

Como pedir autorização para obras em bens tombados



Versão: Junho/2020

Sumário

Eu posso reformar um imóvel tombado ou em processo de tombamento?	3
Como eu posso pedir a aprovação de obras no meu imóvel protegido?	3
Qual o custo de uma obra de restauro e conservação?	4
Eu posso modificar ou construir anexos a um imóvel?	4
O que acontece se eu realizar obras no meu imóvel sem prévia autorização?	4
Existe uma alternativa ao pagamento da multa?	5
Eu tenho direito a algum tipo de incentivo para restaurar/conservar meu imóvel?.....	5

1 - EU POSSO REFORMAR UM IMÓVEL TOMBADO OU EM PROCESSO DE TOMBAMENTO?

Sim, mas antes de reformá-lo o projeto dessa obra deve ser previamente analisado e aprovado pelo DPH (Departamento do Patrimônio Histórico) e pelo Conpresp (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo) para que as características significativas da construção sejam preservadas.

2 - COMO EU POSSO PEDIR A APROVAÇÃO DE OBRAS NO MEU IMÓVEL PROTEGIDO?

Você deve autuar no Conpresp um processo que contenha o projeto da intervenção. O arquiteto é o profissional capacitado a elaborar um projeto de restauro ou intervenção em bens tombados e/ou em processo de tombamento. O primeiro passo para compreender quais as diretrizes e possibilidades para o imóvel é consultar a resolução de tombamento. Para saber qual resolução tombou seu imóvel acesse o [CIT – Cadastro de Imóveis Tombados](#) e informe o código do contribuinte presente no carnê do IPTU (Setor, Quadra e Lote) ou o endereço. A partir da indicação do CIT é possível realizar a consulta do [texto completo da resolução](#) no portal da Prefeitura. Em caso de dúvidas, a equipe de técnicos do DPH pode orientar o arquiteto responsável, com base tanto na resolução de tombamento quanto nos conhecimentos técnicos e teóricos relativos à preservação do patrimônio cultural. A [Resolução 54/CONPRESP/2018](#) estabelece a documentação mínima necessária para dar entrada no processo na Seção de Protocolo Geral da Secretaria Municipal de Cultura (Rua Líbero Badaró, 346 – 1º Andar) nos horários de atendimento (de segunda à sexta, das 09:00hrs às 17:00hrs). O processo será então encaminhado para parecer técnico, quando podem ser pedidas alterações. Ao final, o processo segue para análise e deliberação do Conpresp. Se o imóvel também for protegido pelo Condephaat ou pelo Iphan (níveis estadual e federal de preservação, respectivamente), você deve consultar esses órgãos também.

3 - QUAL O CUSTO DE UMA OBRA DE RESTAURO E CONSERVAÇÃO?

O custo total da obra vai depender do estado de conservação do imóvel. Geralmente, as obras mais caras são de imóveis que possuem muitos elementos decorativos e uma técnica construtiva mais elaborada ou que se encontra em mau estado. Por isso, a manutenção permanente sai sempre mais barata do que o restauro. Manter o telhado em ordem para evitar vazamentos, reparar infiltrações assim que notadas, manter portas e janelas pintadas e/ou envernizadas, dedetizar o imóvel periodicamente para evitar infestação por cupim. Todas essas são medidas de conservação que evitam obras de restauro no futuro.

4 - EU POSSO MODIFICAR OU CONSTRUIR ANEXOS A UM IMÓVEL?

As possibilidades de intervenção em um bem tombado dependem da resolução de tombamento e do nível de preservação do imóvel. Em alguns casos, apenas a fachada é protegida, em outros, a proteção é integral, podendo se estender a anexos existentes no lote. Projetos de intervenção em bens tombados podem ter naturezas distintas. Podem se referir tanto a um restauro dos elementos da arquitetura original, à construção de um anexo com características contemporâneas, à modernização interna para mudança de uso, entre outros. Em qualquer um dos casos é aconselhável consultar previamente o DPH para orientação. A qualidade do projeto arquitetônico também é muito importante para uma intervenção bem sucedida.

5 - O QUE ACONTECE SE EU REALIZAR OBRAS NO MEU IMÓVEL SEM PRÉVIA AUTORIZAÇÃO?

Para garantir que as características que levaram um bem a ser tombado ou entrar em processo de tombamento sejam preservadas, o DPH e o Conpresp devem aprovar restauros, reformas e ações de conservação. Ao descumprir as normas de preservação de bens tombados, você estará sujeito à multa de 10% a 100% do valor

venal do imóvel, que será calculada com base na natureza e na gravidade das infrações (Decreto nº 49.493, de 2006, modificado pelo Decreto nº 54.805, de 2014).

6 - EXISTE UMA ALTERNATIVA AO PAGAMENTO DA MULTA?

Caso o dano seja reversível, existe a possibilidade de transformar a multa em ação de reparação do dano causado, por meio de um TAC (Termo de Ajuste de Conduta). É o Conpresp que analisa e propõe a realização de um TAC.

7 - EU TENHO DIREITO A ALGUM TIPO DE INCENTIVO PARA RESTAURAR/CONSERVAR MEU IMÓVEL?

Só se ele já estiver tombado. Para sua conservação, os imóveis tombados podem se beneficiar da TDC (Transferência do Direito de Construir). A TDC se baseia no direito que todo proprietário de terreno tem de construir um imóvel com a mesma área desse terreno. Ou seja, em um terreno de 1000m² é possível construir uma casa ou edifício de até 1000m² sem pagar nenhuma taxa à prefeitura. O pagamento de taxa só ocorre para construir mais do que o equivalente à área do terreno. Como o proprietário de um bem tombado geralmente tem limitações para construir em seu lote, ele pode vender seu direito de construir para, por exemplo, uma construtora erguer prédios em local sem esse tipo de restrição. O valor obtido com essa transação deve ser usado na conservação do imóvel tombado.

Também visando o incentivo a conservação de seus imóveis, os proprietários de bens tombados localizados no centro, que realizarem obras de restauro nos seus imóveis, podem se beneficiar da isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), por até dez anos. O benefício é previsto pela Lei nº12.350/97, conhecida como Lei de Fachadas, regulamentada pelo Decreto nº 37.302/98.

Há outros meios de financiar a conservação e o restauro de um imóvel tombado, como a divulgação de publicidade na tela de proteção da fachada durante a obra e a

Como pedir autorização para obras em bens tombados



captação de recurso pela Lei Rouanet, entre outros. Em caso de dúvidas, o DPH pode orientar os proprietários sobre essas possibilidades.

CONTATO

Departamento do Patrimônio Histórico

Rua Líbero Badaró, 346, 10º e 11º andares. Centro-SP. CEP: 01008-905

Informações sobre o andamento de processos: (11) 3397-0203

Intervenções em bens tombados: (11) 3397-0204

Jornada do Patrimônio: jornadadopatrimonio@prefeitura.sp.gov.br ou (11) 3397-0220

Informações documentais, históricas e arquitetônicas dos bens tombados e monumentos: dphpesquisa@prefeitura.sp.gov.br

Fale com os técnicos do DPH sobre Projetos de Restauração, Manutenção e Conservação de edifícios históricos: <https://forms.gle/M9CjE2cNU7Exus3y9>

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

Rua Líbero Badaró, 346, 11º andar

Vistas a processos de tombamento (encerrados)

Agendamento pelo telefone: 3361-3110 ou 3397-0116

Resoluções de Tombamento, acesse: www.conpresp.sp.gov.br