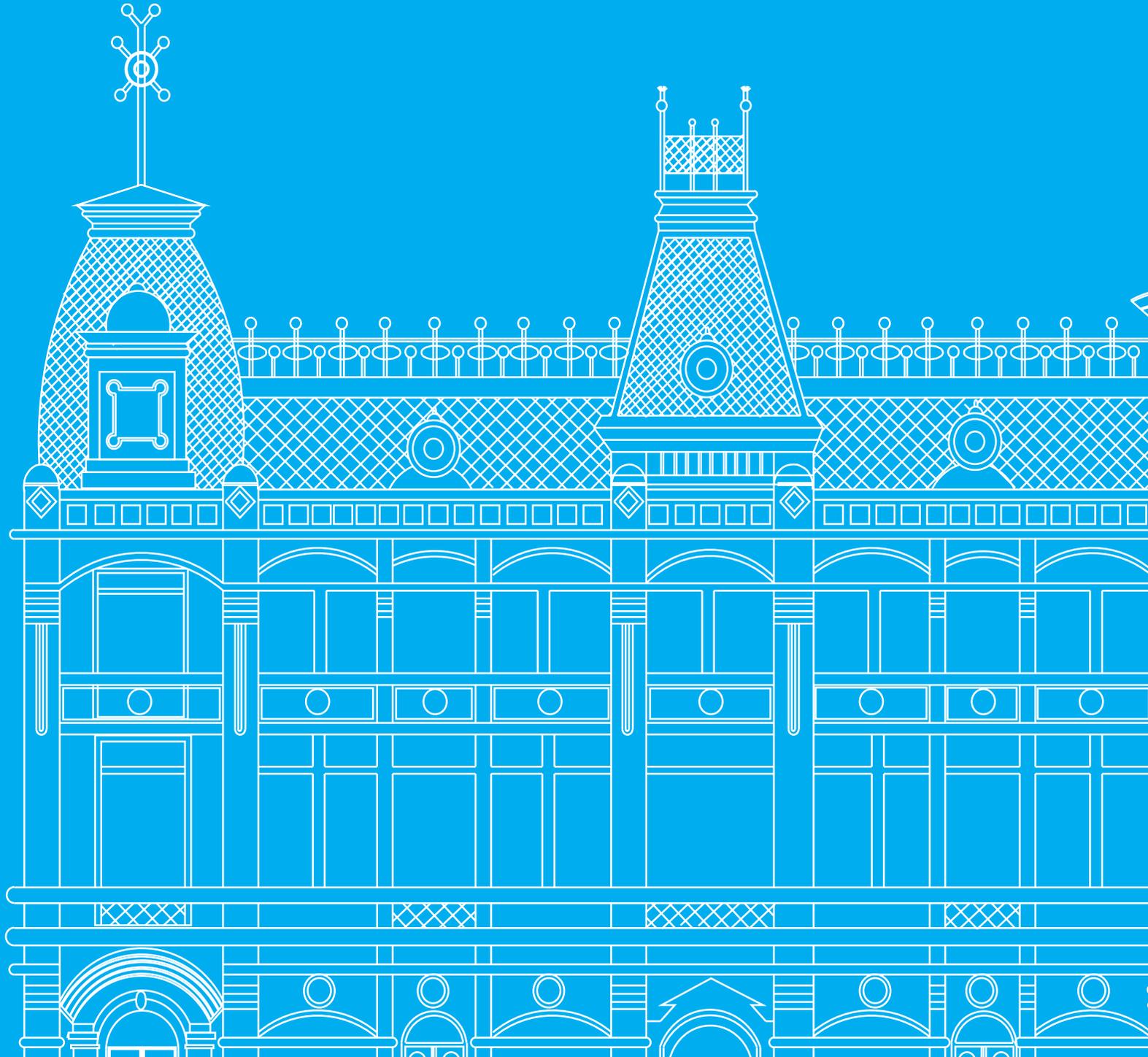


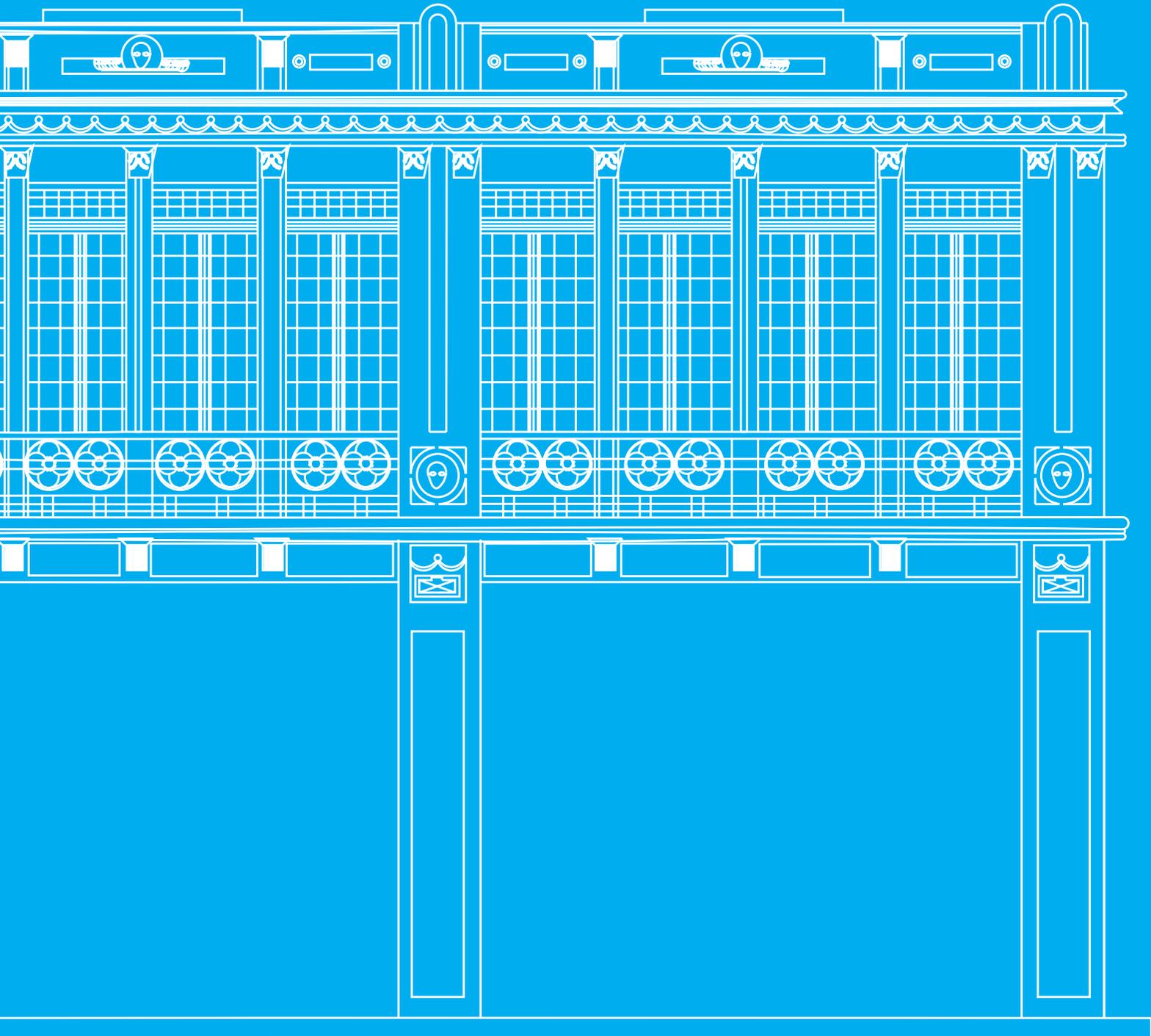
Manual Centro Histórico

Manutenção, Conservação, Reforma e Restauro

2ª Edição: revisada e ampliada



p.05	Agradecimentos
p.07	Apresentação
p.09	INTRODUÇÃO
p.10	CONTEXTO HISTÓRICO
	Reconhecimento da paisagem
p.18	REGRAS A SEREM ATENDIDAS
	Lei Cidade Limpa
	Resoluções CONPRESP
	Anúncios
	Anúncios indicativos
p.26	BENS TOMBADOS E ÁREA ENVOLTÓRIA
	Benefícios e responsabilidades
	Reforma, conservação e restauro
	Manutenção e limpeza
	Orientações para composição de fachadas
	Ficha do imóvel
	Quadro 1: Tratamento de fachadas
p.39	IMÓVEL NÃO UTILIZADO E PEUC
p.42	Lista de ilustrações
p.44	Referências bibliográficas
p.46	Órgãos públicos e colegiados
p.47	Legislação
p.49	Glossário
	APÊNDICE A - FICHA DOS IMÓVEIS (Caderno Complementar)



Pela realização de estudos e trabalhos preliminares, parceria, participação e contribuições valiosas que subsidiaram o Manual Centro Histórico, agradecemos às seguintes entidades e profissionais:

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP - FAUUSP

Profa. Dra. Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno

Prof. Dr. Euler Sandeville Júnior

Subprefeitura da Sé

Elizabeth Gomes Teixeira

SMC | DPH | Museu da Cidade

Raquel Furtado Schenkman Contier

Regina Helena Vieira Santos

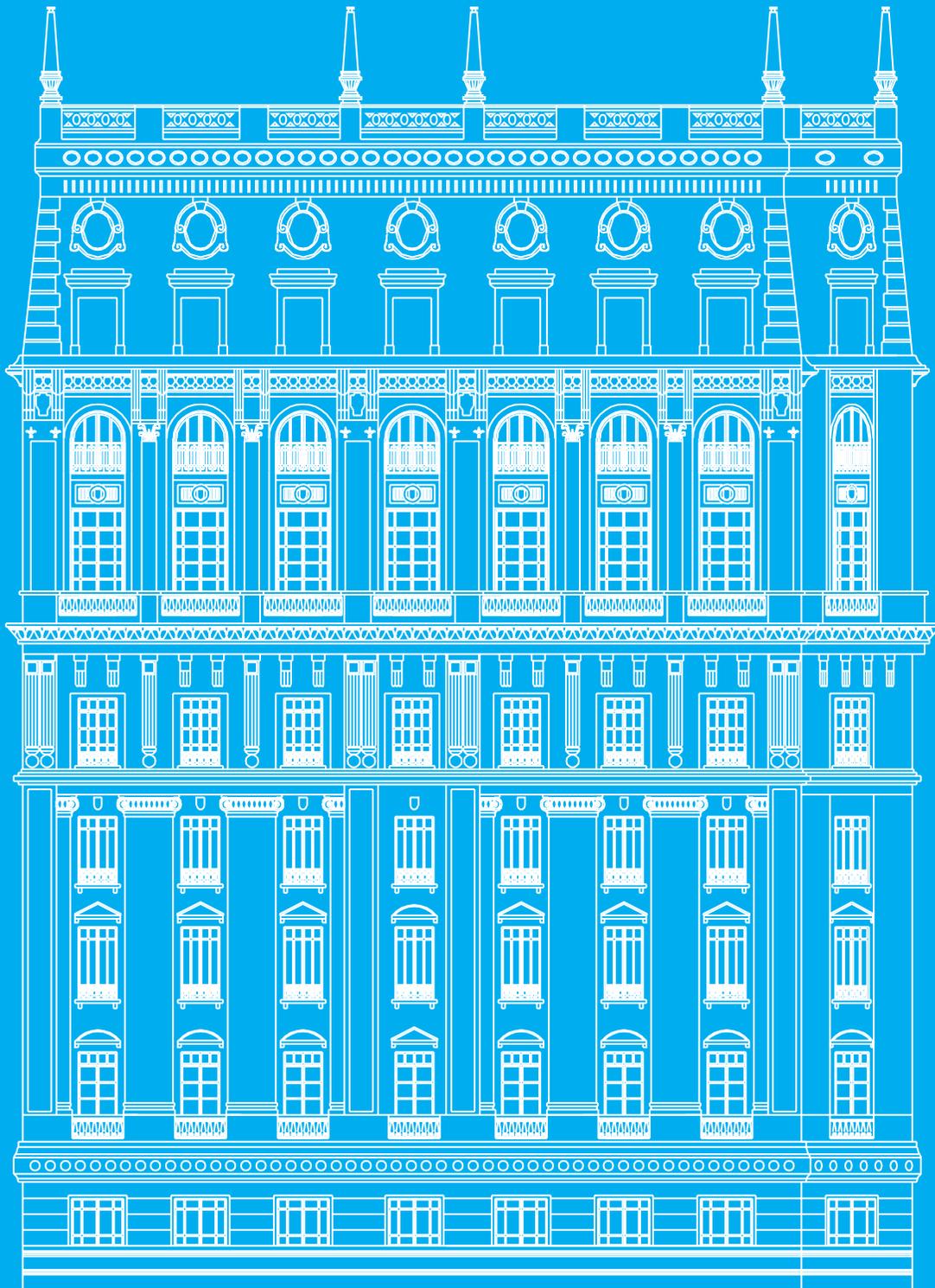
Valdir Arruda

São Paulo Urbanismo - SPUrbanismo

Luciana Loureiro

Rita Alves de Lima





A região conhecida como Centro Histórico de São Paulo corresponde ao núcleo original da cidade, com área de aproximadamente 185.000m² onde circulam aproximadamente 600 mil pessoas todos os dias. Nela se concentram bens protegidos de inestimável valor histórico, cultural e arquitetônico, relacionados à memória e à identidade da cidade de São Paulo e de sua população.

A Lei 16.050/2014, Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) considera a paisagem da cidade um bem ambiental que constitui elemento essencial para o bem-estar, o conforto e a qualidade de vida da população. Conforme a Lei 14.223/2006, Lei Cidade Limpa (LCL) o ordenamento da paisagem deve ter como diretrizes o combate à poluição visual, a proteção, recuperação e valorização do patrimônio cultural, ações de melhoria da paisagem urbana nos espaços públicos e incentivo à recuperação da paisagem degradada.

Assim, as ações públicas e privadas devem ter como objetivo garantir o direito à fruição da paisagem; propiciar a identificação, leitura e apreensão da paisagem; incentivar a preservação da memória e do patrimônio histórico, cultural e ambiental; proporcionar a preservação e a visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas dos edifícios, entre outros.

Nesse sentido, o Manual Centro Histórico - Manutenção, Conservação, Reforma e Restauro consolida uma iniciativa da Prefeitura para orientar e sensibilizar a população para as questões concernentes à Paisagem Urbana, orientando as ações individuais e coletivas que podem ajudar a manter e preservar nossa cidade.

Esta **2ª Edição: revisada e ampliada** (Outubro/2022) conta com a participação do Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura, complementando as informações referentes a **BENS TOMBADOS E ÁREA ENVOLTÓRIA** e, em conjunto com a SP Urbanismo, revisando o Manual como um todo.

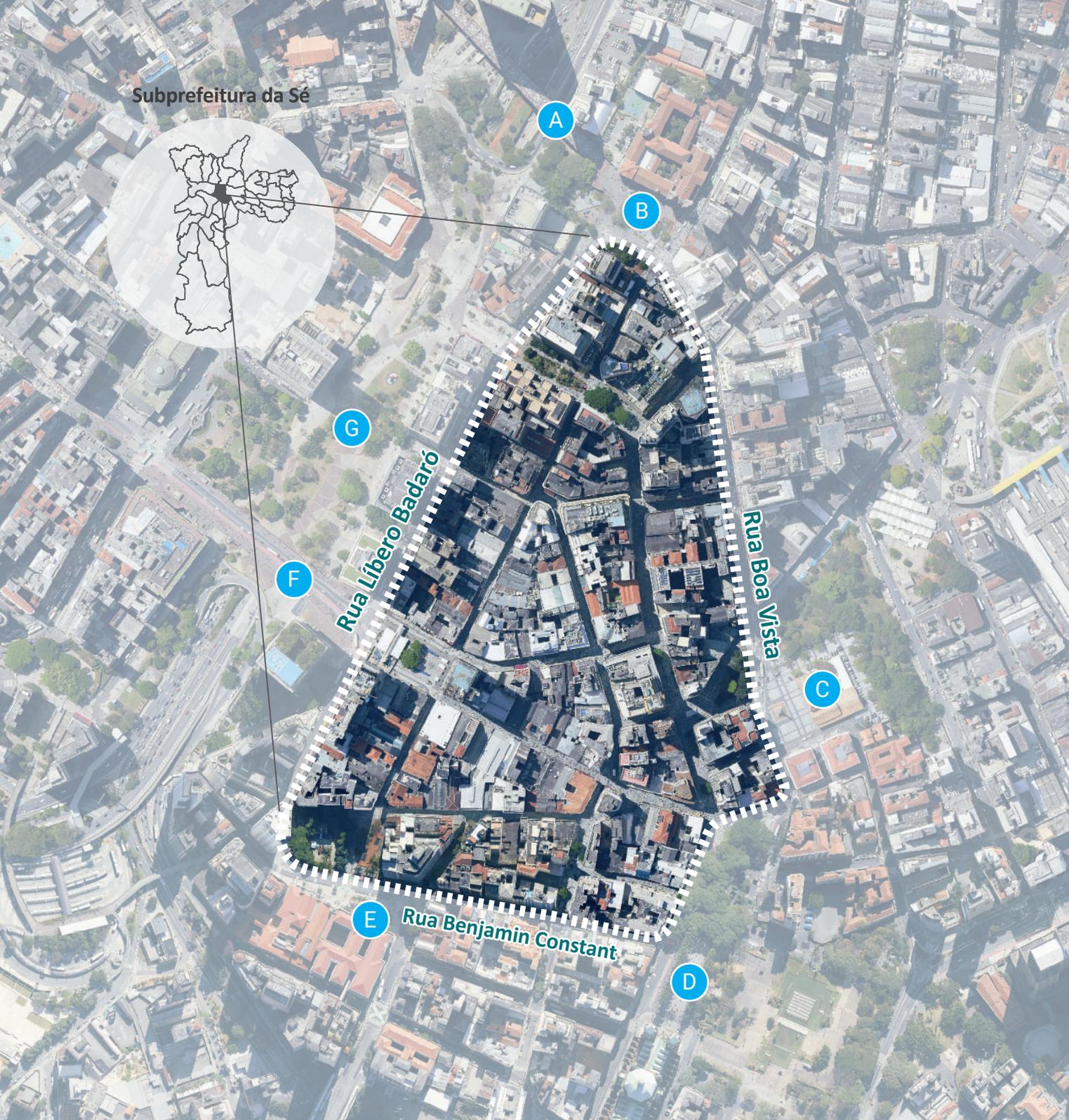
Considerando fundamental a participação e resposta do cidadão ao Manual, também foram corrigidos alguns erros materiais reportados por leitores e em função disso, criado um e-mail oficial para envio de comunicações:

planodapaisagem@spurbanismo.sp.gov.br.

Marcos Duque Gadelho
Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Cesar Angel Boffa de Azevedo
Presidente da São Paulo Urbanismo

Subprefeitura da Sé

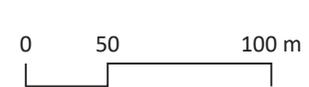


Perímetro do projeto

Legenda

- A. Viaduto Santa Ifigênia
- B. Largo de São Bento
- C. Pátio do Colégio
- D. Praça da Sé
- E. Largo de São Francisco
- F. Viaduto do Chá
- G. Vale do Anhangabaú

 Perímetro do Projeto



Fonte: MDC/SMUL, 2019.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2010.
Elaboração: SPUrbanismo, 2021- LMO/ehtl

INTRODUÇÃO

A paisagem da cidade é um bem ambiental e constitui elemento essencial ao bem-estar e à sensação de conforto individual e social, fundamental para a qualidade de vida.¹

O Manual Centro Histórico é dirigido ao público em geral, mas principalmente, aos proprietários e locatários de imóveis localizados no perímetro delimitado para o projeto no Centro Histórico da cidade de São Paulo.

O objetivo desta publicação é incentivar e orientar os proprietários e locatários dos imóveis contidos no perímetro do projeto, na manutenção e intervenções de fachada, com vistas à valorização da paisagem urbana e do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico, a partir do seu reconhecimento como bem ambiental e elemento essencial à identidade e sensação de conforto individual e social, seguindo as diretrizes do PDE.

A SP Urbanismo/SMUL com a colaboração do DPH/SMC e FAU/USP, desenvolveu esta publicação que apresenta, de forma ilustrativa, como valorizar, preservar ou reformar o seu imóvel, a fim de facilitar e ampliar o acesso à informação, no que se refere à normativa legal e a intervenção em bens tombados, bem como orientações para a inserção ou adaptação de elementos nas fachadas dos edifícios que impactam na paisagem.

O perímetro escolhido para este trabalho foi a área de calçadão delimitada pelas Ruas Benjamin Constant, Boa Vista e Libero Badaró no Triângulo Histórico do Centro da cidade de São Paulo, núcleo original da maior metrópole da América Latina, pela concentração de bens protegidos e por seu valor histórico, cultural e arquitetônico relacionado à memória e identidade da cidade.



FIGURA 1: Vista geral da imperial cidade de São Paulo, s/d

1 Art.85 da Lei 16.050/2014, Plano Diretor Estratégico (PDE)

10 CONTEXTO HISTÓRICO

Triângulo Histórico: núcleo original de São Paulo, com vértices definidos pela Igreja de Nossa Senhora do Carmo, Mosteiro de São Bento e Convento de São Francisco. Conta com traçado, morfologia urbana e edificações de diversos períodos, com exemplares que retratam a história da Cidade. Por quase três séculos concentrou o casario da cidade, vilarejo acanhado e calmo que servia como entreposto comercial.

POPULAÇÃO: 26.020 habitantes



FIGURA 3: Rua Direita, 1862

1554



FIGURA 2: Triângulo Histórico assinalado sobre Mapa de 1847

1826

1862

POPULAÇÃO: ~30.000 habitantes

A partir da década de 1860, a expansão da agricultura cafeeira, o início da construção de extensa rede ferroviária no Estado e, posteriormente, o processo de industrialização, impulsionam o crescimento da cidade e sua importância como centro financeiro e administrativo. Após a chegada da ferrovia entre 1867 e 1875, a expansão urbana se acelerou bruscamente, extrapolando a colina histórica com a consolidação dos poucos arruamentos já existentes e novos loteamentos.



FIGURA 4: Rua XV de Novembro, 1920

POPULAÇÃO: 579.033 habitantes

Com a expansão da malha urbana, são propostos diversos planos urbanísticos para a região central da cidade, dentre os quais o Plano Bouvard (1912) e o Plano de Avenidas (década de 1940). Também nesta época, o Centro passa por um processo de verticalização, com a construção de edifícios como o Guinle (1916), o Sampaio Moreira (1924), o Martinelli (1929) e mais tarde o Altino Arantes (1947).

POPULAÇÃO: 1.326.261 habitantes

O Plano de Avenidas, efetivado a partir dos anos 1940, abriu novos espaços para a expansão do Centro e possibilitou uma nova articulação deste com o restante da cidade. Isso acentuou o deslocamento da centralidade para o Sudoeste da cidade, acompanhando a direção eleita pelas camadas de maior renda.

1900

POPULAÇÃO: 239.820 habitantes

Na virada do século XVIII/XIX inicia-se a iluminação pública a gás e a transposição do vale do Rio Anhangabaú, por meio dos Viadutos do Chá (1892) e da Santa Ifigênia (1913); o Centro Velho passa por um processo de embelezamento, de modo a conferir à cidade imagem de modernidade e civilização. Nesta época, foram construídos vários palacetes; a separação entre áreas públicas e privadas tornou-se mais rígida e o automóvel se tornou presente. Nota-se o desenvolvimento e a diversificação do comércio, a ampliação da vida cultural e dos espaços sociais de convivência na cidade, com teatros, cafés, lojas, restaurantes e o footing elegante na Rua 15 de Novembro.

O Centro Velho passa também a abrigar as sedes das instituições bancárias e do governo, bem como dos grandes jornais da época.

1920



FIGURA 5: Vale do Anhangabaú, 1927

1940

POPULAÇÃO: 3.781.466 habitantes
São Paulo torna-se a cidade mais populosa do Brasil

POPULAÇÃO: 5.924.615 habitantes

Nos anos 70, o início das operações do metrô e o intenso fluxo de pedestres, associado à grande oferta de comércio e serviços, leva à transformação de ruas tradicionais do Centro em calçadões de circulação exclusiva de pedestres.

Nesta década, sedes de grandes bancos e empresas são transferidas para a Av. Paulista e o Centro passa por uma fase visível de decadência, crescendo os problemas de vulnerabilidade social e segurança. Nas décadas de 80 e 90, órgãos públicos voltam a funcionar em edificações do Centro Antigo.



FIGURA 7: Rua São Bento, 1980

1960



FIGURA 6: Rua São Bento, 1966

1970

1980

POPULAÇÃO: 8.475.380 habitantes

Além da consolidada concorrência da região das Avenidas Paulista e Faria Lima com o Centro, somou-se à disputa pela concentração de atividades econômicas e empresariais a Avenida Berrini, configurando alternativas distantes e relativamente desarticuladas do Centro da cidade.

1990

POPULAÇÃO: 9.160.659 habitantes

Na década de 90, com o esvaziamento de atividades econômico empresariais na zona central e o interesse em tornar a região mais atraente, inclusive para os turistas, foi iniciado um processo de revitalização. O Centro constituiu-se, portanto, numa temática recorrente nos debates e propostas urbanísticas para a cidade.

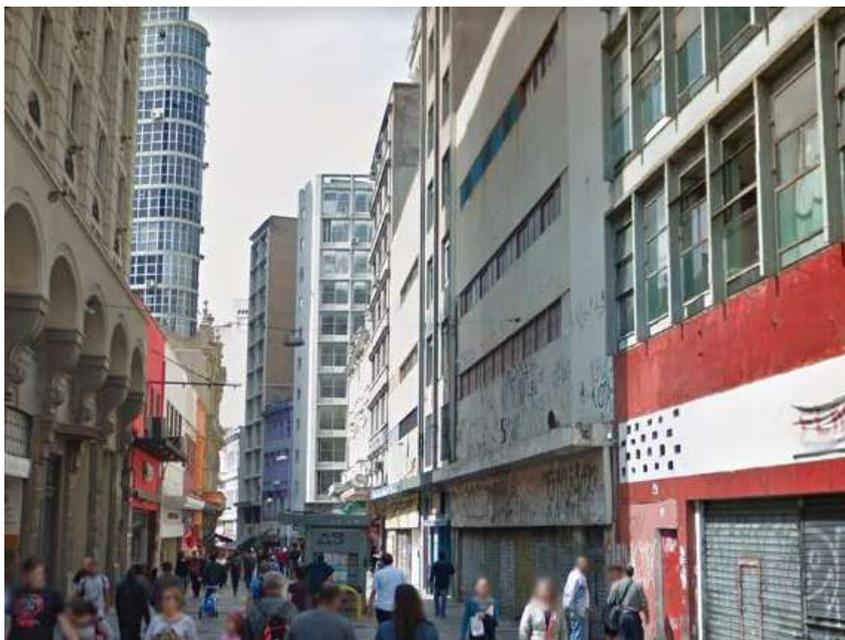


FIGURA 8: Rua José Bonifácio, 2016

POPULAÇÃO: 9.160.659 habitantes

Atualmente, o Centro Velho mantém sua função de importante polo metropolitano de comércio e serviços, que atrai grande volume de pessoas ao longo do dia mas se esvazia à noite. Preserva um conjunto de monumentos e edificações de interesse histórico e cultural, que representam a memória da cidade, além de ter seus espaços públicos utilizados como palco para manifestações políticas e culturais. O esforço pela revitalização do Centro ainda persiste; cabe lembrar que a **Lei 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico)** prevê um Plano de Proteção e Ordenamento da Paisagem, que deve contribuir para o objetivo de potencializar a área.

2000

POPULAÇÃO: 10.434.252 habitantes

Com a publicação da **Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade)** que *estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental*, o Centro foi contemplado com diversos planos de Revitalização, com base nas diretrizes e instrumentos previstos na Lei, visando a melhoria das condições ambientais e de qualidade de vida, valorizando a função coletiva do espaço público, ampliando o uso residencial e estimulando a diversidade funcional da região.

Com isso, houve uma reversão no declínio populacional no Centro, com aumento de 15% do número de habitantes; entretanto, esse quadro não se sustentou nos anos seguintes.

2020



FIGURA 9: Palacete Toledo Lara, 2012

Principais espaços livres e construções significativas

Legenda

● Largos e praças

1. Largo São Bento
2. Praça Antônio Prado
3. Largo do Café
4. Praça do Patriarca
5. Largo da Misericórdia
6. Pátio do Colégio
7. Largo São Francisco

● Edifícios

- A. Edifício Martinelli
- B. Antiga Sede do Banco de São Paulo
- C. Edifício Altino Arantes
- D. Edifício Sampaio Moreira
- E. Edifício Barão de Iguape
- F. Centro Cultural Banco do Brasil
- G. Edifício Saldanha Marinho
- H. Edifício Triângulo
- I. Edifício Guinle

 Perímetro do projeto



Fonte: MDC/SMUL, 2019.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2010.
Elaboração: SPUrbanismo, 2021- LMO/ehlt



FIGURA 10: Avenida São João, vista do Vale do Anhangabaú, 2018

Ao caminhar pelas ruas do Centro Histórico a população se depara com espaços e paisagens que remetem a essas sucessivas transformações que foram constituindo a cidade de São Paulo. O traçado urbano formado por suas ruas e largos em grande parte ainda remetem ao período colonial, com algumas exceções, fruto de remodelações posteriores, como a Praça do Patriarca e a Praça Antonio Prado. Com relação às construções, é possível encontrar exemplares ecléticos ao lado de arranha-céus art déco, ou mesmo edifícios modernos com fachadas de pastilha cerâmica ou pele de vidro.

A paisagem urbana é constituída pelo conjunto desses aspectos, e também pelos processos sociais que se sobrepuseram no espaço ao longo do tempo. Para compreender e reconhecer a paisagem do Triângulo Histórico, é preciso olhar para seus espaços livres (largos, praças e ruas) e para as construções que delimitam e configuram esses espaços (edifícios e mobiliário urbano).

No perímetro do projeto, todos os imóveis não tombados individualmente localizam-se em ÁREA ENVOLTÓRIA de bem tombado, conforme MAPA DE IMÓVEIS TOMBADOS E ÁREA ENVOLTÓRIA.

Assim, qualquer intervenção de MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO, REFORMA ou RESTAURO das edificações deve atender às normativas do DPH/CONPRES, em conjunto com a Lei 14.223/2014 (Lei Cidade Limpa - LCL) no que se refere a anúncios e inserção de elementos que compõem a Paisagem Urbana.

As construções e suas volumetrias, vias, pátios, largos, obras de arte, enfim, tudo o que apreendemos visualmente no espaço público revela a nossa história e as ações das gerações que nos antecederam, constituindo assim nosso Patrimônio Ambiental Urbano.

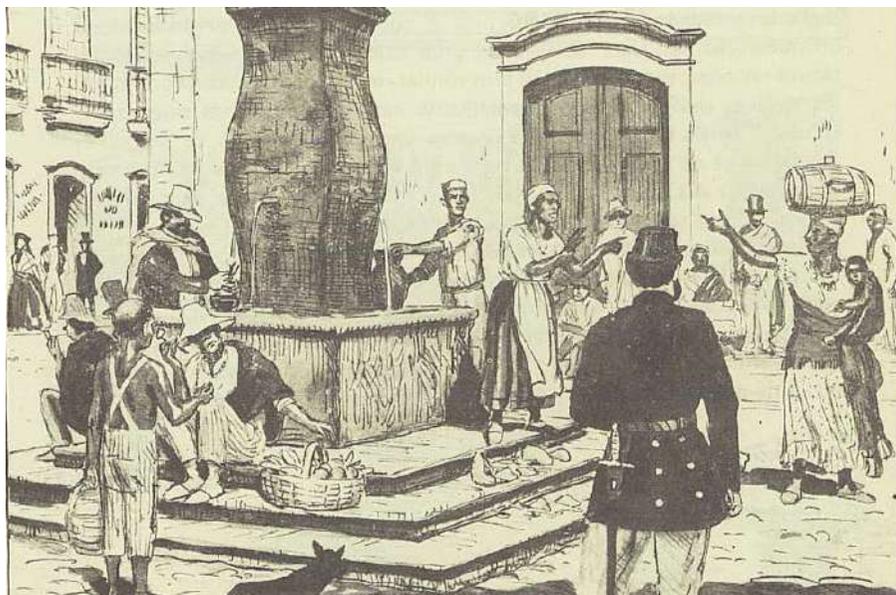


FIGURA 11: Ilustração Chafariz da Misericórdia projetado pelo arquiteto Tebas

Cabe ao poder público, portanto, como gestor dos direitos dos cidadãos definir regras para que a Paisagem possa ser compreendida e desfrutada de forma harmônica em todos os seus aspectos históricos, econômicos e socio culturais. A cidade deve garantir aos cidadãos, de forma clara, a compreensão dos elementos referenciais da sua paisagem, as informações e sinalização para motoristas e pedestres, a vegetação, o mobiliário de infraestrutura urbana, a volumetria e a sua arquitetura, assegurando, assim, o bem-estar estético, cultural e ambiental da população.

Nesse sentido, o Manual Centro Histórico apresenta orientações e sugestões de alguns padrões para garantir a visualização das características peculiares das fachadas dos edifícios existentes no Centro Histórico da cidade para que os cidadãos possam reconhecer a partir das características históricas e dos elementos e revestimentos dos edifícios, toda a beleza da arquitetura e da história de São Paulo.



FIGURA 12: Rua XV de Novembro, 1920

Bens tombados e área envoltória

Legenda

- Perímetro do Projeto
- Bens tombados
- Imóveis em área envoltória de bem tombado

0 50 100 m



Fonte: MDC/SMUL, 2019.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2010.
Elaboração: SPUrbanismo, 2021- LMO/ehtl

18 REGRAS A SEREM ATENDIDAS



FIGURA 13: Antes e Depois da LCL

Lei Cidade Limpa

A Lei 14.223/2006, conhecida como Lei Cidade Limpa (LCL) promoveu uma visível transformação, sem precedentes, na cidade de São Paulo no que se refere à **Paisagem Urbana**.

De acordo com a LCL, **considera-se Paisagem Urbana** o espaço aéreo e a superfície externa de qualquer elemento natural ou construído, tais como água, fauna, flora, **construções, edifícios, anteparos**, superfícies aparentes de equipamentos de infra-estrutura, de segurança e de veículos automotores, anúncios de qualquer natureza, elementos de sinalização urbana, equipamentos de informação e **comodidade pública e logradouros públicos, visíveis por qualquer observador situado em áreas de uso comum do povo**.

Constituem objetivos da ordenação da paisagem do Município de São Paulo o **atendimento ao interesse público em consonância com os direitos fundamentais da pessoa humana e as necessidades de conforto ambiental, com a melhoria da qualidade de vida urbana**, assegurando, dentre outros, os seguintes:

- O bem-estar estético, cultural e ambiental da população;
- A segurança das edificações e da população;
- A valorização do ambiente natural e construído;
- A percepção e a compreensão dos elementos referenciais da paisagem;
- A preservação da memória cultural;
- A preservação e a visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas;
- O fácil acesso e utilização das funções e serviços de interesse coletivo nas vias e logradouros;

Constituem diretrizes a serem observadas na inserção dos elementos que compõem a paisagem urbana, dentre outras:

- O combate à poluição visual, bem como à degradação ambiental;
- A proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, de consagração popular, bem como do meio ambiente natural ou construído da cidade;

Dentre as estratégias para a implantação da política da paisagem urbana, temos:

- A elaboração de normas e programas específicos para os distintos setores da Cidade, considerando a diversidade da paisagem nas várias regiões que a compõem;
- O disciplinamento dos elementos presentes nas áreas públicas, considerando as normas de ocupação das áreas privadas e a volumetria das edificações que, no conjunto, são formadoras da paisagem urbana;
- A criação de novos padrões, mais restritivos, de comunicação institucional, informativa ou indicativa;
- A criação de mecanismos eficazes de fiscalização sobre as diversas intervenções na paisagem urbana.

Tendo em vista os objetivos e diretrizes da LCL, o Manual Centro Histórico visa orientar, principalmente, a proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, de consagração popular, a fim de recuperar e valorizar o patrimônio histórico do Centro de São Paulo.

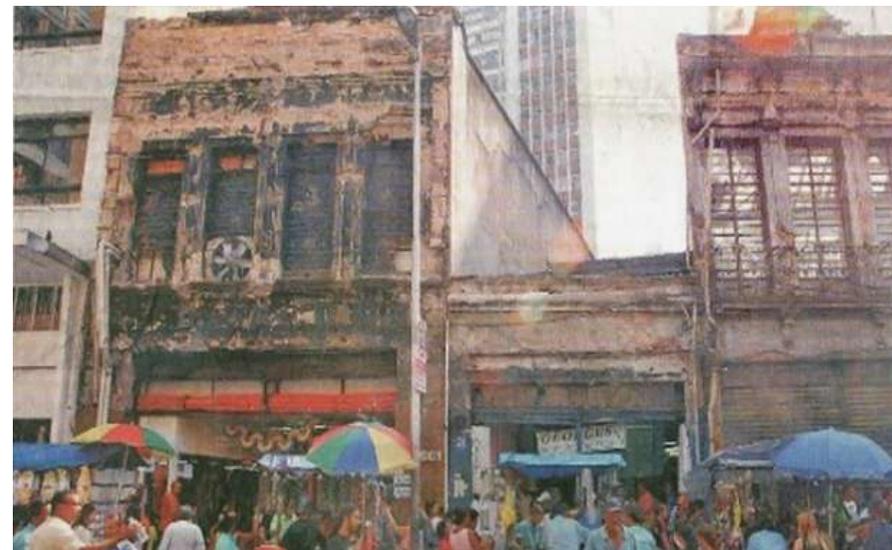


FIGURA 14: Características arquitetônicas descobertas sob anúncios na implantação da LCL



FIGURA 15: Fachadas recuperadas depois da LCL



FIGURA 16: Portas do Centro de São Paulo, 2021. Fonte: SP Urbanismo

Resoluções CONPRESP

A área central de São Paulo é definida como patrimônio cultural da cidade pelos órgãos municipais de patrimônio cultural: o Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura (DPH/SMC), departamento técnico que desde 1975 faz estudos para identificação, reconhecimento e valorização do patrimônio cultural no município e que dá suporte ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), criado pela lei municipal 10.032/1985 e responsável por deliberar sobre resoluções de tombamento ou intervenções em bens culturais ou em suas áreas envoltórias, preservando as memórias da cidade e de seus habitantes.

Na região do triângulo histórico, há edifícios, logradouros e áreas tombadas, assim como bens arqueológicos, e isso significa que toda intervenção deve seguir por critérios definidos, justificativas técnicas embasadas, no sentido da melhor conservação dos bens culturais ali existentes. As diretrizes e valores considerados para a preservação da área são dispostas nas Resoluções do CONPRESP e toda intervenção deve ser analisada e deliberada pelos órgãos de patrimônio cultural do município. As principais resoluções do CONPRESP que abrangem a área central foram feitas a partir de estudos técnicos amplos que consideram o conjunto urbano do entorno do Vale do Anhangabaú e do Centro Velho.

Sobre as **Resoluções**² incidentes na área podem ser citadas:

² O texto integral das resoluções do CONPRESP podem ser consultados no site da Prefeitura Municipal de São Paulo em Secretarias > Cultura > Conpresp > Legislação > Resoluções

Bens Tombados

- **05/1991:** Tombamento ex-officio de 89 bens culturais.
- **37/1992:** Tombamento de 293 edifícios e 9 logradouros na área do VALE DO ANHANGABAÚ, definida pelo perímetro discriminado na Resolução CONPRESP 06/91.
- **17/2007:** Tombamento da área do CENTRO VELHO incluindo Edificações, Praças, Obras de Arte em logradouros públicos e Viadutos identificados nos Anexos da Resolução.
- **01/2015:** Regulamentação da área envoltória dos seguintes bens tombados: Edifício Saldanha Marinho, Igreja das Chagas do Seráfico Pai São Francisco, Igreja de São Francisco de Assis da Venerável Ordem dos Frades Menores.
- **22/2016:** Tombamento do conjunto de 217 imóveis e 2 logradouros enquadrados como Z8-200 (atual ZEPEC) e listados no Anexo I da Resolução.

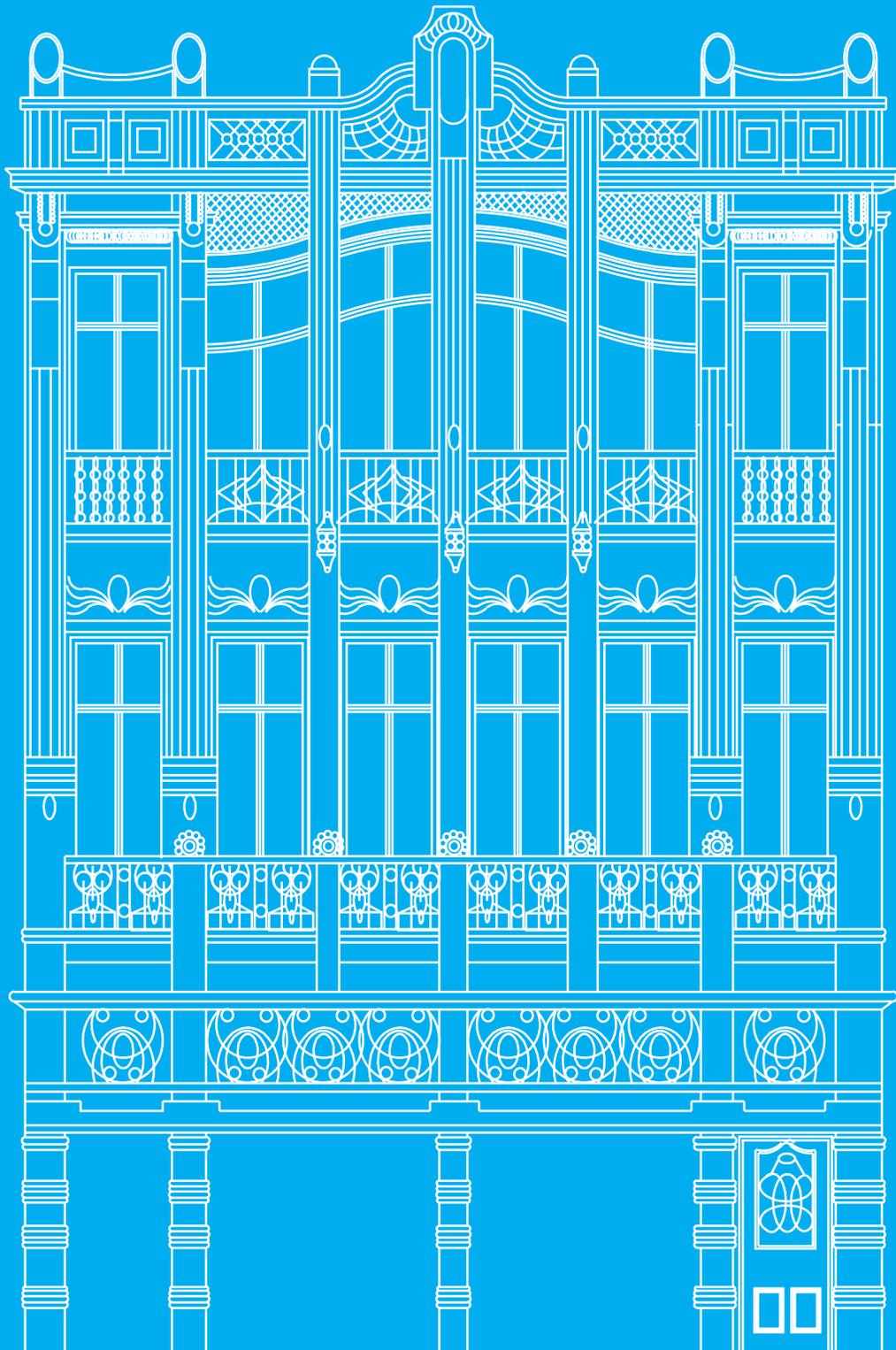
Anúncio indicativo em Bem Tombado ou Área Envoltória

- **01/2007:** Regulamenta a instalação de anúncios em estabelecimentos situados nas áreas e bairros tombados ou em processo de tombamento, quando situados em logradouros onde o uso não seja exclusivamente residencial.
- **02/2007:** Regulamenta a instalação de anúncios em estabelecimentos situados nos espaços ou áreas envoltórias de bens tombados.

Dessa forma, a instalação de Anúncios deverá seguir além das disposições da LCL, o disposto nas Resoluções CONPRESP nº 01/2007 e 02/2007, conforme descrito e ilustrado a seguir.



FIGURA 17: Antiga Sede do Banco de São Paulo, 2018. Fonte: SP Urbanismo



Anúncios

Anúncio é qualquer veículo de comunicação visual presente na paisagem visível do logradouro público ou áreas de uso comum, composto de área de exposição e estrutura, podendo ser:

- Anúncio indicativo:** aquele que visa apenas identificar, no próprio local da atividade, os estabelecimentos e/ou profissionais que dele fazem uso;
- Anúncio publicitário:** aquele destinado à veiculação de publicidade, instalado fora do local onde se exerce a atividade;
- Anúncio especial:** aquele que possui características específicas, com finalidade cultural, eleitoral, educativa ou imobiliária.

Todo anúncio deverá observar, dentre outras, as seguintes normas:

- Ser mantido em bom estado de conservação, no que tange à estabilidade, resistência dos materiais e aspecto visual;
- Receber tratamento final adequado em todas as suas superfícies, inclusive na sua estrutura;
- Atender as normas técnicas pertinentes à segurança e estabilidade de seus elementos;
- Não prejudicar a visualização de bens de valor cultural.

É proibido colocar anúncio na paisagem que:

- **Oblitere³, mesmo que parcialmente, a visibilidade de bens tombados;**
- Prejudique a edificação em que estiver instalado ou as edificações vizinhas.

³ Fazer desaparecer ou desaparecer uma coisa, pouco a pouco, até que dela não fique nenhum vestígio; Fazer esquecer ou cair no esquecimento. “obliterar”, in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa [em linha], 2008-2020, <https://dicionario.priberam.org/obliterar> [acesso em 03/06/2020 às 17h08 por LMO]



FIGURA 18: Anúncio Indicativo em restaurante



FIGURA 19: Anúncio Publicitário em relógio de rua



FIGURA 20: Anúncio Especial em Centro Cultural

Anúncios indicativos

Conforme LCL e Resoluções CONPRESP, para os imóveis inseridos no perímetro do projeto, é permitido um único anúncio indicativo, conforme definição da LCL, optando por uma das alternativas:

- Anúncio na fachada
- Anúncio em toldo retrátil
- Anúncio na área livre

Quando houver diferentes estabelecimentos no mesmo imóvel, será permitida a instalação de um anúncio por estabelecimento, obedecendo às seguintes diretrizes para assegurar a harmonia com a arquitetura do edifício:

- Guardar semelhanças entre si, propiciando harmonia entre tipo, forma, cores e materiais, estabelecendo uma unidade formal.
- Alinharem-se ao longo do mesmo eixo horizontal, no caso de anúncios em fachadas e toldos.
- Ter a mesma altura, no caso de anúncios em fachada e toldo.
- Instalarem-se abaixo da linha da marquise, quando houver.
- Não ultrapassar, em seu conjunto, a área máxima permitida.
- Altura mínima igual a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), quando no alinhamento.
- Altura máxima igual a 5,00 (cinco metros).
- Avanço máximo com relação ao plano da fachada igual a 0,15 m (quinze centímetros).
- Avanço máximo sobre o passeio igual a 0,15 m (quinze centímetros), quando no alinhamento.

Área máxima permitida em imóvel ou área tombada

Dimensão máxima: 1,50 m² para qualquer dimensão de testada.

Área máxima permitida em área envoltória

Um anúncio por imóvel com testada inferior a 100,00m (cem metros), com área variando de acordo com a testada:

- Testada do imóvel inferior a 10m (dez metros): área total do anúncio não deverá ultrapassar 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados);
- Testada do imóvel igual ou superior a 10m (dez metros) e inferior a 100m (cem metros): área total do anúncio não deverá ultrapassar 4,00m² (quatro metros quadrados);

Dois anúncios por imóvel com testada igual ou superior a 100,00m (cem metros), com área total de 20,00m² (vinte metros quadrados), não devendo a área de cada anúncio ultrapassar 10,00m² (dez metros quadrados);

Exemplos ilustrativos

Na sequência, por meio de simulação de fotos, apresentamos de forma ilustrada os tipos de anúncios indicativos permitidos e como devem ser instalados em um edifício com lojas diversas.

➤ Anúncio indicativo em fachada



➤ Anúncio indicativo em toldo retrátil



➤ Anúncio indicativo em vão livre



➤ Anúncio não permitido

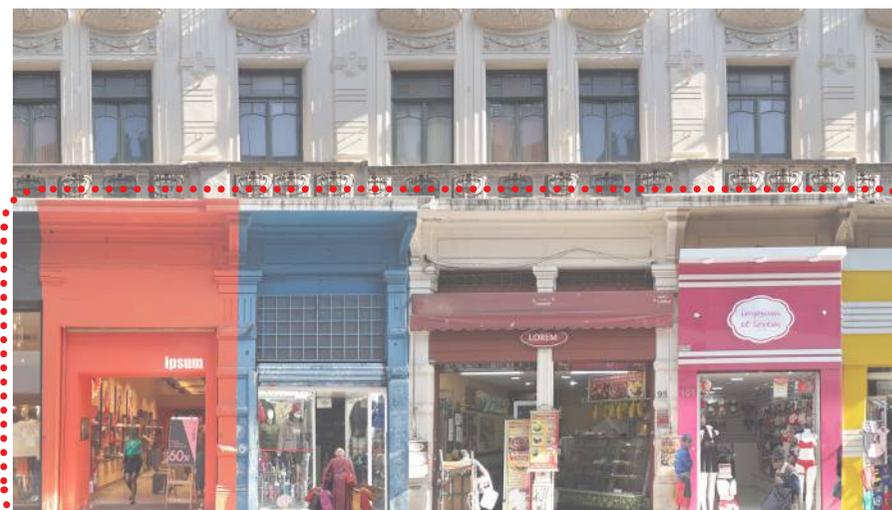


FIGURA 21: Simulação de imagens de anúncio indicativo em Bem Tombado, com vários estabelecimentos em um único imóvel (Elaborado por SP Urbanismo, 2020)

26 BENS TOMBADOS E ÁREA ENVOLTÓRIA

O termo tombamento significa um conjunto de ações técnicas, administrativas e jurídicas realizadas pelo poder público com o objetivo de preservar, através da aplicação de legislação específica, bens culturais de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser demolidos, destruídos, mutilados ou descaracterizados.

O tombamento de bens culturais no Município de São Paulo é de competência do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - Conpresp, que tem, entre suas atribuições, deliberar sobre os pedidos de restauro, conservação e reformas em bens culturais. Essa responsabilidade também é exercida pelo Departamento do Patrimônio Histórico – DPH, cujas atribuições incluem a identificação e preservação de bens culturais paulistanos, como órgão técnico de apoio ao Conselho, responsável pelas pesquisas, estudos e pareceres técnicos que contribuem para as decisões do Conpresp. Ambos são órgãos da Secretaria Municipal de Cultura.

Benefícios e responsabilidades

Se um imóvel é tombado significa que apresenta valores culturais, históricos e/ou ambientais, reconhecidos pela sociedade, através da decisão de tombamento tomada pelo Conselho. Essa decisão representa, por um lado, o reconhecimento desses valores e, por outro, um instrumento legal que visa proteger esse imóvel de destruição ou descaracterização, preservando-o, para que as gerações futuras possam usufruir desses valores culturais.

Significa, também, que, além de respeitar as leis de zoneamento, de edificação, de segurança, entre outras, o proprietário ou usuário deverá obedecer às diretrizes de preservação definidas em cada Resolução de Tombamento.

Essas diretrizes podem ser esclarecidas junto ao próprio Conselho ou ao Departamento do Patrimônio Histórico – DPH.

Se um imóvel ou bem é listado como área envoltória, significa que está localizado em uma área próxima ou em torno de um bem tombado. Esta área é delimitada com o objetivo de proteger sua visibilidade, harmonia e ambiência em relação ao bem ou ao conjunto urbano protegido. No caso de tombamento municipal, pelo Conpresp, a área denominada de espaço envoltório ou área envoltória é definida caso a caso, através de uma Resolução de Tombamento ou de Regulamentação de Área Envoltória; e, em algumas situações, pode se limitar ao próprio lote do edifício tombado.

Qualquer intervenção que venha a ser feita nos bens tombados ou em seu espaço envoltório, tais como novas construções, reformas, demolições, instalação de anúncios, colocação de mobiliário urbano, dentre outras, deverá ser previamente aprovada, de acordo com as legislações e resoluções vigentes, mediante a apresentação de pedido e projeto para anuência dos órgãos de preservação.

Os imóveis tombados, conforme estabelecido pelo Plano Diretor do Município vigente, podem usufruir da Transferência do Direito de Construir, quando estiver em bom estado de conservação. A Secretaria Municipal de Cultura promove o PROMAC, que conta com linha de incentivo para imóveis tombados e patrimônio cultural e ainda, em âmbito municipal, é possível obter incentivos também nos termos do Decreto nº 57.667 de 19 de abril de 2017, para imóveis tombados e restauração de monumentos.

Para maiores informações

As resoluções do Conpresp podem ser consultadas no site do Conpresp:

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/legislacao/resolucoes/index.php?p=1137>

Como pedir autorização para obras em bens tombados

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/2_como_pedir_autorizacao_1591820758.pdf

Documentação para protocolo junto ao DPH/Conpresp:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/re5418estabelecimentodocumentacaominimaprotocolpdf_1550063401.pdf

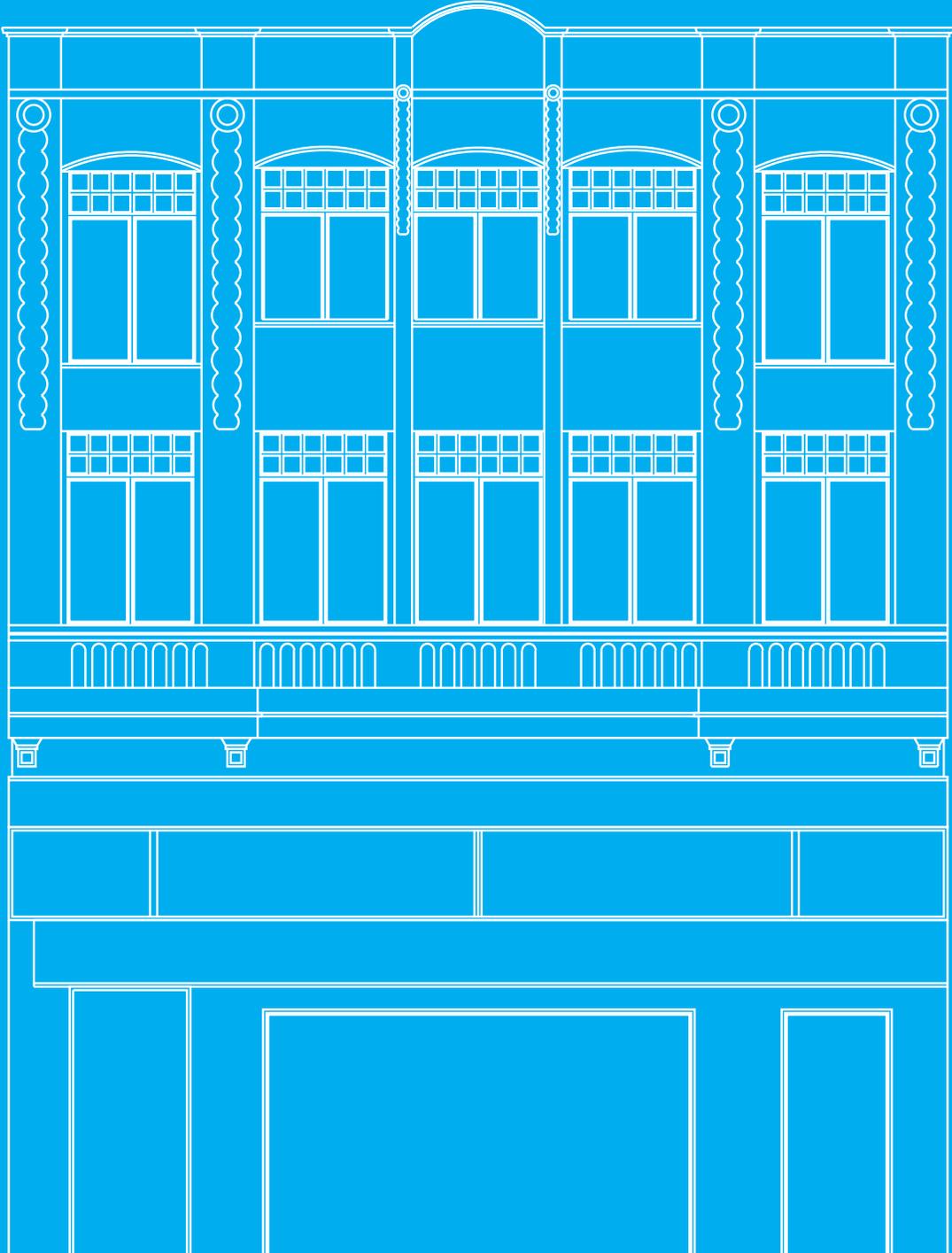
Para solicitação de diversos serviços por meio eletrônico acesse o portal 156 para protocolo:

<https://sp156.prefeitura.sp.gov.br/portal/servicos-online?id=cultura,-esporte-e-lazer>

> [serviços relacionados a patrimônio histórico e cultural](#)



FIGURA 22: Edifício Sampaio Moreira, 2020



Reforma, conservação e restauro

Projetos de reforma, conservação ou restauração em bens tombados consideram as especificidades de cada imóvel, necessitando conhecimentos técnicos e teóricos e a documentação de todas as etapas para garantir ao máximo sua conservação no tempo, bem como sua atualização criteriosa, alinhados com as cartas e legislações patrimoniais.

Para que a análise e aprovação de projetos de conservação e/ou restauração de edifícios tombados ocorra de modo mais eficaz e rápido é fundamental que proprietários, locatários, síndicos, ou o próprio condomínio, tenham o apoio de profissionais experientes no campo da preservação do patrimônio arquitetônico. Essa orientação técnica deve se dar desde as etapas iniciais de diagnóstico dos problemas e patologias construtivas até o desenvolvimento dos projetos de intervenção e acompanhamento de sua execução.

A relação de documentos básicos para qualquer solicitação e de documentos específicos para os diversos tipos de intervenção em bens tombados, áreas envoltórias e áreas tombadas pode ser encontrado na Resolução 54/Conpresp/2018.

Manutenção e limpeza

A manutenção do edifício é dever de qualquer proprietário de imóvel, tombado ou não. O reconhecimento de valores culturais, arquitetônicos e históricos de uma edificação não altera esta condição, apenas aponta que as intervenções a serem realizadas nesta edificação deverão visar a manutenção destes valores, o que demanda cuidado especializado e por isso há também algumas formas de incentivo.

A conservação preventiva, com inspeções periódicas, limpeza, zeladoria e simples manutenção com técnicas, materiais e procedimentos adequados podem prevenir deterioração gradativa do imóvel, evitando a necessidade de intervenções maiores e mais onerosas, garantindo a preservação do imóvel e a qualidade do ambiente urbano.

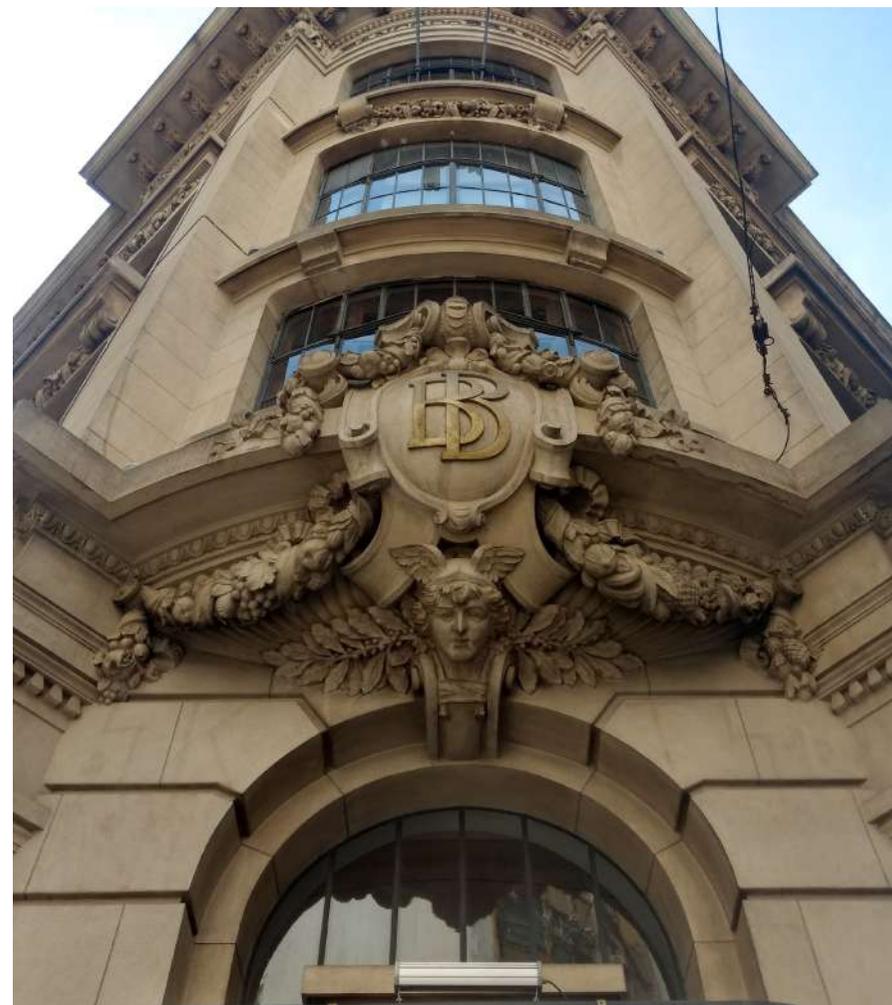


FIGURA 23: Centro Cultural Banco do Brasil, 2018

30 Orientações para composição de fachadas

Condições gerais em qualquer intervenção

Os proprietários e locatários deverão ter cuidado e orientação profissional na alteração de cores, texturas, soluções construtivas e ornamentais das fachadas individualizadas ou quando constituírem um conjunto.

Para qualquer intervenção em um edifício que possua atividades diversas no térreo, deverá ser garantida a composição arquitetônica original das fachadas com soluções harmônicas e homogêneas derivadas de um projeto único para o conjunto.

Instalações prediais na fachada: agentes contaminadores da paisagem

Todos os elementos que constituem instalações prediais aparentes e inadequadas tais como instalações elétricas, telefonia, instalações hidráulicas, antenas e rebatedores, ar condicionado, condutores de água e outros que não fazem parte do projeto original aprovado, deverão ser aprovados em projeto de reforma sob orientação de profissional habilitado.

Caso seja absolutamente imprescindível a inserção de qualquer elemento de instalação predial na fachada, **o projeto deverá ser objeto de anuência e aprovação pela CPPU e DPH/CONPRESP.**



FIGURA 24: Simulação da mesma fachada com intervenções que causam diferentes impactos na percepção da paisagem
(Elaborado por SP Urbanismo, 2020)

Toldos

A instalação de toldos deverá ser aprovado pelo DPH/CONPRES, seguindo as seguintes sugestões de projeto:

- Os toldos deverão ser de lona ou tecido semelhante;
- Ornatos, adornos, bandeiras, molduras ou qualquer outro elemento decorativo de fachada não deverão ser ocultados;
- Deverão manter vão livre mínimo de 2,20m;
- As cores deverão ser sólidas em tons de verde, vinho ou preto, em função de precedente histórico; listras são desaconselháveis;
- O anúncio indicativo poderá ser inserido na franja ou lambrequim com letras em tons de branco, prata ou dourado.

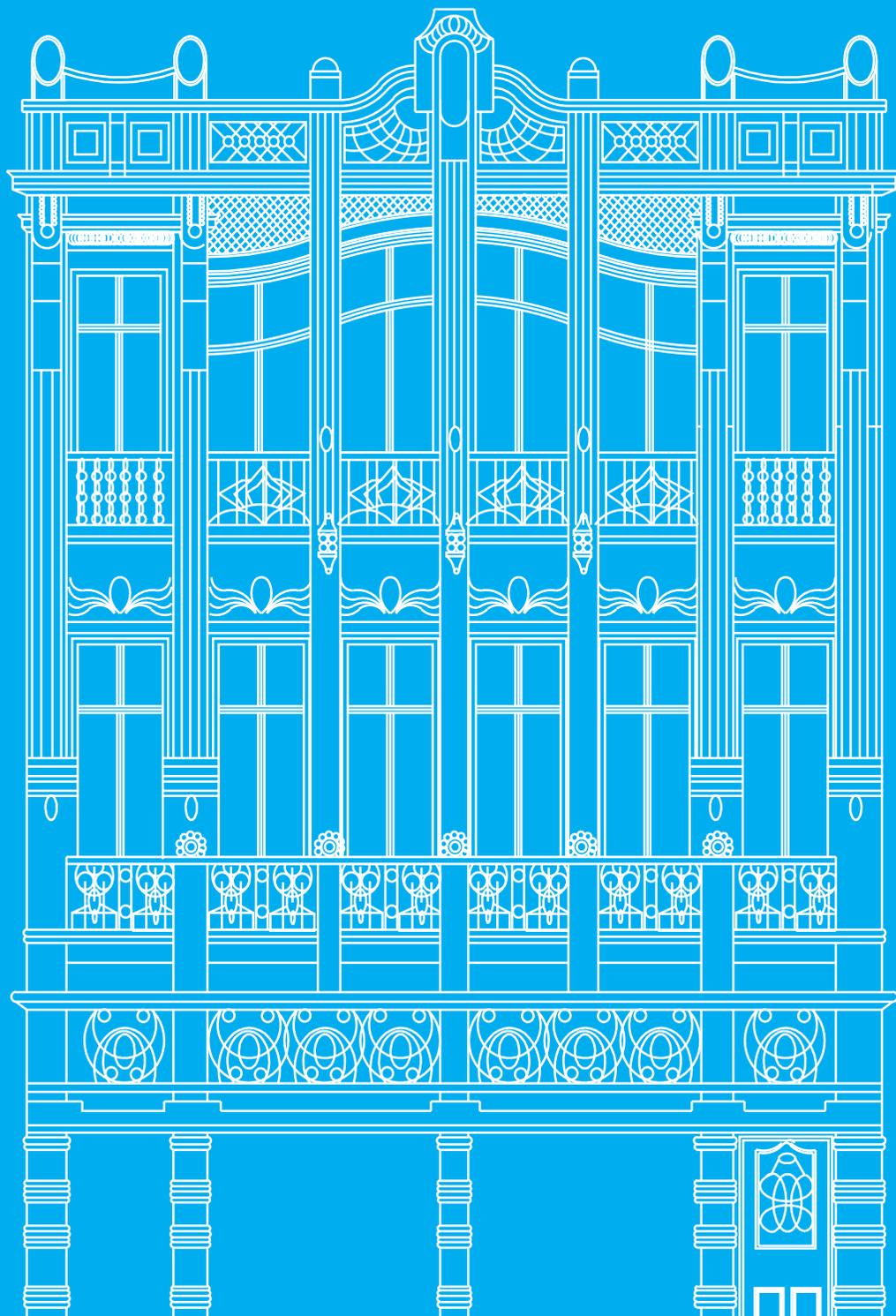
Terrazas

São áreas do passeio público, delimitadas por cercas ou floreiras, em frente a bares, cafés e restaurantes onde se instalam mesas e cadeiras, mediante Termo de Permissão de Uso (TPU) concedido pela Prefeitura. A composição de Terrazas deverá seguir as seguintes regras:

- Os fechamentos das Terrazas deverão ser de matérias têxteis ou similares, estruturados de forma totalmente desmontáveis;
- O perímetro das Terrazas deverá ser constituído por cercas ou floreiras padronizadas;
- As mesas, cadeiras, toldos, fechamentos ou qualquer outro elemento de apoio às Terrazas, visíveis do espaço público, deverão respeitar o cromatismo, materiais, iluminação e demais características arquitetônicas do edifício onde se encontram.



FIGURA 25: Exemplos de Toldos e Terrazas, 2018



Ficha do imóvel

Todos os imóveis no perímetro do projeto dispõem de uma **Ficha do Imóvel**, contendo informações técnicas obtidas por meio de pesquisa bibliográfica e vistorias em campo; as fichas dos imóveis encontram-se no **APÊNDICE A** deste Manual.

Identificados os revestimentos e principais problemas ocasionados por falta de manutenção ou intervenção inadequada, denominadas "**Patologias**

construtivas" e "**Patologias da paisagem**" na Ficha do imóvel, o **Quadro 1** apresenta orientações de manutenção e limpeza para cada patologia, além de orientações para composição de fachadas, com intuito de orientar o profissional habilitado na elaboração de projeto.

A Ficha do Imóvel apresenta ainda outros dados importantes do seu imóvel, caso necessite consultar o DPH/CONPESP.

134 **005.004.0013-00**
DIR20 | Rua Quintino Bocaiuva, nº18-30



Ficha do Imóvel

Nome do edifício	Palacete Tereza Toledo Lara / Edifício Antiga Rádio Record		
Autor do projeto	Augusto Fried	Construtora	Não identificado
Quantidade de pavimentos	3	Acesso direto aos demais pavimentos direto da rua?	Ativo
Imóvel notificado (PEUC)	N/A	Data de construção	1910
Tombamento	TOMBADO	Legislação incidente	CONPESP: RES. 22/16; CONDEPHAAT: não consta; IPHAN: não consta
Uso da edificação	Serviços	Uso do terreno	Comercial
Quantidade de acessos direto da via	14	Quantidade de atividades no terreno	11
Material predominante da fachada	Pedra		

005.004.0013-00 135
DIR20 | Rua Quintino Bocaiuva, nº18-30

Caracterização
Implantação e acesso: Lote de esquina, fachada e acesso pela a Rua Quintino Bocaiuva e Rua Direita, com acesso direto ao logradouro
Fachada e esquadrias: Fachada em placa de pedra de cor bege e pedra finida de cor bege, janelas de madeira e porta de aço de enrolar no térreo
Elementos notáveis: Colunas adossadas, adornos e esculturas

Diagnóstico
Patologias da paisagem: Pontos de iluminação e câmera no térreo
Patologias construtivas: Pichação no térreo e sujidade na edificação

Dados de ambiência*
O edifício - ocupando a frente da quadra voltada para a Rua José Bonifácio, com fachadas também para as ruas Quintino Bocaiuva e Direita - apresenta grande visibilidade, seja por suas dimensões horizontais, seja por sua arquitetura repleta de ornamentação, e ainda por situação, alinhada a vias pedestrianizadas com vizinhos contíguos de gabarito semelhante. Destaca-se, também, o interessante contraste entre as suas linhas ecléticas e a linguagem moderna do Edifício Triângulo, localizado logo à frente.

Dados arquitetônicos*
Edifício de caráter eclético, cuja fachada é profusa e ricamente ornamentada - incluindo carrancas e figuras alegóricas - bem ilustrando a incorporação de vários estilos arquitetônicos em uma composição bem elaborada e complexa. O revestimento da fachada é de argamassa raspada nos pavimentos superiores e diversificado no pavimento térreo, dependendo do estabelecimento comercial instalado, sendo que a maioria mantém o acabamento em argamassa raspada ou cantaria sob pintura, como nos números 62, 58, 54 e 50 na José Bonifácio; 30, 26, 24, 22 e 18 na Quintino Bocaiuva; e 115 na Direita. Nos números 123, 129 e 133 da José Bonifácio, o revestimento é de mármore. No sócolo da esquina entre as ruas Direita e Quintino Bocaiuva há gravação "AUG. FREDO ARCH." No térreo, todos os estabelecimentos apresentam portas metálicas de enrolar e a maioria mantém a bandeira metálica, em diferentes tipologias e sistemas de abertura. No primeiro pavimento, as portas-balcão apresentam vergas em arco pleno com esquadrias de madeira e vidro, com duas folhas de abrir e bandeira fixa. No segundo pavimento, as portas-balcão são iguais às anteriores, mas com vergas retas. Em ambos os pavimentos, cada porta-balcão é ladeada, em ambos os lados, de uma janela menor. No primeiro pavimento, há um balcão corrido, em contraponto ao segundo pavimento: com um balcão para cada porta. Todos, porém, apoiados em mísulas. O edifício é arrematado superiormente por platibanda vazada, encimada por pináculos e medalhões.

Dados históricos*
O Palacete Tereza Toledo Lara, conhecido como Palacete Lara, foi projetado pelo arquiteto alemão Augusto Fried para o conde Antônio de Toledo Lara, um dos fundadores da Antarctica e financiador da restauração da catedral da Sé. O prédio foi batizado, após sua conclusão em 1910, com o nome de sua filha, à época com sete anos de idade. O edifício surgiu originalmente como um edifício de escritórios e comércio no térreo, mas posteriormente abrigou a sede da Rádio Record, emissora popular pelas transmissões futebolísticas da cidade de São Paulo e por ter apoiado o Estado na empreitada constitucionalista na década de 1930, ficando conhecida como 7A via de São Paulo? (1) O edifício também abrigou diversas lojas de instrumentos musicais - como a Casa Irmãos Vitale e a Casa Bevilacqua -, o que fez com que fosse conhecido como "esquina musical de São Paulo" nos anos 1940. Nesse mesmo período, o edifício sofreu uma série de alterações que lhe renderam alguns autos de infração. Reformou-se, sem autorização prévia da prefeitura, o piso da loja, foram construídas galeria de escritórios e cabines no porão, além de ter sido alterada a fachada do prédio.

*Dados fornecidos pelo Departamento de Patrimônio Histórico DPH

FIGURA 26: Exemplo da Ficha do imóvel (Elaborado por SP Urbanismo, 2021)

34 Como consultar a Ficha do imóvel e o Quadro 1:

1

Consultar a Ficha do seu Imóvel, identificada pelo Nº de Contribuinte (IPTU) e Endereço.

134

005.004.0013-00

DIR20 | Rua Quintino Bocaiuva, nº18-30



2

Além das informações do edifício, verificar as Patologias Construtivas e Patologias da Paisagem observadas para o seu imóvel, no campo **Diagnóstico**.

Ficha do Imóvel

Nome do edifício	Palacete Tereza Toledo Lara / Edifício Antiga Rádio Record		
Autor do projeto	Augusto Fried	Construtora	Não identificado
Quantidade de pavimentos	3	Acesso direto aos demais pavimentos direto da rua?	Ativo
Imóvel notificado (PEUC)	N/A	Data de construção	1910
Tombamento	TOMBADO	Legislação incidente	CONPRES: RES. 22/16; CONDEPHAAT: não consta; IPHAN: não consta
Uso da edificação	Serviços	Uso do térreo	Comercial
Quantidade de acessos direto da via	14	Quantidade de atividades no térreo	11
Material predominante da fachada	Pedra		

Diagnóstico

Patologias da paisagem: Pontos de Iluminação e câmara no térreo
Patologias construtivas: Pichação no térreo e sujidade na edificação

3

Consultar o **Quadro 1: Tratamento de fachadas** e seguir as orientações conforme elemento componente de fachada.

Caracterização

Implantação e acessos: Lote de esquina, fachada e acesso pela a Rua Quintino Bocaiuva e Rua Direita, com acesso direto ao logradouro
Fachada e esquadrias: Fachada em placa de pedra de cor bege e pedra fingida de cor bege, janelas de madeira e porta de aço de enrolar no térreo
Elementos notáveis: Colunas adossadas, adornos e esculturas

Diagnóstico

Patologias da paisagem: Pontos de Iluminação e câmara no térreo
Patologias construtivas: Pichação no térreo e sujidade na edificação

Dados de ambiência*

O edifício - ocupando a frente da quadra voltada para a Rua José Bonifácio, com fachadas também para as ruas Quintino Bocaiúva e Direita - apresenta grande visibilidade, seja por suas dimensões horizontais, seja por sua arquitetura repleta de ornamentação, e ainda por situação, alinhada a vias pedestrianizadas com vizinhos contíguos de gabarito semelhante. Destaca-se, também, o interessante contraste entre as suas linhas ecléticas e a linguagem moderna do Edifício Triângulo, localizado logo à frente.

Dados arquitetónicos*

Edifício de caráter eclético, cuja fachada é profusa e ricamente ornamentada - incluindo carrancas e figuras alegóricas - bem ilustrando a incorporação de vários estilos arquitetónicos em uma composição bem elaborada e complexa. O revestimento da fachada é de argamassa raspada nos pavimentos superiores e diversificado no pavimento térreo, dependendo do estabelecimento comercial instalado, sendo que a maioria mantém o acabamento em argamassa raspada ou cantaria sob pintura, como nos números 62, 58, 54 e 50 na José Bonifácio; 30, 26, 24, 22 e 18 na Quintino Bocaiúva; e 115 na Direita. Nos números 123, 129 e 133 da José Bonifácio, o revestimento é de mármore. No sócolo da esquina entre as ruas Direita e Quintino Bocaiúva há gravação "AUG. FREDO ARCH." No térreo, todos

Esquadrias e Instalações Aparentes

Elemento	Patologias	Recomendação De Manutenção E Conservação
Esquadrias metálicas	Peças danificadas	Recuperação de trechos danificados com limpeza, aplicação de anti ferrugem e emassamento. Substituição de todo material que apresente excessivo desgaste por semelhantes. Aplicar o mesmo acabamento existente.
	Peças danificadas de madeira natural	Retirada de todo material danificado, execução de obturações, enxertos e substituições necessárias, utilizando madeira com as mesmas características das existentes, lixamento e aplicação de verniz tipo stain.
	Peças danificadas pintadas	Retirada de todo material danificado, execução de obturações, enxertos e substituições necessárias, lixamento, emassamento, aplicação de primer e pintura com material semelhante.
Inst. apar.	Aparelhos de ar condicionado	Retirada dos aparelhos instalados em locais e de modo prejudicial a instalação com suportes na fachada estes deverão respeitar a arquitetura e a composição cromática do edifício e deverá ser aprovado projeto na CPPU/CONPRES.*
	Estruturas metálicas retiradas	Retirada das instalações aparentes, incluindo a recuperação de furos e danos causados aos revestimentos existentes.
Vidros encaixilhados	Vidros quebrados ou ausentes	Retirada do material de fixação e vedação, substituição por materiais e sistemas semelhantes.
	Pichações	Aplicação de solventes químicos, thinner ou aguarrás - lavagem com esponja, detergente neutro ou produtos específicos como deleta 2010 obedecendo as recomendações do fabricante.
	Perfis de fixação em alumínio	Limpeza e revisão do sistema de fixação e vedação, com substituição de peças, quando necessário, por material semelhante e de acordo com sistemas existentes.

A **Ficha do Imóvel** apresenta ainda outros dados importantes do seu imóvel, caso necessite consultar o DPH/CONPRESP.

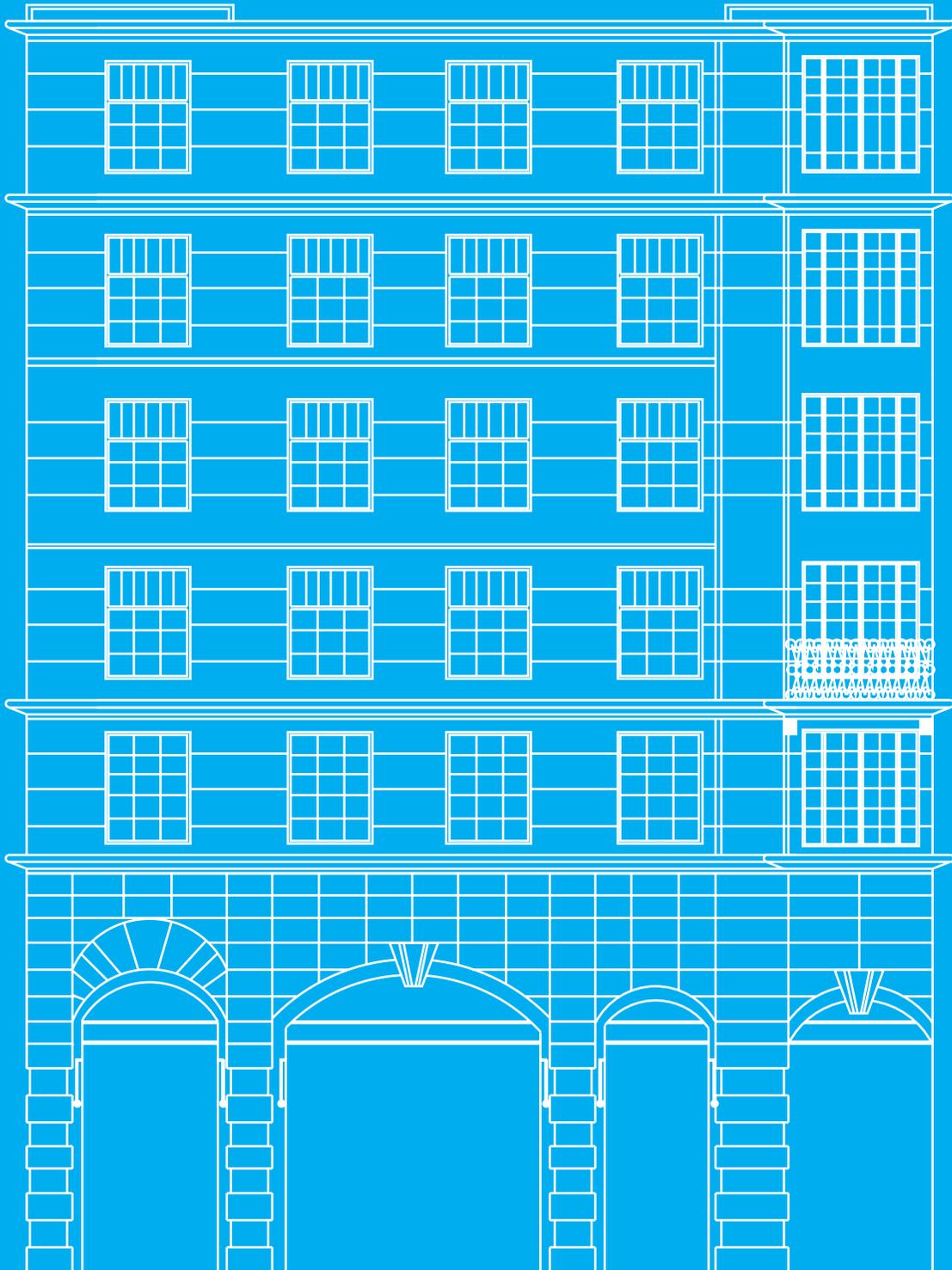
36 Quadro 1: Tratamento de fachadas

Esquadrias		
Esquadrias de portas e janelas	Peças danificadas	Recuperação de trechos danificados com limpeza, aplicação de anti ferrugem e emassamento . Substituição de todo material que apresente excessivo desgaste por semelhantes. Aplicar o mesmo acabamento existente.
	Peças danificadas de madeira natural	Retirada de todo material danificado, execução de obturações, enxertos e substituições necessárias, utilizando madeira com as mesmas características das existentes, lixamento e aplicação de verniz.
	Peças danificadas pintadas	Retirada de todo material danificado, execução de obturações, enxertos e substituições necessárias, lixamento, emassamento, aplicação de primer e pintura com material semelhante.
Vidros encaixilhados	Vidros quebrados ou ausentes	Retirada do material de fixação e vedação, substituição por materiais e sistemas semelhantes.
	Pichações	Aplicação de solventes químicos, thinner ou aguarrás - lavagem com esponja, detergente neutro ou produtos específicos, obedecendo as recomendações do fabricante.
	Estruturas metálicas	Limpeza e revisão do sistema de fixação e vedação, com substituição de peças, quando necessário, por material semelhante e de acordo com sistemas existentes.
Vidros*	Rejuntamento dos vidros	Substituição do rejuntamento, quando necessário, com remoção da massa antiga utilizando estilete ou raspadeira e aplicação de nova massa.

ATENÇÃO: Qualquer intervenção nas fachadas e empenas, mesmo que de pintura, manutenção, conservação, ou alteração de revestimentos, deverá ser objeto de prévia análise e aprovação do DPH/CONPRES, seguindo estas sugestões de projeto.

Elementos na Fachada		
Toldos	Material	Os toldos deverão ser de lona ou tecido semelhante.
	Instalação	Ornatos, adornos, bandeiras, molduras ou qualquer outro elemento decorativo de fachada não deverão ser ocultados; Deverão manter vão livre mínimo de 2,20m.
	Adequação das cores	As cores deverão ser sólidas em tons de verde, vinho ou preto, em função de precedente histórico; listras são desaconselháveis; O anúncio indicativo poderá ser inserido na franja ou lambrequim com letras em tons de branco, prata ou dourado.
Componentes Originais de Fachada	Recobrimento ou pintura	A arquitetura e revestimento original dos edifícios, bem como ornatos, adornos, bandeiras, molduras ou qualquer outro elemento decorativo de fachada não deverão ser ocultados. Para pintura, deverá ser utilizada a técnica e materiais apropriados conforme material de revestimento, preservando a cor original do edifício.
Instalações aparentes	Aparelhos de ar condicionado	Retirada dos aparelhos instalados em locais e de modo provisório e reinstalação com suportes, tubulações e locais adequados, sem intervenção nos caixilhos existentes.
	Fiações	Retirada das instalações aparentes com a adequação de fios e cabos para área interna da edificação.
	Estruturas metálicas	Retirada das instalações aparentes, incluindo a recuperação de furos e danos causados aos revestimentos existentes.
Elementos complementares		
Terrazas	Material	Os fechamentos das Terrazas deverão ser de matérias têxteis ou similares, estruturados de forma totalmente desmontáveis.
	Adequação estética	O perímetro das Terrazas deverá ser constituído por floreiras padronizadas. As mesas, as cadeiras, os toldos, fechamentos ou qualquer outro elemento de apoio as Terrazas que estejam ou sejam vistos do espaço público deverão respeitar o cromatismo, os materiais, a iluminação e demais características arquitetônicas do edifício em que se encontram.

ATENÇÃO: Qualquer intervenção nas fachadas e empenas, mesmo que de pintura, manutenção, conservação, ou alteração de revestimentos, deverá ser objeto de prévia análise e aprovação do DPH/CONPRESP, seguindo estas sugestões de projeto.



IMÓVEL NÃO UTILIZADO E PEUC

Com base no levantamento para caracterização dos imóveis no perímetro, realizado em 2019/2020, pôde-se observar a não utilização dos andares superiores em vários prédios, geralmente em função da não existência de acesso, suprimido e ocupado por atividades que utilizam somente o pavimento térreo, o que pode também estar associado a outros fatores como depreciação ou exigências de adaptação à segurança, acessibilidade, etc.

Possivelmente, fator que colabora com o fenômeno de esvaziamento da Área Central no período noturno e finais de semana, observada a ocupação predominante dos térreos com comércio e serviços que operam em horário comercial.

Além disso, a **não utilização** de um imóvel o torna suscetível à aplicação do **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)** e instrumentos legais que o sucedem.⁴

Sendo assim, a fim de evitar o PEUC, recomenda-se manter ativo o acesso aos pavimentos superiores dos edifícios, propiciando sua ocupação; em caso de necessidade de reconstituição do acesso, consultar o DPH/CONPRES.

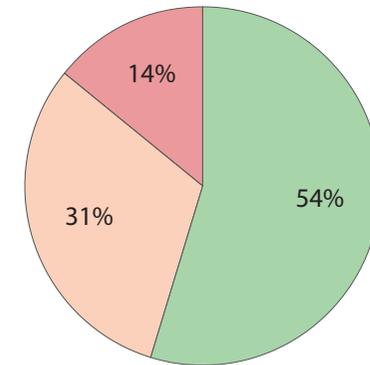
4 Perguntas e Respostas sobre Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC). Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/desenvolvimento_urbano/funcao_social_da_propriedade/index.php?p=172144

Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e IPTU progressivo no tempo. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. Volume 2. Disponível em: <https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/CAPACIDADES2.pdf>



FIGURA 27: Edifício sem acesso direto do térreo aos pavimentos superiores (portaria suprimida, ocupada por lojas), 2018.

Acesso aos pavimentos superiores

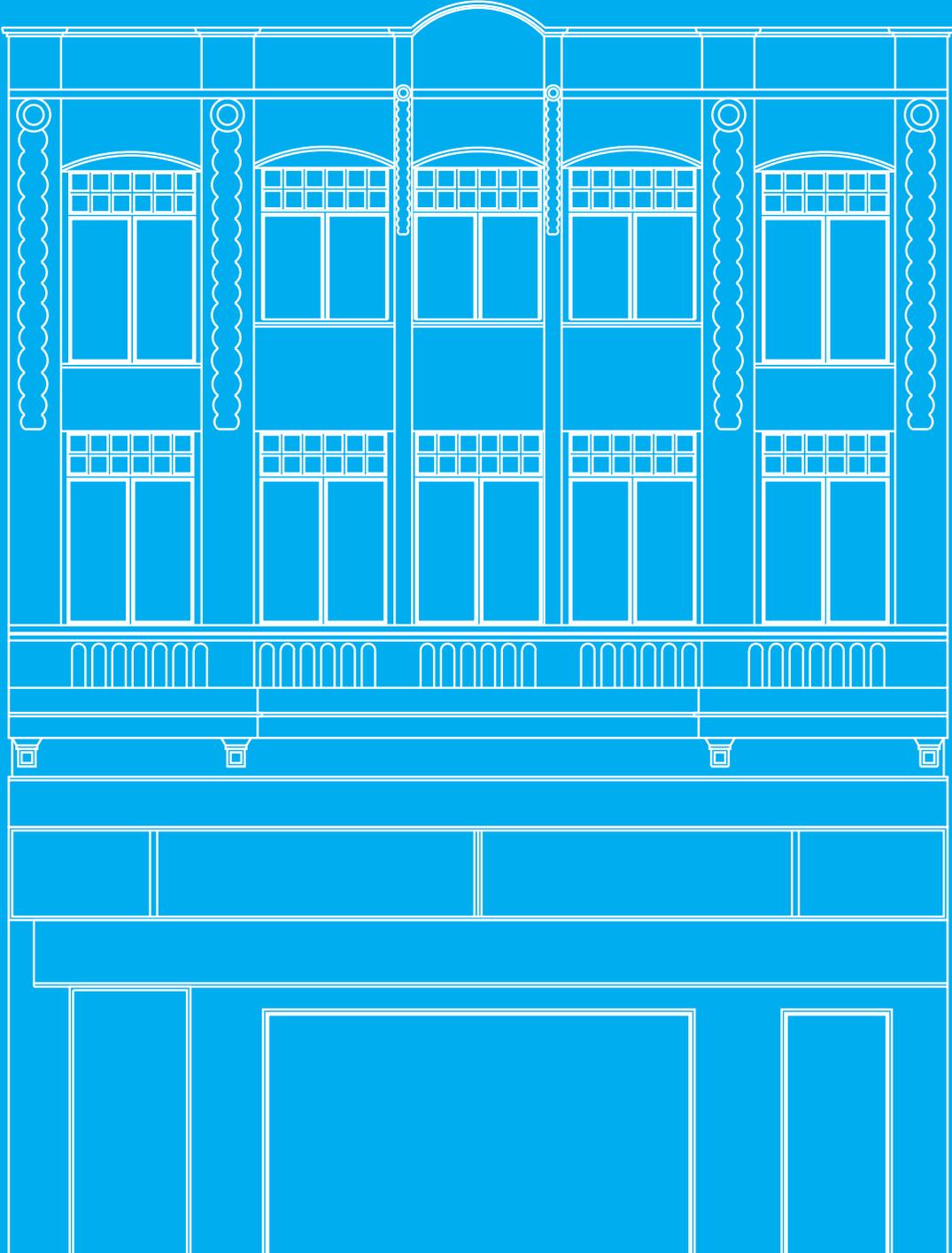


Legenda

-  159 edifícios com acesso aos pavimentos superiores (portaria ativa)
-  91 edifícios sem acesso direto do térreo aos pavimentos superiores (portaria suprimida, ocupada por lojas)
-  42 edifícios sem acesso aos andares superiores (portaria inativa ou fechada)



Fonte: MDC/SMUL, 2019.
Base Cartográfica: MDC/SMUL, 2010.
Elaboração: SPUrbanismo, 2021- LMO/ehl



42 Lista de ilustrações

FIGURA 1: Vista geral da imperial cidade de São Paulo, s/d. Fonte: Biblioteca Nacional do RJ. Disponível em: http://acervo.bndigital.bn.br/sophia/index.asp?codigo_sophia=82443, acesso em: 24 jun. 2021.

FIGURA 2: Triângulo Histórico assinalado sobre Mapa de 1847. Fonte: São Paulo São. Disponível em: <https://saopaulosao.com.br/conteudos/recomendados/3144-construindo-historias-o-passado-e-o-futuro-da-cidade-na-3-edicao-da-jornada-do-patrimonio-de-sp.html#>, acesso em 14/05/2021 às 12h56

FIGURA 3: Rua Direita, 1862. Foto de Militão Augusto de Azevedo. Fonte: Itaú Cultural
Disponível em: <https://enciclopedia.itaucultural.org.br/obra63727/vista-da-rua-direita>, acesso em 10/05/2021 às 11h11

FIGURA 4: Rua XV de Novembro, 1920. Fonte: Sampa Historica
Disponível em: <https://sambahistorica.wordpress.com/2013/11/23/rua-15-de-novembro/>, acesso em 10/05/2021 às 16h20

FIGURA 5: Vale do Anhangabaú, 1927. Fonte: Vitruvius Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.080/280>, acesso em 11/05/2021 às 15h43

FIGURA 6: Rua São Bento, 1980. Fonte: Luiz Aureliano/Memória Abril
Disponível em: https://www.huffpostbrasil.com/2016/01/24/16-fotos-historicas-de-sao-paulo-revelam-cenas-do-cotidiano-entr_n_9062706.html, acesso em 22/06/2020, às 14h46

FIGURA 7: Rua São Bento, 1980. Fonte: Acervo Fotográfico do Museu da Cidade de São Paulo.

Disponível em: <http://www.acervosdacidade.prefeitura.sp.gov.br/PORTALACERVOS/ExibirItemAcervo.aspx?id=439372>, acesso em 14/05/2021

FIGURA 8: Rua José Bonifácio, 2016. Fonte: Google Street View
Disponível em: <https://goo.gl/maps/3E6ZeigGNBnvGA5A6>, acesso em 07/05/2021 às 16h09

FIGURA 9: Palacete Toledo Lara, 2012. Fonte: Instituto São Paulo Antiga
Disponível em: <https://saopauloantiga.com.br/palacete-tereza-toledo-lara/>, acesso em 10/05/2021 às 10h49

FIGURA 10: Avenida São João, vista do Vale do Anhangabaú, 2018. Fonte: SP Urbanismo

FIGURA 11: Ilustração Chafariz da Misericórdia projetado pelo arquiteto Tebas. Fonte: Outras Palavras
Disponível em: <https://outraspalavras.net/cidadesemtrance/um-arquiteto-negro-na-sao-paulo-escravocrata/> acesso em 14/05/2021 às 15h45

FIGURA 12: Rua XV de Novembro, 1920. Foto de Guilherme Gaensly. Fonte: São Paulo In Foco. Disponível em: <https://www.saopauloinfoco.com.br/especial-gaensly/>, acesso em 14/05/2021 às 13h30

FIGURA 13: Antes e Depois da LCL. Fonte: VejaSP
Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/lei-cidade-limpa-perde-forca-em-sao-paulo/>, acesso em 08/03/2021 às 17h33

FIGURA 14 Características arquitetônicas descoberta sob anúncios na implantação da LCL. Fonte: SP Urbanismo

FIGURA 15: Fachadas recuperadas depois da LCL. Fonte: SP Urbanismo

FIGURA 16: Portas do Centro de São Paulo, 2021. Fotomontagem, elaborada por SP Urbanismo.

FIGURA 17: Antiga Sede do Banco de São Paulo, 2018. Fonte: SP Urbanismo.

FIGURA 18: Anúncio Indicativo em restaurante. Fonte: Google Street View
Disponível em: <https://goo.gl/maps/2Qbr2EjquSc5puGB7>, acesso em 10/05/2021 às 15h36

FIGURA 19: Anúncio Publicitário em relógio de rua. Fonte: Google Street View
Disponível em <https://goo.gl/maps/HVQeCcwSypTJKrZV6>, acesso em 12/05/2021, às 11h37

FIGURA 20: Anúncio Especial em Centro Cultural. Fonte: Google Street View.
Disponível em: <https://goo.gl/maps/6hPgVyvwjPKLf1zL9>, acesso em 10/05/2021 às 10h58

FIGURA 21: Simulação de imagens de Anúncio Indicativo em Bem tombado, com vários estabelecimentos em um único imóvel, 2020. Fonte: SP Urbanismo

FIGURA 22: Edifício Sampaio Moreira, 2020. Fonte: SP Urbanismo

FIGURA 23: Centro Cultural Banco do Brasil, 2018. Fonte: SP Urbanismo

FIGURA 24: Simulação da mesma fachada com intervenções que causam diferentes impactos na percepção da paisagem. Fonte: SP Urbanismo

FIGURA 25: Exemplos de Toldos e Terrazas, 2018. Fonte SP Urbanismo

FIGURA 26: Exemplo da Ficha do Imóvel, 2020. Fonte: SP Urbanismo

FIGURA 27: Edifício sem acesso direto do térreo aos pavimentos superiores (portaria suprimida, ocupada por lojas), 2018. Fonte: SP Urbanismo.

44 Bibliografia

B

BARBUY, Heloísa. **A Cidade-Exposição**. Comércio e cosmopolitismo em São Paulo, 1860-1914. São Paulo: EDUSP, 2006.

BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira. **São Paulo: um novo olhar sobre a história**. A evolução do comércio de varejo e as transformações da vida urbana. São Paulo: Via das Artes, 2012.

BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira. **Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica. São Paulo (1809-1950)**. São Paulo: EDUSP, 2016.

C

CASTILHO, Ana Luísa Howard de. **Consensos e dissensos no Centro de São Paulo**: significado, delimitação, apropriação e intervenção. São Paulo: tese de doutoramento em Planejamento Urbano e Regional/FAU-USP, 2008. Disponível em: <https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-20072010-135958/publico/Ana_Luisa_Howard.pdf> acesso em 28/6/2021.

CASTRO, Carmen Silvia Saraiva Maseo. **Para além das aparências**: contribuição ao estudo da conservação de superfícies arquitetônicas de concreto aparente. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2018.

CUNHA, Fernanda Craveiro. **Revestimento de pedra fingida**: protagonista invisível do Centro de São Paulo. Dissertação de Mestrado. São Paulo: IPT, 2016.

D

DEL LAMA, Eliane Aparecida; DEHIRA, Lauro Kazumi; GROSSI, Danielle; KUZMICKAS, Luciane. The colour of the granite that built the city of São Paulo, Brazil. **Color Research and Application**, v. 41, p. 241-245, 2016. Disponível em: <<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1002/col.22018>> acesso em 28/6/2021.

DUARTE JÚNIOR, Ricardo César Ferreira. **A responsabilidade pela manutenção e restauração dos bens tombados**. Artigo, s/d. Disponível em: <<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=92977ae4d2ba2142>> acesso em 25/05/2020 às 7h24)

F

FIALHO, Roberto Novelli. **Edifícios de escritórios na cidade de São Paulo**. Tese de doutorado, São Paulo: FAUUSP, 2007.

FILHO, J. R. de Araújo. A população paulistana. In: AZEVEDO, Aroldo de. A cidade de São Paulo. **Estudos de geografia urbana**, v.II. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958.

G

GROSSI, Danielle; DEL LAMA, Eliane Aparecida. Avaliação da eficácia de hidrofugantes e antigraffiti no Arenito Itararé. **Geologia USP**. Série Científica, v. 18, p. 43-55, 2018. Disponível em: <<https://www.revistas.usp.br/guspsc/article/view/144298>> acesso em 28/6/2021

N

NAHAS, Patrícia Viceconti. **Antigo e novo nas intervenções em preexistências históricas:** a experiência brasileira (1980-2010). São Paulo: tese de doutoramento em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo/FAU-USP, 2015. Disponível em: <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-08032016-151656/pt-br.php>> acesso em 28/6/2021.

O

OLIVEIRA, Carolina Fidalgo. **Do Tombamento às Reabilitações Urbanas:** um estudo sobre a preservação no Centro Histórico de São Paulo. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2009.

P

PROGRAMA NACIONAL DE CAPACITAÇÃO DAS CIDADES. **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e IPTU progressivo no tempo. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade.** Volume 2. (Disponível em <https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/CAPACIDADES2.pdf> acesso em 04/02/2021 às 18h26)

S

SANTOS, Regina Helena Vieira. **Rua São Bento:** Um fragmento da cidade de São Paulo que registra as transformações e persistências na paisagem urbana. São Paulo: Mestrado FAU-USP, 2008.

SILVA, Joana Mello de Carvalho. **O arquiteto e a produção da cidade:** a experiência de Jacques Pilon em perspectiva 1930-1960. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2010.

SILVA, Luis Otávio. **A Reabilitação do Centro de São Paulo.** Artigo. Salvador: ANPUR, 2005.

T

TOLEDO, Benedito Lima de. **São Paulo:** três cidades em um século. São Paulo: Duas Cidades, 1981.

46 Órgãos públicos e colegiados

C

CONDEPHAAT

Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico

CONPRESP

Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

CPPU

Comissão de Proteção à Paisagem Urbana

D

DPH

Departamento do Patrimônio Histórico

I

IPHAN

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

S

SMC

Secretaria Municipal de Cultura

SMUL

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

SP Urbanismo

São Paulo Urbanismo

SUBSE

Subprefeitura da Sé

Legislação

Leis

Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico).

Link: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>

Lei nº 14.223, de 26 de setembro de 2006 (Lei Cidade Limpa).

Link: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-14223-de-26-de-setembro-de-2006>

Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Link: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm

Resoluções

RESOLUÇÃO Nº 13/CONPESP/2019

Criação e Regulamentação do Inventário Memória Paulistana

Link: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/criao_e_regulamentao_do_inventrio_memria_paulistana_-_13_1570640688.pdf

RESOLUÇÃO Nº 22/CONPESP/2016

Tombamento do conjunto de 217 imóveis e 2 logradouros enquadrados como Z8-200 (atual ZEPEC) e listados no Anexo I que integra a resolução

Link: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Re2216TombamentoZ8200vePDF_1503427955.pdf

Anexo: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Re2216TombamentoZ8200veANEXOI_1503427979.pdf

RESOLUÇÃO Nº 01/CONPESP/2015

Regulamenta a área envoltória dos seguintes bens tombados: Edifício Saldanha Marinho, Igreja das Chagas do Seráfico Pai São Francisco, Igreja de São Francisco de Assis da Venerável Ordem dos Frades Menores

Link: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Re0115RAELargoSFranciscoretificacaoPDF_1444148858.pdf

Mapa: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Re0115RAELargoSFranciscoretificacaoMAPA_1444148887.pdf

RESOLUÇÃO Nº 07/CONPESP/2015

Tombamento dos elementos arquitetônicos, urbanos e arqueológicos situados dentro do perímetro do Pátio do Colégio (vide RES. 44/92 ref. a APT dos imóveis enquadrados como Z8-200)

Link: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Re0715TPatiodoColegioPDF_1432144845.pdf

Mapa: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Mapa0715TPatiodoColegioPDF_1432144875.pdf

RESOLUÇÃO Nº 35/CONPESP/2015

Selo de Valorização Cultural da Cidade de São Paulo

Link: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Re3515SeloValorizacaoCulturaldacidadeSPauloPDF_1450198015.pdf

RESOLUÇÃO Nº 20/CONPESP/2012

Registro como Bem Imaterial da Casa Godinho (vide RES. 02/09 ref. APT Patrimônio Imaterial)

Link: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/2012_1359479776.pdf

RESOLUÇÃO Nº 01/CONPRESP/2007

Anúncios em Imóveis tombados

Link: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/dd664_regulamentacao_de_anuncios_em_areas_tombadas.pdf

RESOLUÇÃO Nº 02/CONPRESP/2007

Regulamenta a instalação de anúncios em estabelecimentos situados nos espaços ou áreas envoltórias de bens tombados.

Link: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/4994c_regulamentacao_de_anuncios_em_areas_envoltorias.pdf

RESOLUÇÃO Nº 17/CONPRESP/2007

Tombamento Área do Centro Velho (vide RES. 11/02 ref. APT)

Link: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/2ffeb_17_T_Centro_Velho.pdf

Mapa: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/485d8_17_T_Centro_Velho_mapa.pdf

RESOLUÇÃO Nº 04/CONPRESP/2002

Tombamento da Capela Cristo Operário (vide RES. 11/04 ref. tomb.)

Link: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/aee1b_04_APT_Capela_Cristo_Operario.pdf

RESOLUÇÃO Nº 37/CONPRESP/1992

Tombamento da Área do Vale do Anhangabaú (vide RES. 06/91; RES. 11/92; RES. 16/04)

Link: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/d475b_37_T_Vale_do_Ahangabau.pdf

Mapa: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/40ff7_37_T_Vale_do_Ahangabau_mapa.jpg

RESOLUÇÃO Nº 05/CONPRESP/1991

Tombamento ex-officio de 89 bens imóveis.

Link: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/d833c_05_TEO_89_itens.pdf

Glossário

A

AMBIÊNCIA

É o espaço arquitetonicamente organizado, harmônico e integrado dos imóveis vizinhos ao bem tombado. Relativo à visibilidade do bem tombado.

ÁREA EDIFICADA

Área total coberta da edificação.

ANÚNCIO

Qualquer veículo de comunicação visual presente na paisagem visível do logradouro público, composto de área de exposição e estrutura. (Lei nº 14.223/06 - Cidade Limpa).

ÁREA ENVOLTÓRIA

Na resolução final de tombamento o Conpresp também aprova um perímetro, em torno do bem tombado, delimitado para propiciar a proteção de sua ambiência. No caso do Conpresp, essa área, denominada de espaço envoltório ou área envoltória, é definida caso a caso; em algumas situações, pode se limitar ao próprio lote do edifício tombado. Toda e qualquer intervenção que venha a ser feita dentro desse perímetro, como novas construções, reformas, demolições, instalação de anúncios, colocação de mobiliário urbano, dentre outras, deverá ser previamente aprovada. (Cartilha de Tombamento/DPH)

ARQUITETURA ECLÉTICA

Estilo arquitetônico predominante do início do século XX, resultado da mistura de estilos diversos.

B

BEM DE VALOR HISTÓRICO, AMBIENTAL, PAISAGÍSTICO, ARQUITETÔNICO

Aquele de interesse paisagístico, cultural, turístico, arquitetônico, ambiental ou de consagração popular, público ou privado, composto pelas áreas, edificações, monumentos, parques e bens tombados pela União, Estado e Município, e suas áreas envoltórias. (Lei nº 14.223/06 - Cidade Limpa)

C

CONDEPHAAT

Conselho de DEFESA do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo. Órgão responsável pelo tombamento no Estado de São Paulo.

CUMEEIRA

Parte mais alta do telhado, linha de cume.

D

DEMOLIÇÃO

Total derrubamento de uma edificação; a demolição parcial ou o total derrubamento de um bloco de um conjunto de edificações caracteriza-se como reforma. (Lei nº 11.228/92 - Código de Obras)

E

EDIFICAÇÃO

Obra coberta destinada a abrigar atividade humana ou qualquer instalação, equipamento e material. (Lei nº 11.228/92 - Código de Obras)

ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

Componentes básicos de uma edificação.

EMPENA

Fachada que não apresenta aberturas.

EX-OFFICIO

Termo que vem do Latim e significa “de Ofício”, por lei, oficialmente. Utilizado quando o CONPRESP formaliza o tombamento na esfera Municipal de um bem já tombado pelo CONDEPHAAT ou IPHAN.

F

FACHADA

Qualquer das faces externas de uma edificação principal ou complementar, tais como torres, caixas d’água, chaminés ou similares. (Lei nº 14.223/06 - Cidade Limpa)

G

GABARITO MÁXIMO

Altura máxima que a edificação pode atingir em determinados logradouros.

I

IMÓVEL

O lote, público ou privado, edificado, ou não, assim definido:

- a) imóvel edificado: aquele ocupado total ou parcialmente com edificação permanente;
- b) imóvel não-edificado: aquele não ocupado ou ocupado com edificação transitória, em que não se exerçam atividades nos termos da legislação de uso e ocupação do solo. (Lei nº 14.223/06 - Cidade Limpa).

IPHAN

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Órgão federal responsável pelo tombamento.

L

LINDEIRO (A)

Limite, raia, marco, baliza padrão.

LOGRADOURO

Passeio público.

LOTE

A parcela de terreno resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, contida em uma quadra com, pelo menos, uma divisa lindeira a via de circulação oficial. (Lei nº 14.223/06 - Cidade Limpa)

LPUOS

Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

M

MANUTENÇÃO

Ações que se limitam a serviços rotineiros, destinados a manter a edificação em bom funcionamento e uso, desde que não impliquem na alteração das características do edifício e não alterem ou danifiquem os materiais e elementos componentes da fachada.

MARQUISE

Elemento da edificação, construído em balanço em relação à fachada que pretende dar cobertura e proteção.

MOBILIÁRIO URBANO

É o conjunto de elementos que podem ocupar o espaço público, implantado, direta ou indiretamente, pela Administração Municipal, com as seguintes funções urbanísticas: **a)** circulação e transportes; **b)** ornamentação da paisagem e ambientação urbana; **c)** descanso e lazer; **d)** serviços de utilidade pública; **e)** comunicação e publicidade; **f)** atividade comercial; **g)** acessórios à infra-estrutura. (Lei nº 14.223/06 - Cidade Limpa)

N

NON AEDIFICANDI

Área onde não pode haver nenhum tipo de assentamento urbano, restrito a áreas de conservação ambiental.

P

PAISAGEM URBANA

O espaço aéreo e a superfície externa de qualquer elemento natural ou construído, tais como água, fauna, flora, construções, edifícios, anteparos, superfícies aparentes de equipamentos de infra-estrutura, de segurança e de veículos automotores, anúncios de qualquer natureza, elementos de sinalização urbana, equipamentos de informação e comodidade pública e logradouros públicos, visíveis por qualquer observador situado em áreas de uso comum do povo. (Lei nº 14.223/06)

PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

Danos ou problemas existentes na edificação ocasionados pela falta de limpeza e manutenção que levam à degradação dos materiais componentes das fachadas ou da edificação como um todo.

PATOLOGIAS DE PAISAGEM

Agentes contaminadores da paisagem: elementos inseridos irregular ou inadequadamente, descaracterizando a fachada do edifício.

POTENCIAL CONSTRUTIVO

Área de construção computável permitida para um lote pela legislação urbanística vigente.

R

RECUO

Distância, medida em projeção horizontal, entre as partes mais avançadas da edificação e as divisas do terreno ou lote.

REFORMA

Obra que implicar em uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação vertical, volumetria. (Lei nº 11.228/92 - Código de Obras)

REMEMBRAMENTO DE LOTE

É a união de dois ou mais terrenos, oriundos de parcelamento aprovado ou regularizado, para formação de novos terrenos, com frente para via oficial já existente, não implicando na abertura de novas vias e nem no prolongamento das vias já existentes. (SEHAB)

RESTAURO ou RESTAURAÇÃO

Recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as características originais. (Glossário DPH)

S**SOLO PERMEÁVEL**

Solo com cobertura vegetal rica e porosa com umidade permanente, grande diversidade de raízes (policultura), muita matéria orgânicas, intensa atividade biológica e que permite a permeabilidade da água e do ar.

T**TESTADA**

A linha divisória entre o imóvel de propriedade particular ou pública e o logradouro ou via pública. (Lei nº 14.223/06 - Cidade Limpa)

TERRAZAS

Áreas do passeio público, delimitadas por cercas ou floreiras, em frente a bares, cafés e restaurantes onde se instalam mesas e cadeiras, mediante Termo de Permissão de Uso (TPU) concedido pela Prefeitura.

TOMBAMENTO

Conjunto de ações realizadas pelo poder público com o objetivo de preservar, por meio de legislação específica, bens culturais de valor histórico, cultural, arquitetônico e ambiental, impedindo que venham a ser demolidos, destruídos ou mutilados; pode ser realizado na esfera Municipal, Estadual e/ou Federal, pelos respectivos órgãos competentes: CONPRESP, CONDEPHAAT e/ou IPHAN

TOMBAMENTO EX-OFFICIO

Art. 7º - O Município, na forma desta lei, procederá ao tombamento total ou parcial de bens móveis e imóveis, de propriedade pública ou particular existentes em seu território que, pelo seu valor cultural, histórico, artístico, arquitetônico, documental, bibliográfico, paleográfico, urbanístico, museográfico, toponímico, ecológico e hídrico, ficam sob a especial proteção do Poder Público Municipal.

Parágrafo Único - O tombamento **deverá recair de ofício sobre bens já tombados pelos poderes públicos federal e estadual.** (Lei nº 10.032/85 alterada pela Lei nº 10.236/86)

TRAÇADO URBANO

É o desenho geral da cidade, resultante da disposição de vias públicas e de outros logradouros, é composto de elementos como pontes, viadutos, arcos etc. (Vitruvius)

VEGETAÇÃO ARBUSTIVA

Vegetação composta por arbustos (até 1,6 m de altura). (CONAMA)

VEGETAÇÃO DE PORTE ARBÓREO

Vegetação formada por árvores. (CONAMA)

VOLUMETRIA

O conjunto das dimensões que determinam o volume de uma edificação ou de um grupo de edificações.

Ficha técnica (Outubro/2022)

*Fichas dos imóveis (APÊNDICE A) atualizáveis,
elaboradas com base em pesquisa e
vistorias realizadas em 2018/2019.
Envie sugestões de aprimoramento do Manual
ou caso identifique algum dado incongruente
nas Fichas dos imóveis, favor informar:
planodapaisagem@spurbanismo.sp.gov.br*

Marcos Duque Gadelho
**Secretário Municipal de
Urbanismo e Licenciamento**

São Paulo Urbanismo

Hécio Lucas dos Santos
Jonas Ismar Marçal Fonseca
Karin Ana Garske Schiavinato
Mariana Pinheiro de Carvalho
Equipe técnica

Aline Reis de Lima
André Lucas Valverde Rebelato
Beatriz Stella Chamie
Bianca Martins Menezes
Claudia Alexandre Pereira
Eduardo Henrique Tita Lain
Jéssica Moreira
Katia Wu
Lucas Mancini Rodrigues
Mateus Tavares Braga
Maurício Correia Dantas
Samyra Di Fonzo Vieira
Tainã Antunes Valgas Dorea
Estagiários

Cesar Angel Boffa de Azevedo
Presidente da São Paulo Urbanismo

Regina Monteiro
Coordenação técnica

Lúcia Miyuki Okumura
Coordenação de projeto

Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura

Maria Emília Nascimento Santos
Diretora

Raquel Furtado Schenkman Contier
Valdir Arruda
Equipe Técnica

Fátima Martin Rodrigues Ferreira Antunes
Walter Pires
Revisão Técnica

FAU/USP
Secretaria Municipal de Cultura
Subprefeitura da Sé
Colaboração

