Minuta

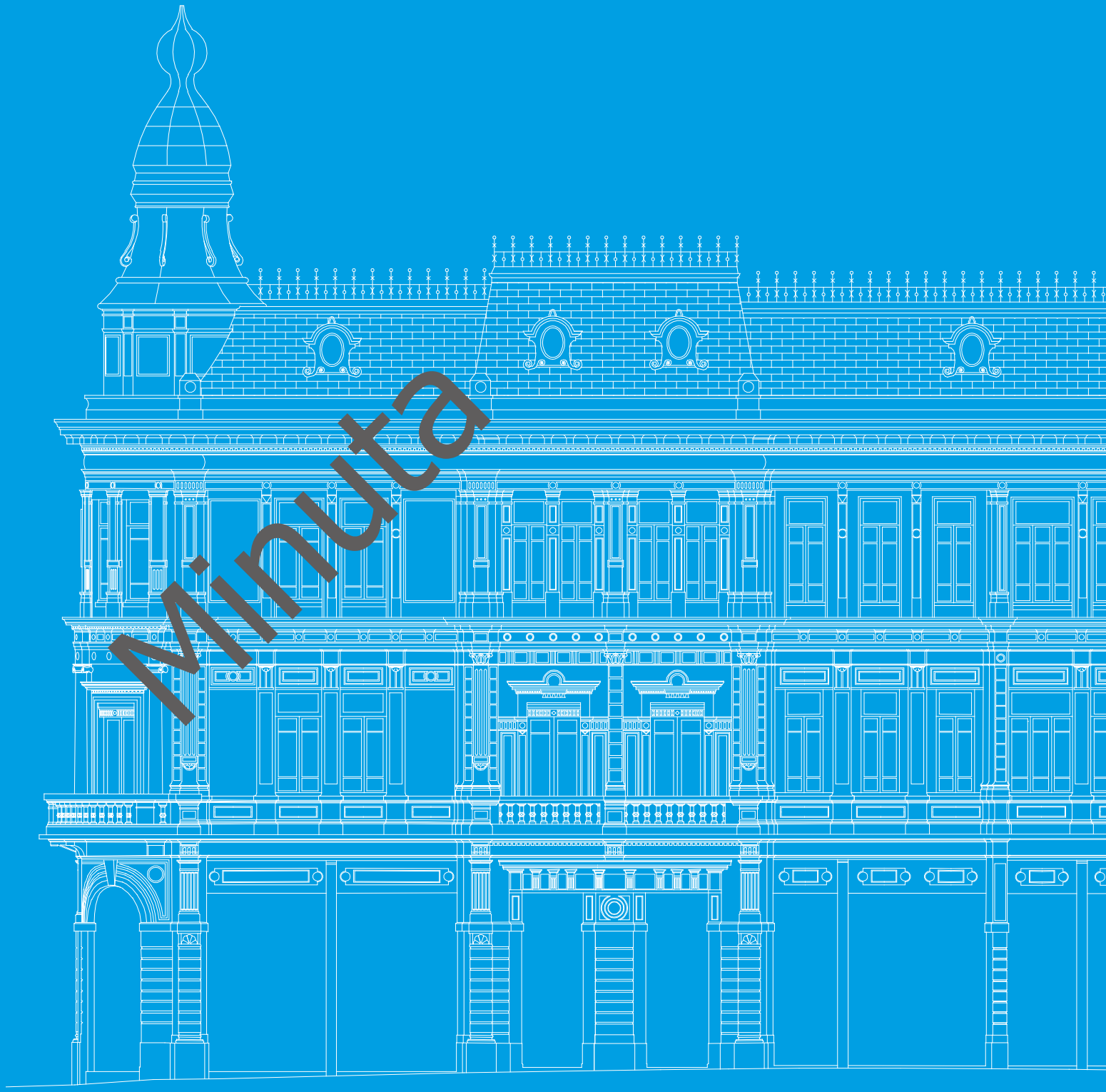
Manual Centro Histórico

Manutenção, Conservação, Reforma e Restauro

Março 2021

CIDADE DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SPUrbanismo

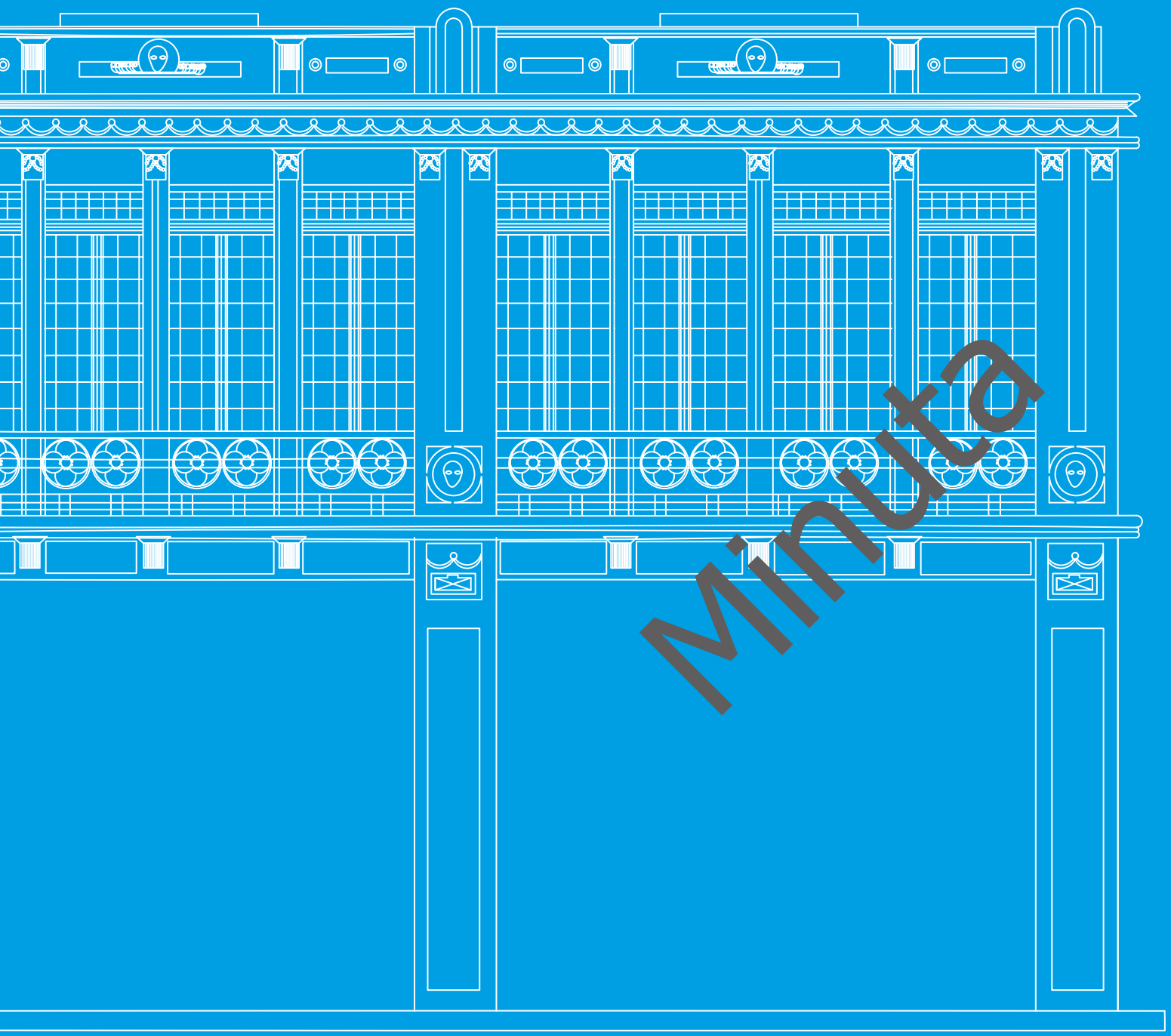


Minuta

Sumário

AGRADECIMENTOS 5
APRESENTAÇÃO 7
INTRODUÇÃO 9
CONTEXTO HISTÓRICO 10
RECONHECIMENTO DA PAISAGEM 15
INTERVENÇÕES EM EDIFÍCIOS DO CENTRO HISTÓRICO 17
REGRAS A SEREM ATENDIDAS 18
Lei cidade limpa 18
Resoluções conpresp 20
Anúncios 20
Anúncios informativos 22
MANUTENÇÃO/LIMPEZA/CONSERVAÇÃO 24
REFORMA/RESTAURO 29
ORIENTAÇÕES PARA VALORIZAR OU RECUPERAR A FACHADA DO SEU IMÓVEL 30
QUADRO 1: ORIENTAÇÕES DE MANUTENÇÃO/LIMPEZA/CONSERVAÇÃO DE FACHADAS 34
LISTA DE ILUSTRAÇÕES 40
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS 42
ÓRGÃO PÚBLICOS E COLEGIADOS 43
LEGISLAÇÃO 43
GLOSSÁRIO 44

Minuta



Minuta

Agradecimentos

Pela realização de estudos e trabalhos preliminares, parceria, participação e contribuições valiosas que subsidiaram o Manual Centro Histórico, agradecemos as 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

Minuta

Minuta

Apresentação

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 a 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, religioso 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, 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.

Minuta

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

0 50 100 m

N

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 nas imediações do Centro Histórico da cidade de São Paulo.

O objetivo desta publicação é incentivar e orientar os proprietários e locatários dos imóveis contidos nas imediações do Triângulo Histórico da cidade de São Paulo, 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/SMDU 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 de elementos 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. Triângulo Histórico da Cidade de São Paulo. Gravura de 1700, Biblioteca Nacional do RJ

Minuta

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

Contexto Histórico

Triângulo Histórico: núcleo original de São Paulo, com vértices definidos pelas Igrejas de Nossa Senhora do Carmo, de São Bento e 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)

Autor: Militão Augusto de Azevedo

1554

1826

1862

FIGURA 2. (mapa Triângulo Histórico)

Informativo Arquivo Histórico Municipal – PMSP/SMC/DPH

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, a 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 uma infinidade de novos loteamentos.

Inicia-se a iluminação pública a gás e a transposição do vale do rio Anhangabaú, por meio da construção dos Viadutos do Chá (1892) e da Santa Ifigênia (1913).

Minuta

FIGURA 4 (Rua 15 de Novembro, 1920) – Postal da década de 1920

1900

POPULAÇÃO: 239.820 habitantes

Na virada do século XIX/XX, 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

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).

1940

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.

FIGURA 5 (Edifício Martinelli em construção): À esquerda, Edifício Martinelli, em construção; à direita Edifício Sampaio Moreira. Vale do Anhangabaú, São Paulo, 1927 [SAN/DIM/DPH/SMC/PMSP]

Minuta

Contexto Histórico

1960

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

1970

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) Luiz Aureliano/Memória Abril

FIGURA 6 (Rua São Bento,1966)
Ao fundo Praça do Patriarca

1980

POPULAÇÃO: 8.475.380 habitantes

Além da consolidada concorrência do centro com Faria Lima e Paulista, somou-se a disputa pela centralidade do polos econômicos a Avenida Berrini, configurando várias alternativas distantes e relativamente desarticuladas do centro da cidade.

1990

POPULAÇÃO: 9.160.659 habitantes

Na década de 90, com menos indústrias na zona central e o interesse em tornar a região mais atraente, inclusive, para os turistas, foi iniciado um processo de revitalização. O centro se constituiu, portanto, numa temática recorrente nos debates e propostas urbanísticas para a cidade, sendo o Vale do Anhangabaú o novo cartão postal da cidade.

Minuta

FIGURA 8: Prédios abandonados na Rua José Bonifácio

POPULAÇÃO: 9.160.659 habitantes — 2020

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 remontam 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.

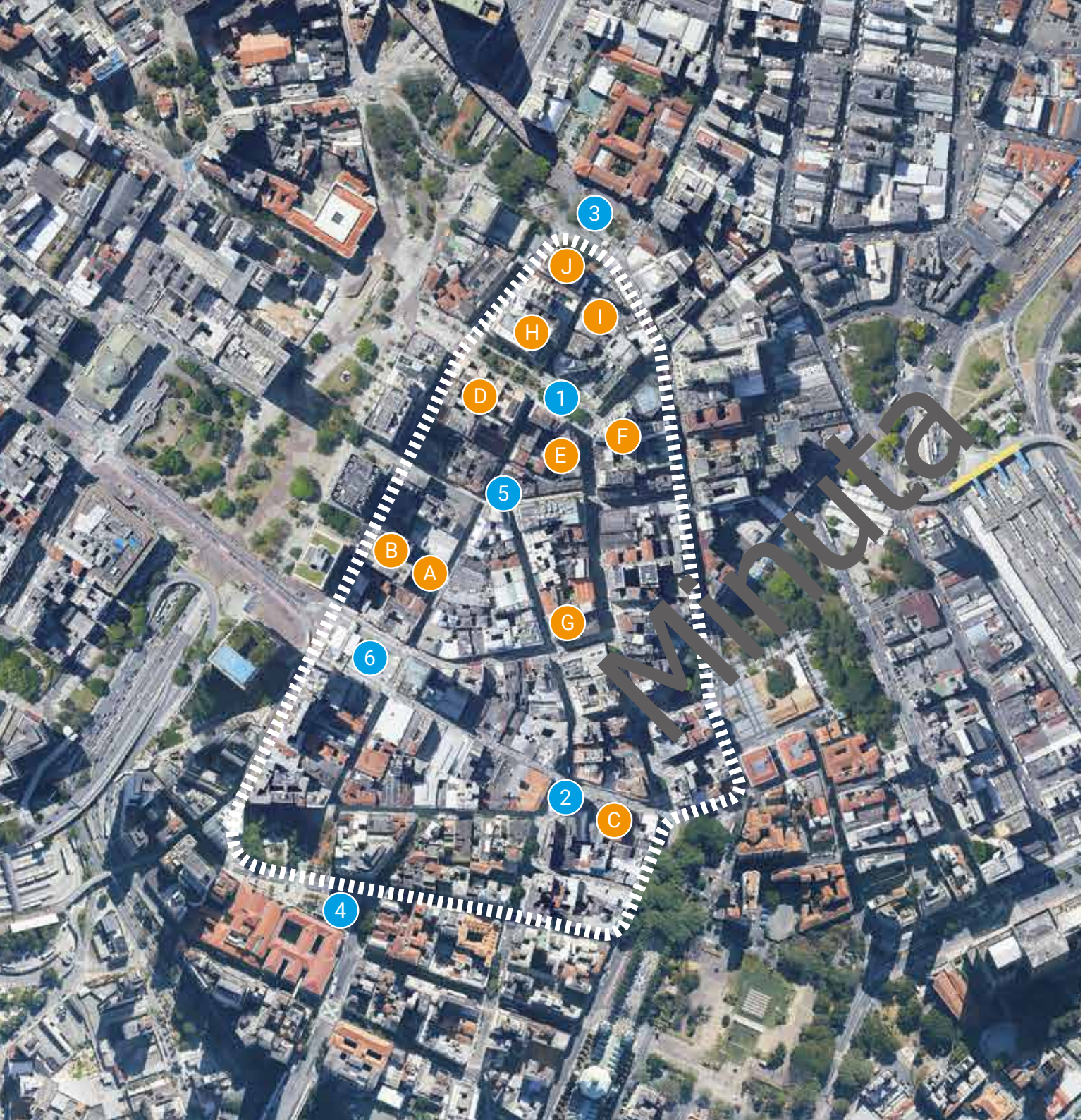
2000 — POPULAÇÃO: 10.434.252 habitantes

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 à 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, seguido por um verdadeiro esvaziamento do Centro.

FIGURA 9: Palacete Casa de Francisca, 2017

Minuta



Principais Espaços Livres e Construções Significativas

Legenda

Largos e praças

1. Largo do Rosário
2. Largo da Misericórdia
3. Largo de São Bento
4. Largo de São Francisco
5. Largo do Café
6. Praça do Patriarca

Edifícios

A. Antigo Cine São Bento
B. Edifício Sampaio Moreira
C. Edifício Guinle
D. Edifício Martinelli
E. Antiga Sede do Banco de São Paulo
F. Edifício Antino Arantes
G. Edifício Sede do Banco do Brasil
H. Edifício Lamia
I. Estação São bento
J. Condomínio Edifício de Galeria São Bento

Perímetro do Projeto

Reconhecimento da Paisagem

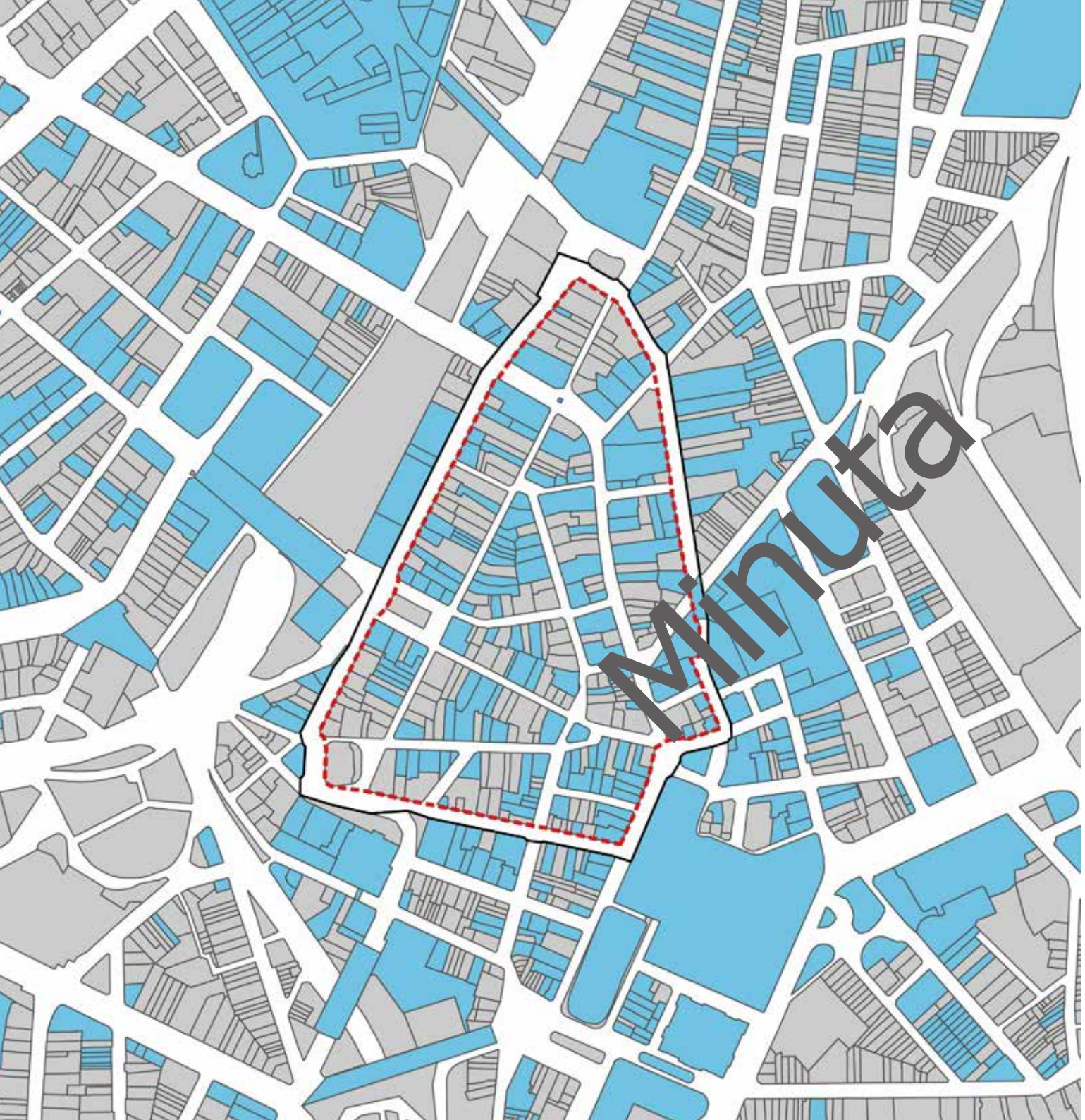
Ao caminhar pelas ruas do Centro Histórico a população se depara com espaços e paisagens que remetem a essas sucessivas transformações que foram constituindo a cidade de São Paulo. O traçado urbano formado por suas ruas e largos em grande parte ainda remete ao período colonial, com algumas exceções fruto 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 ou não abrangidos pela ÁREA DE TOMBAMENTO DO CENTRO VELHO (Resolução CONPRESP 17/2007), 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 devem atender às normativas do DPH/CONPRESP, 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.

Minuta



Bens Tombados e Área Envoltória

Legenda

- Bens Tombados
- Perímetro do Projeto
- Área Envoltória CONDEPHAAT / CONPRESP

0 100 200 m

N

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

Intervenções em edifícios do Centro Histórico

As construções e as suas volumetrias, as vias, os pátios, os largos, as obras de arte enfim, tudo o que apreendemos visualmente no espaço público é de direito público pois revela a nossa história e todas as ações das gerações que nos antecederam e caracterizando assim a Paisagem como Meio Ambiente Urbano.

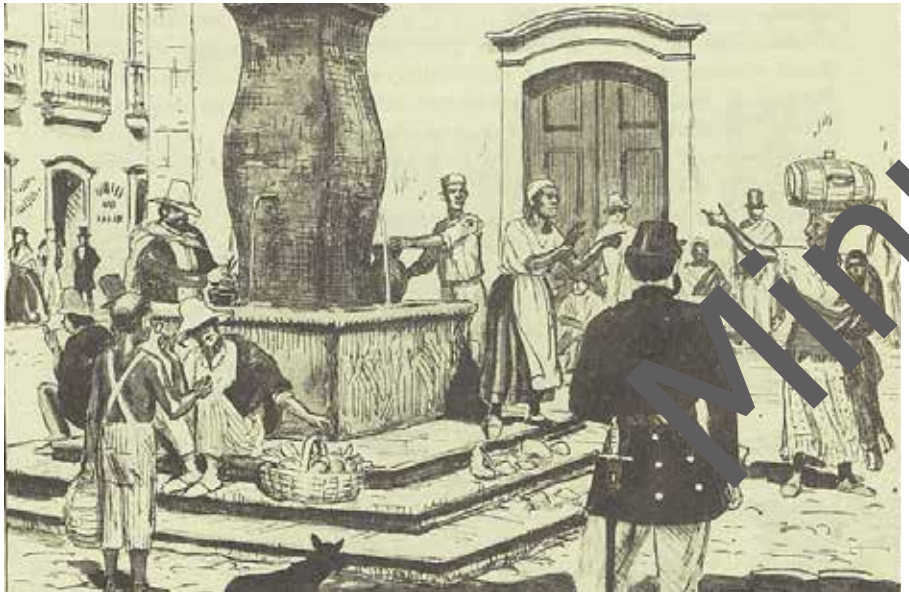


FIGURA 10: O desenho do Chafariz da Misericórdia, executado pelo artista plástico José Wasth Rodrigues

Cabe ao poder público, portanto, como gestor dos direitos dos cidadãos definir regras para que a Paisagem possa ser entendida 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 as atividades que estão contidas nos edifícios, a sua arquitetura assegurando assim o bem-estar estético, cultural e ambiental da população. Nesse sentido, o Manual Centro Histórico propõe sugerir e recomendar alguns padrões para garantir aos cidadãos 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 a arquitetura e a história de São Paulo.

FIGURA 11: Rua XV de Novembro, por Guilherme Gaensly

Minuta

Regras a serem atendidas

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 a cordo 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;

FIGURA 12: Imagens publicadas na revista VejaSP comparando antes e depois da Cidade Limpa.

Minuta

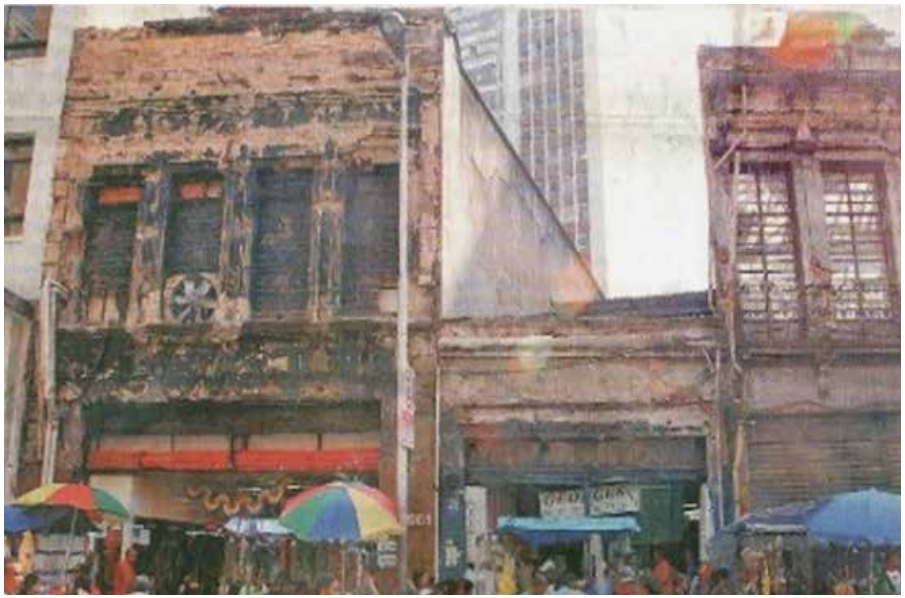


FIGURA 13: Estado de bens tombados, descoberto sob anúncios na implantação da LCL

FIGURA 14: Bens tombados depois da LCL

Minuta

- o fácil acesso e utilização das funções e serviços de interesse coletivo nas vias e logradouros;

Constituem diretrizes a serem observadas na colocação 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.

- **17/2007:** Tombamento da área do CENTRO VELHO, incluindo bens constitutivos desse espaço urbano: Edificações; Praças; Obras de Arte em logradouros públicos e Viadutos identificados nos Anexos da Resolução.
- **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.

Em complemento à LCL, a Secretaria Municipal de Cultura - SMC/CONPRESP, responsável pela proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, publicou duas resoluções contendo orientações para a instalação de Anúncios em imóveis 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.

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:

FIGURA 15: Adaptado de Janelas de Paris/Gonçalves

Minuta

a. **anúncio indicativo**: aquele que visa apenas identificar, no próprio local da atividade, os estabelecimentos e/ou profissionais que dele fazem uso;

b. **anúncio publicitário**: aquele destinado à veiculação de publicidade, instalado fora do local onde se exerce a atividade;

c. **anúncio especial**: aquele que possui características específicas, com finalidade cultural, eleitoral, educativa ou imobiliária, nos termos do disposto no art. 19 DA Lei 14.223/2014;

FIGURA 16: Indicativo Casa Mathilde (Fonte: TripAdvisor)

FIGURA 17: Relógio na Av. Aricanduva (Fonte: Google Maps)

FIGURA 18: Banner no Centro Cultural Banco do Brasil (Fonte: Google Maps)

Minuta

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

- ser mantido em bom estado de conservação, no que tange a 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:

- **oblitere[1] , mesmo que parcialmente, a visibilidade de bens tombados;**
- prejudique a edificação em que estiver instalado ou as edificações vizinhas.

1 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 [consultado em 03-06-2020 às 17h08 por LMO].

Conforme LCL e Resoluções CONPRESP, para os imóveis inseridos no perímetro do projeto, é permitido um único anúncio indicativo, conforme definição da LCL1, 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.

1 Anúncio Indicativo: aquele que visa apenas identificar, no próprio local da atividade, os estabelecimentos e/ou profissionais que dele fazem uso; (item 'a', Inciso I, Art. 6º, LCL)

Área máxima permitida em imóvel ou área tombada

Dimensão máxima: 1,50 m² para qualquer dimensão 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 cinqüenta 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), não devendo a área de cada anúncio 10,00m² (dez metros quadrados), com área total de 20,00m² (vinte 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.

FIGURA 19: Anúncios Indicativos em Edifício Tombado

(Fonte: SP Urbanismo, 2020)

Minuta

Anúncio Indicativo em Fachada

Anúncio Indicativo em Toldo Retrátil

Anúncio Indicativo em Vão Livre

Anúncio não permitido

Minuta

Manutenção/Conservação/Limpeza

O tombamento de um imóvel ou sua inserção em área envoltória não significa sua desapropriação, ou seja, o proprietário mantém a titularidade do imóvel com todos os seus direitos e deveres; sendo assim, responsável por sua conservação e manutenção.

> *Inclusive a **conservação do bem tombado passa a ser uma obrigação,** uma vez que o **proprietário passa a estar vinculado a uma função pública,** qual seja, o de realizar obrigações positivas (de fazer), negativas (não fazer) e de suportar (deixar fazer).*
>
> *As obrigações positivas consistem **em realizar obras de conservação necessárias à preservação do bem ou, se não tiver meios, comunicar a sua necessidade ao órgão competente** (art. 19 do DL 25/37), entre outras.*
>
> *Quanto às obrigações negativas, **o proprietário não pode destruir, demolir, mutilar, pintar, cobrir ou reparar as coisas tombadas sem prévia autorização** do DPH/CONPRESP e/ou demais órgãos competentes na esfera estadual ou federal, conforme tombamento.*
>
> *No que se refere às obrigações de suportar, **o proprietário fica sujeito à fiscalização do bem pelo órgão competente, sob pena de multa** em caso de opor obstáculos indevidos à vigilância. (DUARTE JUNIOR, s/d)*

As medidas de manutenção e conservação podem prevenir o acúmulo de patologias construtivas e a deterioração gradativa do imóvel, evitando a necessidade de intervenções maiores e mais onerosas, como a restauração. Sendo assim, com o intuito de orientar o proprietário do imóvel, o Manual Centro Histórico apresenta soluções simples para a manutenção, limpeza e conservação do seu imóvel, com vistas à preservação e valorização do bem.

FIGURA 20: Edifício Altino Arantes (Fonte: SP Urbanismo, 2020)

Minuta

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.

142 **005.004.0013-00**

D-R20 | Rua Quintino Bocaiuva, nº18-30

Ficha do Edifício

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	Envoltória	**Legislação incidente**	Resolução 22/2016
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		

149

Caracterização

Dados de ambiência

Dados arquitetônicos

Minuta

FIGURA 21: Exemplo da Ficha do Edifício (Fonte: SP Urbanismo, 2020)

Passo-a-passo para consultar a Ficha do Imóvel

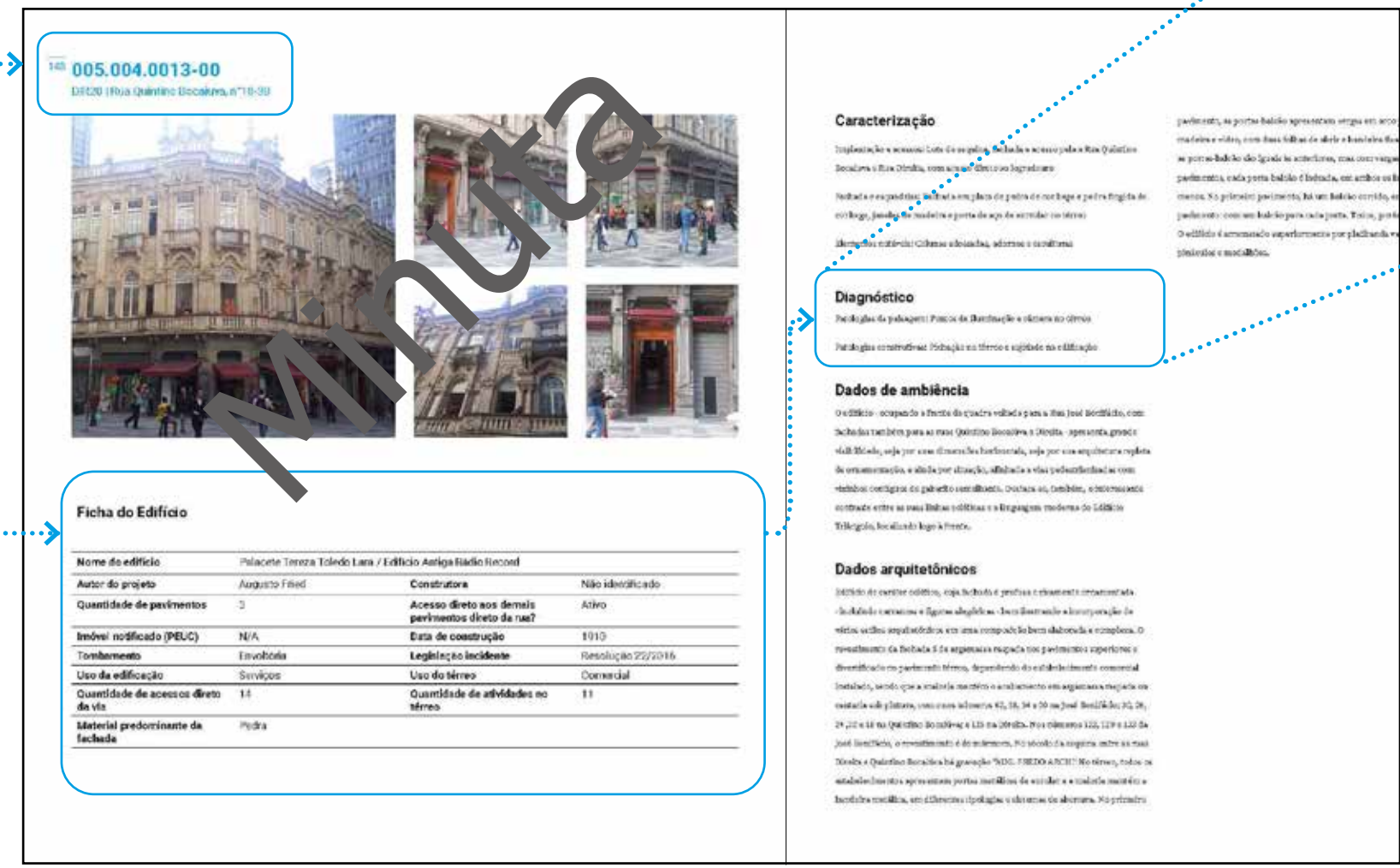
Identificados os revestimentos e principais anomalias, problemas ocasionados por falta de manutenção ou intervenção inadequada, denominadas **"Patologias Construtivas"** e **"Patologias da Paisagem"**, o Manual Centro Histórico apresenta soluções de manutenção, limpeza e conservação para cada tipo de revestimento e patologia:

PASSO 1

Consultar a Ficha do seu Imóvel. Para isso, utilize o número SQL ou o endereço.

PASSO 2

Verificar as informações do edifício, em especial o campo "Patologias Construtivas" e "Patologias da Paisagem", referentes ao diagnóstico observado para o seu imóvel.



005.004.0013-00

DF020 | Rua Quintino Bocaiúva, nº18-30

Minuta

Ficha do Edifício

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	Envoltória	**Legislação incidente**	Resolução 22/2016
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		

Caracterização

Diagnóstico

Dados de ambiência

Dados arquitetônicos

Diagnóstico

Patologias da paisagem: Pontos de Iluminação e câmera no térreo

Patologias construtivas: Pichação no térreo e sujidade na edificação

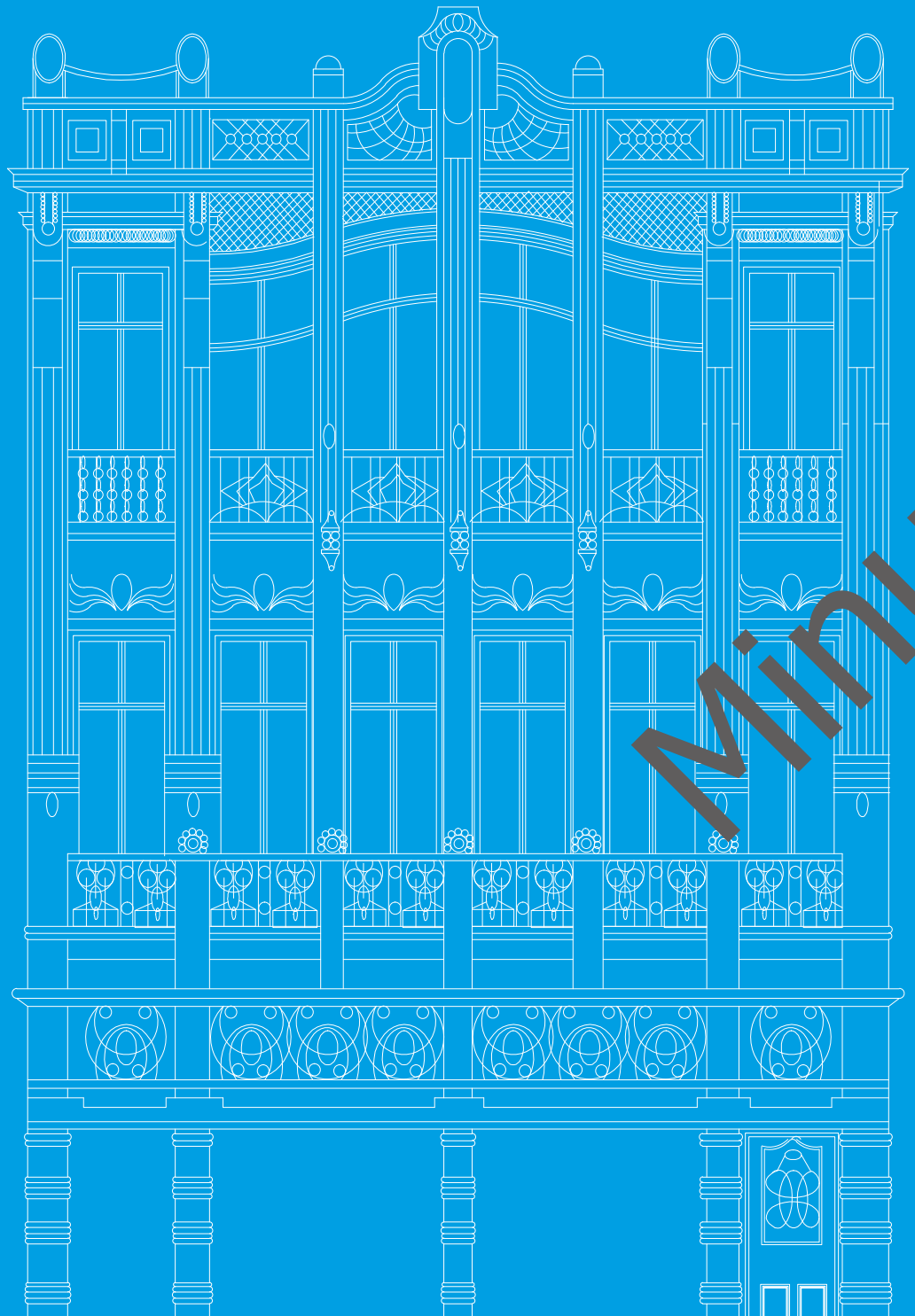
PASSO 3

Consultar o QUADRO 1 com ORIENTAÇÕES DE MANUTENÇÃO/ LIMPEZA E CONSERVAÇÃO DE FACHADAS e seguir as orientações para tratamento adequado das patologias, conforme o material de fachada do seu imóvel.

Revestimentos		
Elemento	**Patologias**	**Recomendação De Manutenção E Conservação**
Granito	Sujidades	Limpeza - manual com esponja ou escova e detergente neutro, posterior lavagem e secagem. Utilização de agua pressurizada somente com regulagem de pressão e distância de jato.
	Pichações	Aplicação de solventes quimicos, thinner ou aguarrás - lavagem com esponja, detergente neutro e agua pressurizada ou produtos especificos como deleta 2010 obedecendo as recomendações do fabricante
	Furos [illegible]	Preenchimentos com argamassas pigmentadas, massa de pó de pedra especifica, com as mesmas caracteristicas de cor e textura do material existente.
Granito levigado	[illegible]	Limpeza - manual com esponja ou escova e detergente neutro, posterior lavagem e secagem. Utilização de agua pressurizada somente com regulagem de pressão e distância de jato.
	Pichaç[illegible]	Aplicação de solventes quimicos, thinner ou aguarrás - lavagem com esponja, detergente neutro e agua pressurizada ou produtos especificos como deleta 2010 obedecendo as recomendações do fabricante
	Peças danificadas ou faltantes	Recolocação somente com material semelhante. Utilização de argamassa de pó de pedra para pequenos reparos. Em peças danificadas recortar antecipadamente o entorno ou superficies irregulares com equipamento elétrico adequado
massa tada	Repintura	Lixamento inicial, recomposição de revestimentos danificados, emassamento sobre trincas e fissuras e posterior utilização de tintas com as mesmas composições e cores existentes
	Reconstituição de irregularidades ou trechos faltantes	Limpeza e retirada de argamassa em decomposição ou sem aderência. Reconstituição com emboço e reboco a base de cal, areia e cimento. Textura final semelhante ao existente

Minuta

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



Minuta

Rerforma/Restauro

Toda e qualquer obra em imóvel tombado ou em sua área envoltória deve ser previamente analisado pela Divisão de Preservação e aprovada pelo CONPRESP. Isto, no entanto, não significa cristalizar ou perpetuar edifícios ou áreas urbanas de modo a inviabilizar qualquer obra que venha contribuir para a melhoria da cidade. Preservação e renovação são ações que se completam e juntas podem revalorizar bens que se encontram deteriorados. (CONPRESP/2004)

No caso de reforma do imóvel , envolvendo obras civis, **sob orientação de um profissional técnico habilitado**, deverão ser adotados os procedimentos para aprovação de projeto junto ao CONPRESP, cujas orientações encontram-se no endereço eletrônico:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/formulario/

Minuta

FIGURA 22: Edifício Sampaio Moreira (Fonte: SP Urbanismo, 2020)

Orientações para valorizar ou recuperar a fachada do seu imóvel

Condições gerais em qualquer intervenção

Os proprietários e ou locatários não deverão distorcer o cromatismo, a textura e as soluções construtivas das fachadas individualizadas ou quando constituírem um conjunto.

Para qualquer intervenção em um edifício que possua uma ou várias atividades no nível do térreo, as caixilharias, as janelas, terraços, toldos, textura, cores e qualquer outro elemento que constituam uma única fachada, deverá ser garantida a composição arquitetônica original e as soluções individuais devem ser harmônicas e homogêneas derivadas de um projeto único para todo o conjunto.

Instalações prediais nas fachadas e agentes contaminadores da paisagem

Deverão ser embutidos na alvenaria da fachada todos os elementos que constituem instalações prediais tais como instalações elétricas, telefonia, Instalações hidráulicas, antenas e rebatedores, ar condicionado, condutores de água e outros que não fazem parte do projeto aprovado.

Caso seja absolutamente imprescindível a inserção de qualquer elemento de instalações prediais na fachada estes deverão respeitar a arquitetura e a composição cromática do edifício e **o projeto deverá ser aprovado na CPPU e no CONPRESP.**

FIGURA 23: Imagem da situação atual da fachada de um edifício em área envoltória (Fonte: SP Urbanismo, 2020)

FIGURA 24: Simulação de imagens seguindo as orientações deste manual (Fonte: SP Urbanismo, 2020)

Minuta

Cromatismo em toldos

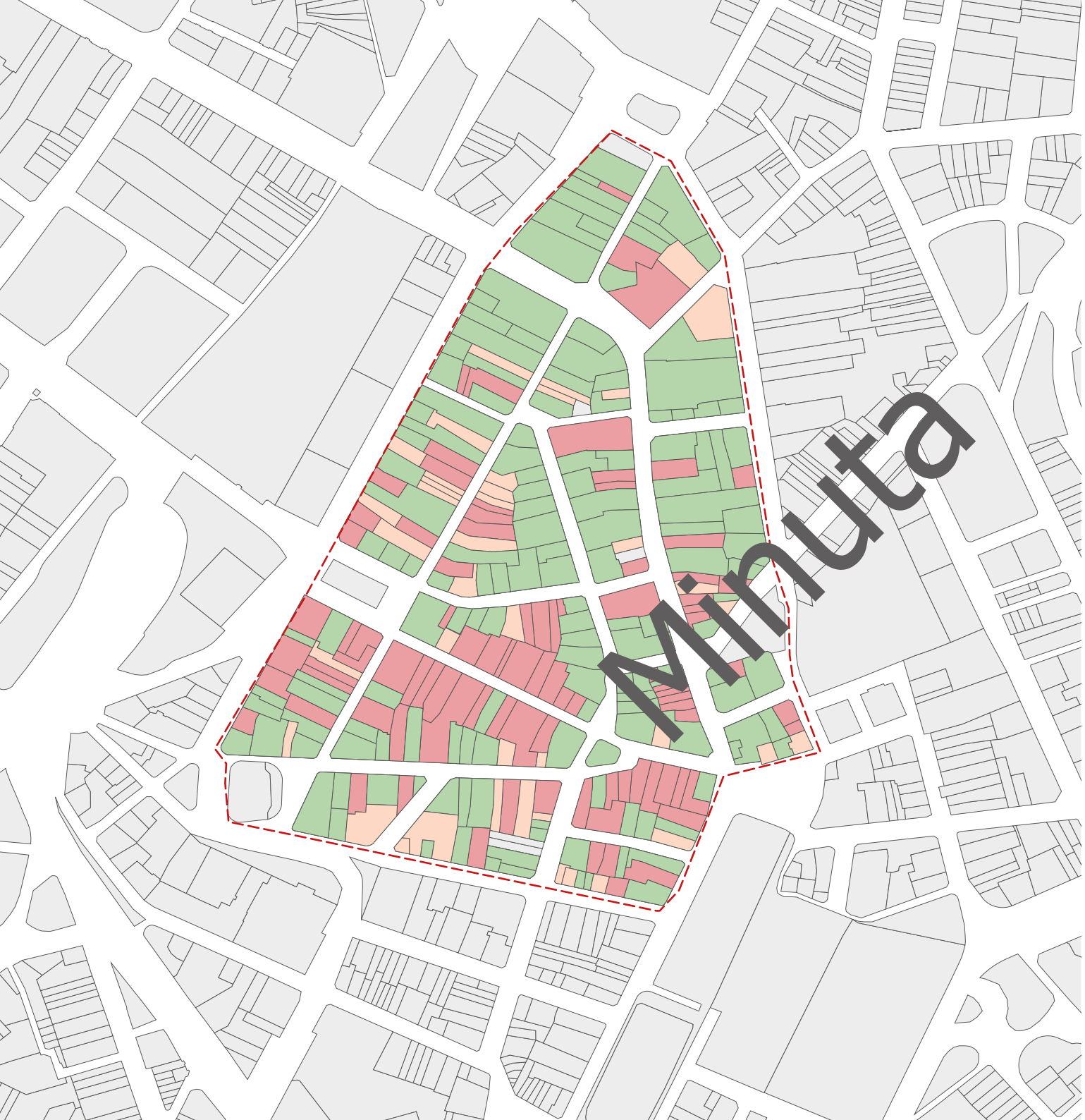
É desejável que toldos sejam instalados em todas as fachadas das lojas do centro pois proporcionam um espaço agradável e atraente para pedestres, trazem uma sensação de vivacidade e comércio pulsante.
Toldos bem projetados além de enfatizar o caráter histórico cria uma oportunidade única para estimular o varejo e aumentar o interesse por novos imóveis comercias no centro da cidade.

- Dessa forma, incentiva-se a instalação de toldos em todas as fachadas de lojas e serviços no centro histórico da cidade, seguindo as seguintes regras:
- Os toldos devem ser de lona ou tecido semelhante e presos na fachada sobre as aberturas arquitetônicas e ainda:
- As cores dos toldos deverão ser solidas pois tem um precedente histórico na cidade e deverão ser nos tons verde, vinho ou preto. As listas são desaconselháveis.
- Os ornatos, adornos, bandeiras, molduras ou qualquer outro elemento decorativo das fachadas, não deverão ser ocultados.
- A estrutura, barra tensora e outros equipamentos de instalação devem estar sempre no mínimo a 2,20 do solo;
- O anúncio indicativo poderá ser inserido na franja ou lambrequim e deverá ser pintado com letras com tons branco, prata ou dourado.

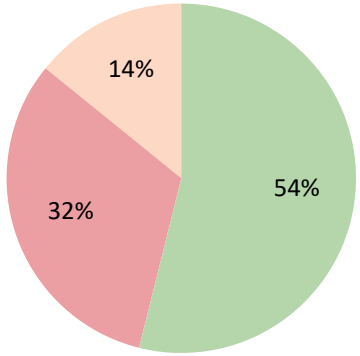
Terrazas - fechamentos de áreas frontais aos imoveis com mesinhas e floreiras

- Os fechamentos das Terrazas deverão ser de matérias têxteis ou similares, estruturados de forma totalmente desmontáveis.
- O perímetro das Terrazas deverá ser constituído por floreiras paisagizadas.
- 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.

Minuta



Acesso aos Pavimentos Superiores



Legenda

- 154 edifícios com portaria ativa
- 91 edifícios com portaria inativa
- 40 edifícios sem acesso aos pavimentos superiores

0 100 200 m

N

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

Com base em levantamento para caracterização dos imóveis no perímetro, pode-se observar a subutilização dos andares superiores em vários prédios, geralmente em função da não existência de acesso, suprimido e ocupado por comércio e serviços no pavimento térreo.

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 **subutilização** de um imóvel o torna suscetível à aplicação do **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)** e instrumentos legais que o sucedem. [1]

Minuta

1 Ver 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

Quadro 1

Manutenção/Limpeza/Conservação de Fachadas

Revestimentos		
Elemento	**Patologias**	**Recomendação De Manutenção E Conservação**
Pastilhas*	Recomposição de pastilhas	Pastilhas foram removidas em peças (juntamente com o substrato); Limpeza das incrustações por diversos processos químicos; Entelamento em módulos de 30x30; Reinstalação em seus devidos lugares.
	Infiltrações	Injeções locais de material cimentício colante de modo a restabelecer a ancoragem das peças do substrato.
	Sujidades	Aplicação de tanques de limpeza associados à detergentes biodegradáveis e não corrosivos
	Pintura com tinta esmalte sobre pastilhas	Limpeza com material removedor não corrosivo com o objetivo de manter a integridade do objeto original
	Fissuras e trincas	Recomposições pontuais com o emprego de telas metálicas capazes de absorver as movimentações da fachada relacionadas à variações térmicas
	Limpeza de pastilhas	Imersão das peças por cerca de 48 horas em uma tanque construído no próprio canteiro de obras contendo solução de 1:1 de água e produto químico biodegradável que promove a desestruturação molecular da argamassa de emboço aderida; Remoção dos resíduos de argamassa; Imersão das peças no mesmo produto dentro de uma betoneira, inclinada a 30°, funcionando em modo de rotação por 4 a 8 horas, tomando-se o cuidado para não provocar o arredondamento dos cantos das peças; Limpeza final com água, secagem, separação por cores e entelamento.

Minuta

Revestimentos		
Elemento	**Patologias**	**Recomendação De Manutenção E Conservação**
Granito	Sujidades	Limpeza - manual com esponja ou escova e detergente neutro, posterior lavagem e secagem. Utilização de agua pressurizada somente com regulagem de pressão e distância de jato.
	Pichações	Aplicação de solventes quimicos, thinner ou aguarrás - lavagem com esponja, detergente neutro e agua pressurizada ou produtos especificos como deleta 2010 obedecendo as recomendações do fabricante
	Furos e pequenos danos	Preenchimentos com argamassas pigmentadas, massa de pó de pedra especifica, com as mesmas caracteristicas de cor e textura do material existente.
Granito levigado	Sujidades	Limpeza - manual com esponja ou escova e detergente neutro, posterior lavagem e secagem. Utilização de agua pressurizada somente com regulagem de pressão e distãncia de jato.
	Pichações	Aplicação de solventes quimicos, thinner ou aguarrás - lavagem com esponja, detergente neutro e agua pressurizada ou produtos especificos como deleta 2010 obedecendo as recomendações do fabricante
	Peças danificadas ou faltantes	Recolocação somente com material semelhante. Utilização de argamassa de pó de pedra para pequenos reparos. Em peças danificadas recortar antecipadamente o entorno ou superficies irregulares com equipamento elétrico adequado
Argamassa pintada	Repintura	Lixamento inicial, recomposição de revestimentos danificados, emassamento sobre trincas e fissuras e posterior utilização de tintas com as mesmas composições e cores existentes
	Reconstituição de irregularidades ou trechos faltantes	Limpeza e retirada de argamassa em decomposição ou sem aderência. Reconstituição com emboço e reboco a base de cal, areia e cimento. Textura final semelhante ao existente
	Sujidades	Limpeza - manual com esponja ou escova e detergente neutro, posterior lavagem. Poderá ser utilização de agua pressurizada com regulagem de pressão e distância.
	Pichações	Aplicação de solventes quimicos, thinner ou aguarrás - lavagem com esponja, detergente neutro e agua pressurizada e ou produtos especificos como deleta 2010 obedecendo as recomendações do fabricante.

Minuta

Revestimentos

Elemento	Patologias	Recomendação De Manutenção E Conservação
Argamassa com velatura	Sujidades	Limpeza - manual com esponja ou escova e detergente neutro, posterior lavagem. Poderá ser utilizada agua pressurizada com regulagem de pressão e distância.
Argamassa sem revestimento	Sujidades	Limpeza - manual com esponja ou escova e detergente neutro, posterior lavagem. Poderá ser utilizada agua pressurizada com regulagem de pressão e distância.
	Reconstituição de irregularidades ou trechos faltantes	Limpeza e retirada de argamassa em decomposição ou sem aderência. Reconstituição com emboço e reboco a base de cal, areia e cimento. Textura final semelhante ao existente
Molduras em frisos e em argamassas	Sujidades	Limpeza manual com esponja ou escova macia e detergente neutro, posterior lavagem. Poderá ser utilizada agua pressurizada com baixa pressão. Aplicação de silicone hidrofugante a base de agua , sem alteração de brilho ou cor tipo siliso ou similar
Revestimentos cerâmicos e em cantaria	Sujidades	Limpeza - manual com esponja ou escova e detergente neutro, posterior lavagem e secagem. Utilização de agua pressurizada somente com regulagem de pressão, temperatura e distância de jato.
	Pichações	Aplicação de solventes quimicos, thinner ou aguarrás - lavagem com esponja, detergente neutro e agua pressurizada ou produtos especificos como deleta 2010 obedecendo as recomendações do fabricante.
	Peças danificadas ou faltantes	Recolocação somente com material semelhante. Em peças danificadas recortar antecipadamente o entorno ou superficies irregulares com equipamento elétrico adequado.
Revestimento em ardósia	Peças danificadas	Substituição de peças danificadas por material semelhante utilizando o mesmo método de fixação. Limpeza geral com água e detergente neutro e aplicação de hidrorrepelente, tipo silicone hidrofugante à base de água, sem alteração de brilho ou cor, tipo siliso, ou similar.

Minuta

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 caracteristicas 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.
Instalações aparentes	Aparelhos de ar condicionado: adequação	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.
		Caso seja absolutamente imprescindível a inserção de qualquer elemento de instalações prediais na fachada estes deverão respeitar a arquitetura e a composição cromática do edifício e deverá ser aprovado projeto na CPPU/CONPRESP.*
	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, substitição por materiais e sistemas semelhantes.
	Pichações	Aplicação de solventes quimicos, thinner ou aguarrás - lavagem com esponja, detergente neutro ou produtos especificos 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.
Vidros*	Rejuntamento dos vidros	Substitua o rejuntamento, quando necessário, retirando a massa antiga com estilete ou raspadeira e reaplique nova massa.

Minuta

Elementos na Fachada*		
Toldos	Material	Os toldos devem ser de lona ou tecido semelhante e presos na fachada sobre as aberturas arquitetônicas;
	Instalação	A estrutura, barra tensora e outros equipamentos de instalação devem estar sempre no mínimo a 2,20 do solo;
	Adequação das cores	As cores dos toldos deverão ser solidas pois tem um precedente histórico na cidade e deverão ser nos tons verde, vinho ou preto. As listas são desaconselháveis;
Ornamentação	Recobrimento	Os ornatos, adornos, bandeiras, molduras ou qualquer outro elemento decorativo das fachadas, não deverão ser ocultados.
Terrazas**	Material	Os fechamentos das Terrazas deverão ser de matérias têxteis ou similares, estruturados de forma totalmente desmontáveis.
	Adequação estética	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.

*Observações: *Sujeito à revisão junto ao DPH,CONPRESP e demais orgãos competentes; **Terrazas: Fechamentos de áreas frontais aos imoveis com mesinhas e floreiras*

Minuta

Minuta

Lista de Figuras

FIGURA 1 (Triângulo Histórico da Cidade de São Paulo):
Gravura de 1700, Biblioteca Nacional do RJ

FIGURA 2 (mapa Triângulo Histórico): Informativo
Arquivo Histórico Municipal – PMSP/SMC/DPH
Disponível em: http://www.arquiamigos.org.br/info/info20/index.html

FIGURA 3 (Rua Direita, 1862): Autor: Militão Augusto de Azevedo
Disponível em: http://spempretoebranco.blogspot.com/

FIGURA 4 (Rua 15 de Novembro, 1920) – Postal da década de 1920
Disponível em: https://sampahistorica.wordpress.com/

FIGURA 5 (Edifício Martinelli em construção): À esquerda, Edifício Martinelli, em construção; à direita Edifício Sampaio Moreira, Vale do Anhangabaú, São Paulo, 1927 [SAN/DIM/DPH/SMC/PMSP]
Disponível em: https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.080/280

FIGURA 6 (Rua São Bento,1966): Ao fundo Praça do Patriarca
Disponível em: http://hagopgaragem.com/saopaulo/sp_diversos13/sp_div13_892.jpg

FIGURA 7 (Rua São Bento, 1980): 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

FIGURA 8: Prédios abandonados Rua José Bonifácio
Fonte: Google Street View

FIGURA 9: Palacete Casa de Francisca, 2017
Disponível em: http://todososcaminhos.com/casa-de-francisca-almoco-e-musica-no-centro-de-sao-paulo/

FIGURA 10: O desenho do Chafariz da Misericórdia, executado pelo artista plástico José Wasth Rodrigues (1891-1957)
Disponível em: https://outraspalavras.net/cidadesemtranse/um-arquiteto-negro-na-sao-paulo-escravocrata/

FIGURA 11: Rua XV de Novembro, por Guilherme Gaensly
Disponível em: http://www.saopauloinfoco.com.br/tag/fotos-guilherme-gaensly/

FIGURA 12: Imagens publicadas na revista VejaSP comparando antes e depois da Cidade Limpa.
Disponível em https://vejasp.abril.com.br/cidades/lei-cidade-limpa-perde-forca-em-sao-paulo/ acesso em 08/03/2021 às 17h33)

FIGURA 13: Estado de bens tombados, descoberto sob anúncios na implantação da LCL
(Fonte: Acervo Regina Monteiro)

FIGURA 14: Bens tombados depois da LCL
(Fonte: Acervo Regina Monteiro)

Minuta

FIGURA 15: Adaptado de Janelas de Paris/Gonçalves
Disponível em https://brasil.elpais.com/brasil/2018/07/06/
album/1530866355_987646.html#foto_gal_12
acesso em 05/03/2021 às 16h15)

FIGURA 16: Indicativo Casa Mathilde (Fonte: TripAdvisor)

FIGURA 17: Relógio na Av. Aricanduva (Fonte: Google Maps)

FIGURA 18: Banner no Centro Cultural Banco
do Brasil (Fonte: Google Maps)

FIGURA 19: Anúncios Indicativos em Edifício
Tombado (Fonte: SP Urbanismo, 2020)

FIGURA 20: Edifício Altino Arantes (Fonte: SP Urbanismo, 2020)

FIGURA 21: Exemplo da Ficha do Edifício (Fonte: SP Urbanismo, 2020)

FIGURA 22: Edifício Sampaio Moreira (Fonte: SP Urbanismo, 2020)

FIGURA 23: Imagem da situação atual da fachada de um
edifício em área envoltória (Fonte: SP Urbanismo, 2020)

FIGURA 24: Simulação de imagens seguindo as orientações
deste manual (Fonte: SP Urbanismo, 2020)

Minuta

Referências Bibliográficas

C

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

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

D

DUARTE JÚNIOR, Ricardo César Ferreira. A responsabilidade pela manutenção e restauração dos bens tombados. Artigo, s/d. (Obtido em http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=92977ae4[illegible]2ba2142 acesso em 25/05/2020 às 7h24)SP Urbanismo

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. A cidade de São Paulo. Estudos de geografia urbana, v.II. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958.

G

GIANNECCHINI, Ana Clara. Técnica e estética no concreto armado: um estudo sobre os edifícios do MASP e da FAUUSP. Dissertação mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2009.

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.capacidades.br.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/CAPACIDADES2.pdf acesso em 04/02/2021 às 18h26)

S

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.

Minuta

Órgãos Públicos e Colegiados

C

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

S

SMC

Secretaria Municipal de Cultura

SMUL

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

SP Urbanismo

São Paulo Urbanismo

Subprefeitura da Sé

Legislação

Leis

Lei n°16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico). Link: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE_lei_final_aprovada/TEXTO/2014-07-31%20-%20LEI%2016050%20-%20PLANO%20DIRETOR%20ESTRAT%C3%A9GICO.pdf

Lei n° 14.223, de 26 de setemebro de 2006 (Lei Cidade Limpa). Link: https://www9.prefeitura.sp.gov.br/cidadelimpa/conheca_lei/conheca_lei.html

Resoluções

n°01/CONPRESP/2007.
Link: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/dd664_regulamentacao_de_anuncios_em_areas_tombadas.pdf

n°02/CONPRESP/2007.
Link: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/4994c_regulamentacao_de_anuncios_em_areas_envoltorias.pdf

n°17/CONPRESP/2007.
Link: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/2ffeb_17_T_Centro_Velho.pdf

Minuta

Glossário

A

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

Área em torno do bem tombado, definida por um perímetro delimitado para propiciar a proteção de sua ambiência. A delimitação da área envoltória é definida caso a caso, e constam diretrizes para sua ocupação nas resoluções do CONPRESP. Em algumas situações, pode se limitar ao próprio lote do edifício tombado.

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.

C

CENTRO NOVO

Área central da cidade interligada pelo Viaduto o Chá e o de Santa Ifigênia.

CENTRO VELHO

Área central da cidade constituída pelo triângulo histórico: ruas Direita, XV de Novembro e São Bento.

CONSERVAÇÃO

Ações que compreendem a substituição, reparos, complementação dos elementos arquitetônicos da edificação, que não alteram as características arquitetônicas da edificação, e que não se caracterizam como uma reforma.

E

EDIFICAÇÃO

Obra aberta 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.

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).

M

MANUTENÇÃO

Pequenas ações que se limitam a serviços rotineiros, destinados a manter a edificação em bom funcionamento e uso, tais como: limpeza, reparos em revestimentos, substituição de algumas telhas da cobertura, sendo sempre serviços que não impliquem na alteração das características existentes do bem tombado/protegido.

Minuta

MARQUISE

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

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 que possam vir a contribuir para a sua descaracterização ou degradação. A análise das patologias da edificação deve contemplar todos os elementos arquitetônicos ou estruturais danificados, assim como suprimidos ou intervenções que descaracterizaram o bem.

PATOLOGIAS DE PAISAGEM

(em elaboração). Em aut at quas ducillabore nobis et ma nonsequam nonsequlveret fac faus, in vissoludem more intillarion ina, publissuntem actua me etessit inte, nosserf erterfit. (+-200 caracteres com espaços)

R

REFORMA

Toda e qualquer intervenção que implique na demolição ou construção de novos elementos tais como: ampliação ou supressão de área construída; modificação da forma do imóvel ou edificações, em planta, corte ou elevação; modificação de vãos ou dos elementos constitutivos da arquitetura; ou substituição da estrutura.

RESTAURO

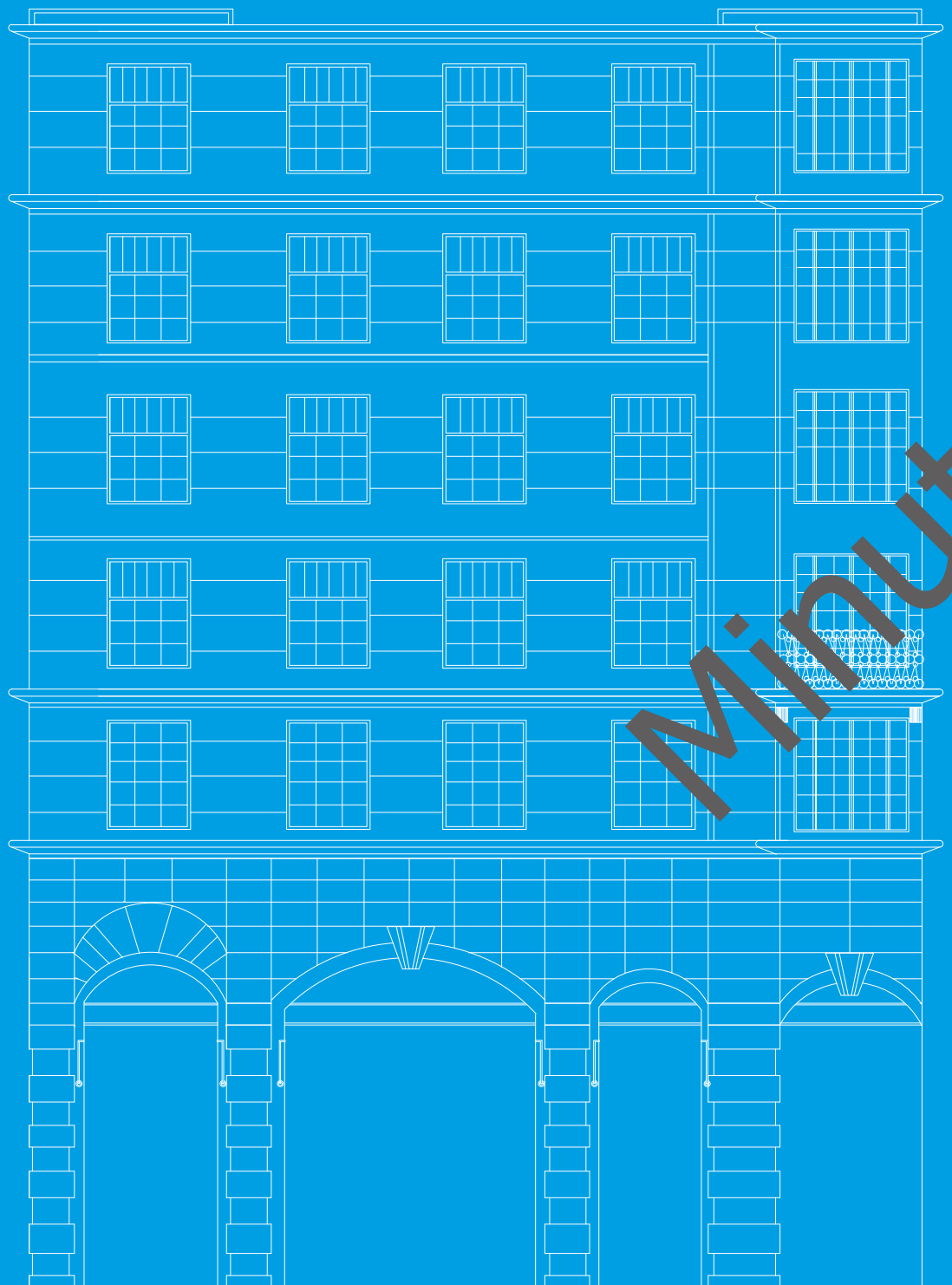
Serviços que tenham por objetivo restabelecer a unidade do bem cultural, respeitando sua concepção artística e/ou arquitetônica original, os valores que motivaram o seu tombamento, assim como o seu histórico de intervenções.

T

TOMBAMENTO

Figura jurídica destinada a assegurar a preservação de bens culturais imóveis e móveis que constituem a memória cultural. Se o bem tem valor nacional, é tombado pelo IPHAN, quando é no nível estadual, pelo CONDEPHAAT, e quando seu valor de preservação é para a cidade, é tombado pelo CONPRESP. Um imóvel pode ser tombado pelas três instâncias, por duas, ou apenas no nível municipal.

Minuta



Minuta

Ficha Técnica

São Paulo Urbanismo
(Julho/2020)

José Armênio de Brito Cruz
Presidência da São Paulo Urbanismo

Luis Oliveira Ramos
Diretoria de Desenvolvimento

Regina Monteiro
Assessoria de ordenação técnica

Cristiana G. Pereira Rodrigues
Gerência de Desenho Urbano e Paisagem

Lúcia Miyuki Okumura
Coordenação de projeto

Mariana Pinheiro de Carvalho
Thomas Len Yuba
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
Lucas Mancini Rodrigues
Mateus Tavares Braga
Samyra Di Fonzo Vieira
Tainã Antunes Valgas Dorea
Estagiários

FAU/USP
SMC/DPH
Subprefeitura da Sé
Colaboração

Minuta

Minuta