente processo e em atendimento ao requerido por meio do Ofício 4894/ - 4ª PJMAC em 09 de outubro de 2024 (SEI 112212548), que solicita a manifestação sobre a transferência a outros órgãos da concessão de autorização para alterações em imóveis tombados quando a resolução de tombamento é baixada com diretrizes de preservação sem critérios objetivos ou complexos, bem como solicita que encaminhe cópia das Resoluções de tombamento em que há a delegação da autorização a outros órgãos, relativamente aos anos de 2023 e 2024, informamos que não foram publicadas Resoluções de tombamento com delegação da autorização a outros órgãos nos anos de 2023 e 2024. Em

relação às Resoluções que transferiram a outros órgãos a análise de seus objetos e que foram sinalizadas pelo Parecer Técnico (SEI 112212827) com critérios não objetivos, compreendemos que o CONPRES P tem competência para ter realizado tais delegações, de modo a não sinalizá-las como Resoluções com critérios não objetivos e complexos. É dado início à votação. Decisão: Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **CIENTE** de que haverá reunião com o Ministério Público do Estado de São Paulo para esclarecimentos sobre o assunto a ser marcada entre o fim de março e início de abril. **25)**

PROCESSO: 6025.2025/0002732-5. Interessado: Departamento do Patrimônio Histórico – DPH. Assunto: Pedido de demolição. Endereço: Rua São Bartolomeu, nºs 78/84 – Perdizes. O Presidente passa a palavra para a Conselheira Marília que passa a ler seu parecer. **Síntese:** *Trata o presente de pedido de demolição do imóvel situado à Rua São Bartolomeu, nºs 78/84 - Perdizes, objeto do contribuinte municipal nº 011.007.0004-8, bem tombado pela Resolução nº 06/CONPRES P/2016 (item nº 20), integrante dos imóveis listados como ZEPEC a partir dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras (PRE) da Lei 13.885/04, além de estar dentro do perímetro de tombamento ex-officio dos Bairros de Pacaembu e Perdizes pela Resolução 42/CONPRES P/92. A solicitação é justificada com base “na atual situação fática do imóvel em estado de arruinamento, incluindo perda de seção de parede das fachadas dos fundos, após anos de evidente inação dos proprietários em sua conservação considerando que à época da abertura de tombamento o imóvel encontrava-se íntegro conforme Ficha constante no P.A.2008-0.190.016-2 (120375598)“(conforme Manifestação DPH-NPRC SEI 120193945). O encaminhamento do diretor da Divisão de Preservação do Patrimônio - DPP (SEI 120533023), que acompanha a manifestação de DPH-NPRC (SEI 120193945), é contrário ao pedido de demolição por entender ser necessária a adoção de medidas visando “a estabilização da edificação e execução de obras de reforço estrutural e restauro”, sugerindo encaminhamento de Ofício ao proprietário cobrando providências e informando que “A demolição de imóveis tombados, seja por ação intencional ou por negligência, é passível de aplicação de Multa FUNCAP conforme Decreto nº 47.493/06 com redação alterada pelo Decreto nº 54.805/2014, podendo chegar no máximo a 10 vezes o valor do respectivo valor venal da construção”, bem como que “A demolição e perda da característica de ZEPEC-BIR também pode ensejar a aplicação de sanções previstas no Plano Diretor e Art. 26 da Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei 16.402/2016”. Acompanhando o encaminhamento de DPH-DPP é como voto. É dado início à votação. Decisão:* Por unanimidade de votos dos Conselheiros presentes, o Conselho manifestou-se **CONTRARIAMENTE** ao pedido de demolição, acompanhando o parecer técnico do DPH e **FAVORAVELMENTE** à emissão de ofício de notificação ao proprietário do imóvel situado à Rua São Bartolomeu, nºs 78/84 – Perdizes, para que adote medidas cabíveis visando a estabilização da edificação e execução de obras de reforço estrutural e restauro do imóvel, estando ciente das penalidades cabíveis no caso de seu



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

arruinamento. **4.2.** Nada mais havendo a ser discutido, o Presidente agradece a participação e colaboração de todos e encerra a reunião às **17h50**. **4.3.** A Ata será lavrada e, depois de achada conforme, será assinada pelos Conselheiros e publicada no Diário Oficial da Cidade.

DOC 11/04/2025 – P. 76-83