

ATA DA 736ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONPRESP

O CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - CONPRESP, no dia **05 de julho de 2021** às 14h35, realizou sua **736ª Reunião Extraordinária**, por intermédio do aplicativo Microsoft Teams, com a presença dos seguintes conselheiros: João Cury Neto (Presidente) - representante titular da Secretaria Municipal de Cultura (SMC); Guilherme Henrique Fatorelli Del'Arco (Vice-Presidente) - representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL - L); Maria Emília Nascimento Santos – representante do Departamento do Patrimônio Histórico (DPH); Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho - representante titular da Secretaria Municipal de Justiça (SMJ); Adriano Nonato Rosetti - representante suplente da Secretaria Municipal de Justiça (SMJ); Eneida de Almeida – representante titular do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB); Ricardo Ferrari Nogueira - representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL - U); Marcela Evans Soares - representante suplente da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL-U); Adilson Amadeu representante da Câmara Municipal de São Paulo (CMSP); Rubens Carmo Elias Filho - representante titular da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB); e Wilson Levy Braga da Silva Neto - representante titular do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (CREA). Participaram da reunião: Juliana Mendes Prata – Assessora do Gabinete do DPH; Silvana Gagliardi – Assessora do CONPRESP; Marisa Aparecida Bassi – Assessora do CONPRESP; Fábio Dutra Peres – Assessor Jurídico da SMC; Ana Winther – Núcleo de Identificação e Tombamento (DPH/NIT); Luca Otero Fuser – Coordenador do Núcleo de Identificação e Tombamento (DPH/NIT); Lícia Mara Alves de Oliveira – Supervisora da Supervisão de Salvaguarda (DPH-SS); Sra. Maria Albertina Jorge Carvalho, Sra. Jurema Alves de Oliveira e Sra. Eliana Maria Barcelos Menezes, representantes do Coletivo Chácara das Jabuticabeiras, Dr. Fernando Escudeiro, representante da EXTO SETA Empreendimentos e o Sr. Valter Antonio Chammas, representante da VAMPRE Empreendimentos. **1. Apresentação Geral:** O presidente João Cury inicia a sessão de nº 736, cumprimentando a todos. **2. Comunicações / Informes da Presidência e dos Conselheiros: 2.1.** Informa que a reunião está sendo realizada pelo Microsoft Teams e transmitida ao vivo para toda a população pelo Youtube, nos termos da Portaria nº 40 de 2018 da Secretaria Municipal de Cultura; **2.2.** Informa que tem cinco inscritos para se manifestarem no item único da pauta, sendo: Sra. Maria Albertina Jorge Carvalho; Sra. Jurema Alves de Oliveira e Sra. Eliana Maria Barcelos Menezes, representantes do Coletivo Chácara Das Jabuticabeiras, Dr. Fernando Escudeiro, representante da EXTO SETA Empreendimentos e o Sr. Valter Antonio Chammas, representante da VAMPRE Empreendimentos. O presidente solicita que todos os interessados aqui citados continuem acompanhando pelo Youtube, e somente ingressem na reunião quando for solicitado por ele atentando-se para as orientações

passadas pela Secretaria Executiva do CONPRESP. Informa que será aberto tempo para as manifestações e que será dividido da seguinte maneira: a) 20 minutos para apresentação da arquiteta Ana Winther (DPH); b) 15 minutos para manifestações favoráveis; c) 15 minutos para manifestações contrárias; d) 15 minutos para esclarecimentos da Arquiteta Ana Winther (DPH), do Guilherme (SMUL-L) e da Eneida – (IAB); e) 10 minutos para "Réplica" - Manifestações contrárias; f) 10 minutos para "Réplica" - Manifestações favoráveis; g) Após as apresentações, esclarecimentos e debate público - Os conselheiros começarão a debater entre eles; h) 30 minutos para Relato do Conselheiro Guilherme (SMUL-L); i) 30 minutos para Relato da Conselheira Eneida (IAB); j) Debates; e k) Votação. O presidente abre a palavra para os conselheiros. O conselheiro Adilson informa que o processo a ser discutido nessa reunião está sendo assunto da imprensa e pergunta a todos os conselheiros se conhecem o local do assunto a ser tratado denominado Chácara das Jabuticabeiras. Todos os conselheiros respondem que conhecem o local. O conselheiro Adilson explica que ele e outros vereadores também estiveram no local e que acha muito importante para as discussões. **2.3.** É dado início aos trabalhos.

3. LEITURA, DISCUSSÃO E DECISÃO DOS SEGUINTE PROCESSOS E EXPEDIENTES: 3.1. PROCESSOS PAUTADOS EM REUNIÕES ANTERIORES, PENDENTES DE DELIBERAÇÃO – RELATIVOS À TOMBAMENTO. 3.2. PROCESSOS PAUTADOS EM REUNIÕES ANTERIORES, PENDENTES DE DELIBERAÇÃO RELATIVOS À APROVAÇÃO DE PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM BENS PROTEGIDOS: Não serão discutidos nesta reunião extraordinária e ficarão pautados automaticamente para próxima sessão ordinária. **4. TEMAS GERAIS. 1) PROCESSO:**

6025.2019/0008103-5 - Interessado: Maria Albertina Jorge Carvalho. Assunto: Aprovação da minuta de resolução de Tombamento da Chácara das Jabuticabeiras. Endereço: Av. Conselheiro Rodrigues Alves x Rua Humberto I x Rua Joaquim Távora x Av. Domingos de Moraes – Vila Mariana. Relatores: Guilherme H. F. Del’Arco / Roberto Gazarini Dutra (SMUL-L) e Eneida de Almeida / Flávia Brito do Nascimento (IAB). O Presidente passa a palavra para a Arq. Ana Winther (DPH), que passa a apresentar a análise feita, com imagens projetadas em tela. O Presidente agradece a brilhante e esclarecedora apresentação da arquiteta Ana Winther e abre a palavra às cinco pessoas inscritas previamente, com duração de 5 minutos para cada apresentação. A Sra. Maria Albertina, com imagens projetadas em tela, a Sra. Jurema Alves de Oliveira e a Sra. Eliana Maria Barcelos Menezes, representantes do Coletivo Chácara das Jabuticabeiras, apresentam suas considerações. Na sequência o Dr. Fernando Escudeiro, representante da EXTO SETA Empreendimentos e o Sr. Valter Antonio Chammas, representante da VAMPRÉ Empreendimentos, apresentam suas considerações. O Presidente abre a palavra para a Arq. Ana Winther e para os conselheiros relatores Guilherme (SMUL-L) e Eneida (IAB) . A Arq. Ana explica que como órgão público que cuida da preservação do patrimônio cultural da cidade, compreende cada lado que foi apresentado, mas as diretrizes que foram propostas visam conciliar ambos os lados, o formato apresentado é o que mais se adequa a todas estas questões, que os estudos avançaram por um ano e meio com discussões técnicas com o IAB, SMUL-L e DPH, especialistas na área. O conselheiro Guilherme diz

que compartilha integralmente com a opinião da Arq. Ana, acerca dos apontamentos trazidos, esclarece que o grupo fez um exercício complexo para avaliar todas as demandas trazidas e apensadas ao processo. Esclarece que a legislação é complexa e o grupo tentou um equilíbrio no resultado da minuta para um melhor balanço do ambiente a ser preservado, agradece todos os apontamentos feitos, pois são muito pertinentes e relevantes para o contexto da análise. Em relação ao APP (Área de preservação permanente) da área 1, ponto levantado pela sra. Maria Albertina, será observada no processo de licenciamento, que isso é um procedimento normal do processo de licenciamento. O que foi trazido pela Sra. Jurema, sobre a fruição pública em função do remembramento do lote, explica que o que foi proposto na minuta é que o perímetro que está sendo demarcado tem a preservação da ambiência atribuída principalmente pelo critério de verticalização, limitado a 10 metros e está preservado no perímetro. A possibilidade de remembramento é algo novo trazido na disciplina do tombamento, nas discussões do grupo ficou entendido que esta é uma possibilidade, ou seja, a de integrar um espaço tombado, que é de interesse de todos e não só dos moradores, convidando as pessoas que estão na Conselheiro Rodrigues Alves, na Joaquim Távora para se inserir no ambiente tombado, condicionado a fruição pública de 3 metros, garantindo a acessibilidade universal. Em relação a questão das calçadas, foi ponderado que existem calçadas na Doutor Fabrício Vampré de cinco metros e meio, porém tem calçadas na Avenida Juarez com menos de um metro, por isso as pessoas tem que passar pelo leito carroçável e isso não é seguro. Aproveitou para responder uma das questões trazidas pelo Sr. Fernando Escudeiro, que sendo uma ZEU – Zona (Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana), se for necessário empreender no local a ZEU exige que tenha alargamento de calçadas, do ponto de vista do que está sendo proposto no tombamento a calçada será preservada, a doação da área para alargamento dela será a partir do lote, então a calçada em si do loteamento será preservada. Foi pontuado que a fachada com recuo também é permitida e isso pode passar no âmbito do licenciamento, pode ser consultado o CONPRESP ou o DPH para avaliação de uma implantação de uma fachada ativa que não obedeça ao recuo exigido pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, mas pelo regramento de tombamento. Em relação ao que o senhor Valter Chammas pontuou sobre “áreas largadas” explica que é isso que o tombamento propõe evitar com o acesso ao bem tombado. A conselheira Eneida agradece a apresentação esclarecedora da Arq. Ana Winther, principalmente para quem participa dessa discussão recentemente. Agradece as manifestações dos interessados, seja aqueles que se manifestam favoravelmente ao tombamento ou aqueles que se manifestam contrariamente, porque é com base nessas discussões, nessa possibilidade de exposição de motivos que as motivações de tombamento são reforçadas.. Reforça o que foi dito pelo conselheiro Guilherme a respeito dessas questões de licenciamento, de regramento urbano no que pode ser compatibilizado entre o regramento do tombamento e as diretrizes do planejamento urbano, pois foram fundamentais. O Presidente abre a palavra às cinco pessoas inscritas previamente, com duração de 5 minutos a cada um para

apresentação de réplica. O Dr. Fernando Escudeiro e o Sr. Valter Antonio Chammas, apresentam suas considerações finais. Na sequência a Sra. Maria Albertina, a Sra. Jurema Alves de Oliveira e a Sra. Eliana Maria Barcelos Menezes, apresentam suas considerações finais. O conselheiro Guilherme esclarece sobre as questões levantadas pelos interessados. O presidente agradece as pessoas que se inscreveram para participar do debate da reunião e aos esclarecimentos dos conselheiros relatores, esclarece que o conselho dá essa oportunidade para que a comunidade possa participar de forma democrática, os esclarecimentos dos conselheiros e passa a palavra para aos conselheiros relatores, Guilherme (SMUL-L) e Eneida (IAB) para a leitura dos pareceres. O conselheiro Guilherme Del'Arco passa a ler seu relato: **Síntese:** *O presente trata de pedido de Tombamento do perímetro denominado "Chácara das Jaboticabeiras", localizado no bairro da Vila Mariana, dentro do polígono formado pelas ruas Benito Juarez, Dr. Fabrício Vampré, Cel. Artur Godoy e Humberto I. Em 02 de setembro de 2019, na reunião número 701 do CONPRESP, foi determinada, por maioria de votos, a abertura de processo de tombamento para a área através da Resolução APT nº 11/2019. No decorrer das análises do DPH, foram reunidas diversas informações e apensados aos autos uma série de pareceres técnicos e jurídicos das partes a favor e contra tombamento no todo ou em partes do perímetro. Na reunião de número 707, ocorrida em 9 de dezembro de 2020, em que foram apresentados os pareceres dos conselheiros relatores do IAB e SMUL-Licenciamento, diante das recomendações para alterações na minuta de resolução, foi determinada a retirada de pauta para novo encaminhamento do DPH, entendendo, o CONPRESP, haver "consenso entre os conselheiros quanto ao tombamento definitivo da Chácara das Jaboticabeiras a partir do perímetro apresentado"1. Na reunião seguinte, de número 708, realizada em 27 de janeiro de 2020, ficou estabelecido um grupo de trabalho para elaboração da minuta, com a participação dos conselheiros relatores e do corpo técnico do DPH. Dos elementos que justificam o tombamento: A minuta de resolução considera o valor histórico do loteamento de autoria atribuída aos engenheiros Francisco Prestes Maia e Antônio Smith Bayma, que conserva, até a atualidade, o traçado das vias estabelecidas entre 1924 e 1928, além do arruamento projetado pelo engenheiro Paulo Taufik em um modelo de planejamento com atributos especiais, observando as nascentes e sistemas de drenagem de águas pluviais. A documentação reunida ao longo do processo, bem como as diversas manifestações das partes interessadas – elementos enriquecedores do processo de avaliação e decisão -, desde o pedido inicial de APT, demonstram a relevância da paisagem cultural e simbólica do conjunto urbano, que é ainda perceptível em boa parte da área, pela morfologia urbana e arquitetônica caracterizada pelo baixo adensamento construtivo nos espaços privados e pelos elementos constituintes dos espaços públicos (vias em paralelepípedo e passeios e praças com tratamento paisagístico), o que permite a identificação de importantes aspectos representativos deste particular processo de urbanização paulistano. Daí parte uma das razões do tombamento: a de salvaguardar uma paisagem que preserva a memória de uma época da urbanização de cidade de São Paulo. A relevância ambiental da área também é observada ao longo*

das informações apresentadas nos autos, e compõe os aspectos relevantes ao tombamento, na medida em que a geomorfologia, hidrologia e alta densidade arbórea constituem características pouco observáveis em outras regiões da cidade, conferindo um certo caráter de singularidade do loteamento, quando vinculadas ao modelo de planejamento adotado. Os resultados dessa composição urbanístico-ambiental se associam à ação manifestada no uso da área que, embora seja caracterizada predominantemente por ocupação residencial ao longo dos anos, é também locus de atividades de lazer e contemplação, pela sua qualidade paisagística. Assim, identificam-se valores afetivos da população residente e usuária da área, outro aspecto considerado na minuta de tombamento. Neste sentido, reforça-se a necessidade do reconhecimento da Chácara das Jaboticabeiras enquanto porção do território paulistano de interesse social de preservação, em que os valores históricos e afetivos passam a se estender para toda a população. Este E. Conselho, já alcançou tal entendimento, restando, para a consolidação do tombamento, a apreciação do texto final da minuta de resolução, em especial, no que concerne às características de aproveitamento, ocupação e parcelamento do solo, principais pontos de debate desde a apreciação da APT, fomentadas não somente pelos interesses manifestados nos autos, mas também pelas representações que constituem o conselho. Previamente à abordagem de tais pontos, entendemos pertinente esclarecer o entendimento da pasta do licenciamento quanto à abrangência do instituto do tombamento urbano e as transformações orientadas pelos marcos regulatórios do ordenamento territorial. Dos consensos e dissensos entre preservação e transformação urbanas: Ao longo da apreciação do processo, considerando as diversas manifestações acerca da abrangência do tombamento, resta evidente a questão – não exclusiva para o presente caso – pautada entre aspectos do planejamento urbano e preservação, à qual dissertaremos de modo sintético a partir de dois pontos recorrentemente explorados nas argumentações apresentadas nos autos: 1. O Plano Diretor Estratégico (L.M. 16.050/2014) e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (L.M. 16.402/2016), ao permitirem maior adensamento construtivo e populacional nos arredores e ao longo do sistema estrutural de transporte público, demarcaram a área da Chácara das Jaboticabeiras como região de transformação urbana pautada também na qualificação os espaços (Zonas ZEU). Neste sentido, alguns dispositivos como a adoção de fachada ativa, de fruição pública e de alargamento dos passeios públicos são associados ao aludido adensamento. 2. A alta densidade construtiva, não seria um aspecto compatível à preservação do conjunto urbano-ambiental, bem como à percepção dos elementos históricos constituintes da memória associada ao loteamento em questão. É natural, portanto, que o debate aqui evidente se intensifique na medida em que o tombamento da área acarretará na expressiva limitação dos parâmetros de ocupação direcionados pelos marcos regulatórios do planejamento urbano: De um lado, há a preocupação de que a transformação urbana regulamentar seja prejudicada ao ponto de inviabilizar novos empreendimentos imobiliários que atendam a esperada dinâmica urbana qualificada e pactuada social e democraticamente; de outro, nota-se o receio de que tal transformação

prejudique a leitura dos registros culturais, históricos, ambientais e afetivos da localidade em epígrafe. Não entendemos haver conflito entre o instituto do tombamento e o planejamento urbano, pois os instrumentos de preservação e salvaguarda do patrimônio estão presentes na política urbana, compondo o conjunto de medidas que direcionam o adequado desenvolvimento urbano, nas suas diversas dimensões. Há, no entanto, o complexo exercício de integrar as demandas da salvaguarda dos elementos de reconhecido valor histórico urbano, às possibilidades de transformação direcionadas pelo marco regulatório de controle e indução da transformação urbana. Por este motivo, destacamos no relatório apresentado na reunião ordinária de número 707, o “caráter conciliador” do planejamento urbano a partir da própria legislação, através do qual, seria possível estabelecer critérios urbanísticos de ocupação, aproveitamento e parcelamento do solo, de modo a alcançar uma regulação que previsse o maior (ou melhor) equilíbrio entre preservação e transformação urbanas. Assim, este E. Conselho determinou que a elaboração, pelo DPH, da minuta final da resolução, fosse acompanhada pelos conselheiros relatores, constituindo um grupo de discussões, na tentativa de alcançar consensos em meio às questões envolvidas. Cabe, então, saudar tal iniciativa, entendendo-a como uma ação também conciliadora, que certamente enriqueceu o processo de avaliação e decisão. No entanto, é preciso ressaltar que as reuniões técnicas desenvolvidas no âmbito do presente processo de tombamento, não têm o alcance necessário de planejamento integrado, de modo que todos os elementos discutidos fossem objetivamente pacificados. Isso demandaria uma ampla ação para o desenvolvimento de uma espécie de projeto específico de regulação urbana, com participação pública e manifestações técnicas de todas as pastas e instâncias envolvidas, como ocorre durante a elaboração dos Planos Diretores, Leis de Uso e Ocupação do Solo ou Projetos de Intervenção Urbana. Não é o caso. O instituto do tombamento possui regras e procedimentos específicos, legitimados pela política urbana e foram corretamente contemplados no presente processo, recebendo, contribuições qualificadas não somente das partes interessadas, mas também dos membros relatores deste conselho. Neste sentido, entendemos que, o que aqui propomos enquanto encaminhamento, possa ser tão bem recebido quanto eventuais posições diversas e outras proposituras. Assim como, no decorrer das discussões técnicas acerca da minuta, houve a feliz tentativa de pactuar elementos de restrição urbanística, não descartaremos avaliar, em plenário, novos entendimentos trazidos pelos demais pares deste Conselho. À vista do relatado, passamos às nossas considerações acerca da minuta encaminhada, destacando os pontos discutidos no grupo, ao qual, aproveito para agradecer pelos valiosos debates e pelo respeitoso modo de trabalho, em especial à sra. Conselheira Eneida de Almeida do IAB e à arquiteta parecerista do DPH Ana Winther, pela cuidadosa análise técnica, e aos demais técnicos do DPH que se debruçaram na análise do processo. Do texto final da minuta: Do artigo 2º, em que são elencados os elementos constituintes do bem tombado, somos por acompanhar integralmente a proposta. Do artigo 3º, quanto à necessária deliberação do CONPRESP, após análise e manifestação do DPH, de intervenção nos logradouros

listados no Quadro I e nos lotes constantes do Quadro II, endossamos a proposta. Do artigo 4º, quanto às hipóteses de alterações no sistema dos logradouros públicos, somos por acompanhar a proposta. Do artigo 5º, acerca do conjunto de diretrizes para reformas, demolições, regularizações e novas construções e parâmetros urbanísticos para os lotes constantes do Quadro II, destacamos: 1. A altura máxima das edificações limitada em 10 metros, fora proposta na primeira minuta apresentada na Reunião Ordinária de número 707. Na ocasião, este relator pontuou que, a respeito da Quadra 35 do Setor 37, não haveria um padrão de altura identificável nos edifícios constituintes da quadra, não havendo razão para a limitação proposta. Entretanto, ao longo das discussões técnicas realizadas para elaboração da minuta, foram debatidos os aspectos da ambiência proveniente da associação entre ocupação de baixa verticalização e a geomorfologia da localidade, levando ao entendimento de que eventual falta de restrição pelo tombamento, poderia representar dano ao valor ambiental urbano do local. Com isso, o DPH, apresentou um estudo contendo as hipóteses de verticalização, caso não se aplicasse tal limitação, inclusive para a Quadra 36. O estudo demonstra graficamente a possibilidade de verticalização a partir de uma vista aérea e cortes urbanos, demonstrando como as eventuais novas edificações se relacionariam com a paisagem. Ocorre que, ao nosso entender, a paisagem do entorno desta porção do perímetro já é composta por edifícios significativamente verticalizados, algo notável também na escala do pedestre. Ademais, eventuais novos empreendimentos podem adotar dispositivos qualificadores do espaço urbano², como o alargamento das calçadas (especialmente no trecho da Rua Benito Juarez onde o passeio é significativamente estreito – levando os transeuntes, inclusive a andar pelo leito carroçável) ou a aplicação de fachada ativa, por exemplo. Do ponto de vista da percepção das características geomorfológicas e ambientais urbanas desta parcela da área (Quadra 35 do Setor 37), entendemos estas serem melhor observáveis a partir dos limites opostos das vias de frente, ou seja, a partir da praça central (rotatória da R. Dr. Fabrício Vampré) ou da calçada oposta da via. A ocupação atual, bem como a limitação da altura em 10,00 metros para novas edificações ou reformas, não asseguraria integralmente, ao nosso ver, a percepção do conjunto e da ambiência da área, de quem olha da rua. (Anexo único). O Neste momento o conselheiro Guilherme dá uma pausa em seu relato e esclarece para o conselheiro Adilson que já esteve no local por diversas vezes e que tirou algumas fotos, compartilhadas em tela. O conselheiro Adilson diz que na última vez que esteve no local verificou que um dos prédios possui um poço artesiano e uma bomba de água que passa do córrego. Reforça a importância de se tomar cuidado com as liberações que o departamento de licenciamento faz, pois o CONPRESP e os vereadores precisam corrigir depois. O Conselheiro Guilherme volta a leitura do seu relato. Ao mesmo tempo, entretanto, diante das discussões do grupo de trabalho, alcançou-se o entendimento de que tal limitação, garantiria que a paisagem não perdesse integralmente a composição do conjunto ambiental urbano de baixo adensamento construtivo associado à característica acidentada do terreno. Aspecto com o qual também concordamos. Assim, optamos por acompanhar a

proposta do DPH, por reconhecer a prevalência, no âmbito desta esfera de decisão, dos elementos e critérios de salvaguarda do conjunto, ainda que as transformações decorrentes de eventuais verticalizações, em atendimento às diretrizes do PDE e LPUOS, pudessem contribuir para a melhoria das condições urbanas da área como um todo. 2. Quanto aos recuos, endossamos o contido na proposta. 3. A permeabilidade visual nas testadas dos lotes, tal como proposta na minuta, ao nosso entender, atende integralmente aos pressupostos da salvaguarda do conjunto ambiental e urbano, além de também estar de acordo com as diretrizes da legislação urbana, motivo pelo qual endossamos o encaminhamento. 4. Quanto à permeabilidade do solo, pontuamos no primeiro relatório que a aplicação do dispositivo da Quota Ambiental³ já cumpriria com as condições de drenagem urbana do território. O DPH, em atenção às considerações, propôs os limites definidos em 15% para lotes com área inferior a 500m² e 25% para áreas superiores a 500m². Concordamos com o encaminhamento. 5. Quanto à proibição de ocupação dos recos de frente dos lotes constantes da Área 1, por conterem as nascentes do Córrego Guariba, endossamos a proposta. Do artigo 6º, acerca dos desdobros cuja área mínima exigida fica estabelecida em 125m², nada temos a opor. Recomendamos somente a alteração do termo “desdobro” para “desmembramento”, com a finalidade de compatibilização aos termos atualmente adotados na legislação urbanística. Destacamos o alcançado acerca das diretrizes de remembramento de lotes para as Áreas 1, 2 e 3 em que não é permitida anexação à lotes externos ao perímetro, salvo quando for prevista fruição pública para conexão entre “as vias do loteamento tombado e as demais vias da quadra” na qual o lote objeto do remembramento se insere, prevendo acessibilidade universal e garantindo as restrições de altura e recuos dos lotes dentro do perímetro tombado. Tal dispositivo discutido nas reuniões do grupo de trabalho, ao nosso entender, além de revelar o aludido caráter conciliador do planejamento, representa um importante avanço na disciplina de proteção de conjuntos urbanos, na medida em que permite integrá-los ao ambiente urbano adjacente sob a condição de qualificar os espaços, criando e dinamizando fluxos em benefício da amplificação do acesso ao bem tombado. Quanto ao artigo 7º, a minuta final também indica um avanço no sentido de reconhecer que novos dispositivos tecnológicos de comunicação (Mini-ERBs e demais equipamentos de radiofrequência), quando de baixo impacto visual, podem ser implantados em conjuntos tombados, sem prejuízo à paisagem preservada. Acompanhamos a proposta do DPH em todos os demais pontos da minuta, aqui não relacionados. Das considerações e encaminhamento finais: O presente expediente de tombamento da Chácara da Jaboticabeiras, revelou o que talvez seja o aspecto mais importante do processo de regulação da urbanização em conjuntos urbanos de potencial reconhecimento de valores culturais, históricos, ambientais e afetivos: o envolvimento direto da população. Vale o resgate que o pedido de APT foi de iniciativa popular e contou, ao longo do percurso de análise até o presente momento, com manifestações qualificadas de todas as partes envolvidas e/ou atingidas. Tanto o CONPRESP quanto o DPH, trataram de avaliar as diversas requisições acerca do tombamento, analisando as informações técnicas e jurídicas apensadas aos autos e apresentadas

*nas reuniões, em que fora aberta a palavra para todos os inscritos se manifestarem. É certo que o processo de tombamento de conjuntos urbanos pode passar por melhorias procedimentais. Os resultados, por ora, podem não contemplar integralmente uma ou outra parte interessada. Mas, para o presente caso, é preciso ressaltar que o comprometimento da população em prever soluções, cada qual com suas particulares, e/ou coletivas – e legítimas – justificativas, fomentou a dedicação dos membros deste conselho na complexa busca por um equilíbrio entre preservação e desenvolvimento da cidade. Com nossa saudação, portanto, à participação da população interessada, representada nos coletivos, associações, entidades privadas, setores da construção civil, desenvolvimento imobiliário e indivíduos, e à atuação do DPH e do CONPRESP, encaminhamos nosso voto favorável à minuta de tombamento, tal como aqui apresentada, submetendo à apreciação dos demais pares deste colegiado. O presidente agradece e parabeniza o conselheiro Guilherme pelo relato e passa a palavra para a conselheira Eneida (IAB). A conselheira Eneida passa a ler seu relato. **Síntese:** Trata o presente da aprovação da Minuta de Resolução de Tombamento da Chácara das Jaboticabeiras, área contida no quadrilátero formado pelas vias Av. Conselheiro Rodrigues Alves, Rua Humberto I, Rua Joaquim Távora e Av. Domingos de Moraes, no bairro da Vila Mariana. Considerando que foi registrado na 707ª Reunião Ordinária do CONPRESP, realizada no dia 09/12/2019, que houve consenso entre os conselheiros presentes quanto ao perímetro de tombamento apresentado da Chácara das Jaboticabeiras, este parecer procura se ater mais atentamente às restrições de proteção para o local, com base no texto da Minuta Final de Tombamento que consta do processo, compreendendo que todo o processo foi tratado em reuniões sucessivas de discussão e deliberação deste Conselho, nas quais foi sempre concedida a possibilidade de posicionamento das partes interessadas, tanto as favoráveis, quanto as contrárias ao tombamento, entremeadas por discussões entre os interessados e a equipe técnica do DPH. Resta, portanto, analisar a sua redação, reforçando os motivos que fundamentam a aprovação do tombamento, reservando a possibilidade de trazer à discussão algum ponto específico a ser examinado em detalhe. Isto posto, tendo em vista consolidar as argumentações em favor do tombamento, de início convém contraditar os argumentos contrários à Resolução de Tombamento. A esse respeito, é importante assinalar que não se coloca em discussão a premissa essencial do Plano Diretor Estratégico (PDE) de priorizar a concentração da população em bairros com melhor infraestrutura, não só de transporte público, mas de serviços básicos em geral. As restrições previstas na Minuta da Resolução de Tombamento referem-se estritamente ao tecido urbano contido no interior do perímetro de tombamento, e são motivadas pelo interesse de preservação, ou seja, consideram os múltiplos aspectos de sua forma como testemunhos documentais da trajetória da cidade, de sua historicidade, referências significativas de história arquitetônica e urbana, de memória e identidade social do bairro. Além disso, essa área contida no perímetro de tombamento corresponde a dimensões muito reduzidas se comparadas à amplitude das regiões do bairro sujeitas à incidência das diretrizes do Plano, não se caracterizando, portanto, um entrave a essas mesmas*

diretrizes. Se por um lado, a determinação de verticalização e sua fundamentação técnica de adensamento para melhor aproveitamento do solo urbano estão asseguradas pelas diretrizes do PDE, cabe a este Conselho, por outro lado, garantir que essas mesmas diretrizes não sejam prejudiciais às áreas com interesse de preservação, impedindo os riscos de apagamentos e descaracterizações dos bens culturais que se pretende preservar, assim como dos valores culturais e ambientais de que são portadores esses mesmos bens. Não se mostra razoável pensar que a verticalização seja um bem em si mesma, como se os edifícios novos propostos fossem dotados de uma qualidade arquitetônica inquestionável. Em contrapartida, quanto maiores são as pressões de transformação urbana, mais se torna necessário aprofundar os princípios e critérios de preservação, que, aliás, não mais se pautam pelo valor arquitetônico de edifícios de caráter monumental, considerados isoladamente, nem tampouco pela uniformidade estilística dos imóveis de conjuntos urbanos considerados excepcionais. Procuram, isto sim, abarcar uma ampliação conceitual que contempla outros aspectos da forma urbana, tais como a morfologia, as tipologias que a conformam, certos padrões de uso e ocupação do solo que caracterizam determinados períodos da trajetória da cidade, delineando, assim, a estratificação do tempo, diferente do que argumentam aqueles que se posicionam de modo desfavorável ao tombamento. Sob esse prisma, convém ainda esclarecer que do mesmo modo que se considera o instituto do Plano Diretor como um importante instrumento de ordenação urbana, também o instituto do Tombamento exerce um papel não menos importante de legislar mediante a responsabilidade de empregar parâmetros urbanísticos enquanto critérios de valorização e preservação do patrimônio arquitetônico e urbano. Após mais de dois séculos de debate internacional que propiciaram a consolidação do campo disciplinar da preservação cultural, após várias décadas de criação do primeiro órgão de preservação do patrimônio cultural – o IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) –, e de comprometimento das equipes que compõem os quadros técnicos do DPH no exercício profissional em prol da preservação, mostra-se anacrônico invocar a dicotomia entre progresso e atraso para refutar os propósitos da preservação do patrimônio cultural e urbano. O complacente consentimento com a argumentação em favor da verticalização como portadora indiscutível do progresso implicaria não impor limites à voraz busca por espaços para os empreendimentos imobiliários, à custa de massificar a paisagem, anulando a passagem do tempo, o registro de diferentes momentos do desenvolvimento urbano, com suas peculiaridades de traçado, subdivisão dos lotes, densidades ocupacionais, tipologias, volumetrias e formas de ocupação, desrespeitando a história e a memória de certos locais que mantêm viva a identidade histórica, por meio desses testemunhos da memória urbana. Passando à análise do texto da Minuta Final da Resolução de Tombamento, redigida a partir dos estudos técnicos que instruíram o Pedido de Abertura de Tombamento, e lastreada pelas demais passagens do processo, ao longo dos dois anos em que se desenvolveram as discussões, manifestamos nossa inteira concordância com relação aos aspectos que fundamentam o tombamento, quais sejam, os “fatos históricos, dados urbanísticos e pela composição da

paisagem cultural”, assim como na indicação dos elementos a serem protegidos que constituem a área preservada: a vegetação de porte arbóreo; a permeabilidade do solo; os ajardinamentos públicos e particulares implantados nos recuos de frente; a permeabilidade visual destes através o uso de gradis, muretas baixas ou cercas que mantêm a transparência e visualização dos jardins e fachadas das edificações; o traçado urbano, formado por seus logradouros entre os alinhamentos dos lotes particulares, sua geometria e a escala das calçadas, passeios e praças; e, por fim, a pavimentação de paralelepípedos das ruas de tráfego de veículos. Reiteramos a pertinência da inclusão dos aspectos relativos às questões ambientais, associados principalmente à preservação da vegetação e à permeabilidade do solo, pela condição peculiar de grota natural desse tecido urbano, sujeita a alagamentos, o que inspira preocupações com controle e monitoramento do subsolo pela presença de nascentes e de cursos d’água, como o Córrego Guariba canalizado, que percorre a divisa de fundo dos lotes compreendidos entre as ruas Benito Juarez e Cel. Artur Godói. Por outro lado, gostaríamos de manifestar uma discordância pontual em relação às diretrizes referentes aos remembramentos com lotes da mesma quadra, mas que estejam fora do perímetro de tombamento. Convém destacar que os técnicos do DPH se manifestaram favoráveis aos desdobros e aos remembramentos, sob a condição de que não conflitassem com o padrão de ocupação, definindo para tanto certas restrições ligadas à dimensão dos lotes resultantes dessas operações. Dessa forma, o limite para os desdobros de lotes corresponderá à dimensão mínima de 125 m², enquanto que para os remembramentos não poderá exceder três lotes. Nesse sentido, é fundamental reconhecer o quanto disposto nos incisos 5 e 6 do Artigo 5º, para controlar os resultados dessas operações. De todo modo, apresentamos certas ressalvas às estratégias adotadas para essas restrições aos remembramentos, pois entendemos que pouco a pouco os remembramentos, à medida que vão sendo aprovados, acabam por corroer a própria ambiência que se pretende preservar, substituindo as tipologias tradicionais, alterando a paisagem do perímetro tombado. Temos visto essa contradição nos processos de remembramentos dos Jardins. Nas reuniões realizadas com as equipes técnicas do DPH, as ponderações em favor dos remembramentos entre lotes de fora do perímetro, foram defendidas no intuito de contribuir para uma maior fruição entre a delimitação do quadrilátero externo e o perímetro interno. A fruição, contudo, no nosso entender, já está dada, pois não há impedimento de circulação. Não vemos em que medida possam os remembramentos contribuir para a qualidade ambiental. Especialmente se considerarmos algumas contradições ou dificuldades dessa fruição ditadas por dois aspectos principais: 1) diferenças de nível entre os lotes que dão frente para as ruas do quadrilátero externo e os lotes do interior do perímetro, especialmente na quadra 036; 2) a limitação de gabarito entorno dos 10 m para os lotes do interior do perímetro, enquanto que a altura é regulada pelas diretrizes do Plano Diretor para os lotes das ruas do quadrilátero. Na minuta IV, os remembramentos eram restritos aos lotes do perímetro de tombamento, o que reputamos como decisão mais prudente. Com base no relato acima exposto, acompanhamos a manifestação do corpo técnico do DPH,

favorável à aprovação da Minuta Final de Aprovação da Resolução de Tombamento com as ressalvas indicadas acima. O presidente agradece e parabeniza o relato da conselheira Eneida e a participação de todos os interessados e abre a palavra para discussão dos conselheiros. O conselho discute o caso. O conselheiro Antônio Carlos elogia o trabalho apresentado pela Arq. Ana do DPH por ser bastante didático, o relato do conselheiro Guilherme e da conselheira Eneida, pois os esclarecimentos mostram que as questões são bastante complexas, portanto pede vistas do processo para analisar melhor as ponderações feitas por todos e assim possam fazer uma resolução da melhor maneira possível para cidade. Pede mais informações quanto a questão da ambiência, se o gabarito de 10 metros pode aumentar o número de prédios da mesma forma que não garante que haverá uma ocupação parecida com a que tem hoje. Explica que já existem muitos imóveis geminados, que com o remembramento pode-se perder essa natureza, que representa a urbanização. Se não seria o caso de considerar um aumento no tombamento das fachadas ou algo mais restritivo da área. O conselheiro Rubens agradece a todos os esclarecimentos, que foi muito enriquecedor conhecer o que envolve a Chácara das Jabuticabeiras, que estudou o processo, mas não se sente em condições de votar nesse momento. O conselheiro Wilson reforça que acha necessário esse período adicional para examinar de maneira mais detalhada o processo e o que foi apresentado hoje. Parabeniza a organização do presidente na reunião, que bem estruturada permitiu a todos o acesso a voz e também a manifestação das suas posições. A conselheira Maria Emília concorda que a proposta do conselheiro Antônio Carlos é procedente, mas questiona a possibilidade de limitar as vistas, pois esse processo já se alonga há muito tempo. O conselheiro Ricardo Ferrari informa que as vistas podem ser conjuntas, ou seja, todos os conselheiros podem ter acesso ao processo, com o compromisso de um período determinado no prazo regimental. O conselheiro Rubens informa que não acha correto que seja restringido o direito de vistas, sendo regimental e previsto em lei, pois isso assegura o direito aos esclarecimentos e assim dar convicção no momento do voto. A conselheira Maria Emília reforça que o pedido de vistas do Conselheiro Antonio Carlos é importante, mas acredita que poderiam deliberar sobre o numero de pedido de vistas. Questiona se a Arq Ana Winther poderia responder ao questionamento do conselheiro Antonio Carlos. É dada a palavra a Arq Ana Winther que explica que o DPH elabora resoluções de tombamento divididas em Bens Indicados, ou seja, imóveis isolados e também territórios, que é o caso do ambiente urbano tratado nesse processo. Para atender a sugestão do conselheiro a área precisaria ser inventariada para que se determinasse o valor arquitetônico, pesquisas em arquivos para ver a antiguidade, a qualidade dos imóveis. Porém nada impede que futuramente qualquer outro tipo de tombamento seja feito, mas no momento não há como fazer essa associação porque isso implicaria em recomeçar o trabalho. Se coloca à disposição para qualquer esclarecimento durante o período de vistas dos conselheiros. O Luca Fuser, coordenador do DPH/NIT confirma as informações da Arq. Ana de que a questão que está sendo tratada é relativa à ambiência, fazendo associação com questões da legislação urbanística. O

conselheiro Guilherme informa que existe uma determinação legal que pode haver pedido de vistas a qualquer momento e por qualquer conselheiro, lembra que o conselho entrará em recesso e que terão um bom período para análise. Sugere que o processo seja aberto para vista de todos os conselheiros e, se for o caso, cada conselheiro traga um breve relatório para compor as discussões na próxima reunião. O que não exclui a possibilidade de que os conselheiros peçam vistas outras vezes. Acerca das ressalvas sugeridas no relatório da conselheira Eneida de que o remembramento não seria interessante pela preservação da paisagem e do loteamento que é histórico, explica que a condição do remembramento proposta é de que se institua a fruição urbana entre as vias da quadra em que o loteamento está inserido, as vias externas e as vias internas do loteamento. O principal ponto foi a diferença de nível que pode representar um entrave, porém há inúmeras alternativas projetuais que os arquitetos paulistanos de São Paulo, do Brasil e de fora do país para superar essa questão. O setor de licenciamento já tem alguma experiência por se deparar com vários projetos e é comum se ver diversas alternativas, sendo que todas elas contêm acessibilidade universal com dispositivos como plataformas elevatórias, com tratamento paisagístico, sendo esse dispositivo um avanço na proteção do bem, na medida que tenta encontrar uma forma de aproximar esse conjunto, que já está isolado no meio da quadra, com as pessoas que estão nesse fluxo intenso da Rua Joaquim Távora, da Rua Conselheiro Rodrigues Alves. Acredita que o bem protegido só tem a ganhar por uma composição mais qualificada. Para ficar registrado em ata para que os demais conselheiros considerem essa argumentação trazida. O conselheiro Adilson parabeniza a todos os conselheiros pelas apresentações e explicações. Que sempre está em busca alguma coisa de interesse do munícipe e da Câmara Municipal. Reforça a importância do pedido de vistas, pois com os relatos dos conselheiros relatores juntados aos autos, poderão se debruçar sobre o processo da melhor forma. Que há muitos questionamentos sobre o assunto e que estará à disposição para analisar o processo e devolverá com sua argumentação. A conselheira Eneida diz que achou muito relevante a simulação apresentada pelo conselheiro Guilherme sobre a possibilidade de aplicação do gabarito de 10 metros e que será importante analisar essa questão. Em relação ao remembramento a sua posição já estava se delineando nas conversas dos remembramentos dos jardins. Diz que tem algumas ressalvas, pois verifica que isso tende a transformar de forma muito incisiva a ambiência e a paisagem que o tombamento procura preservar. Os projetos novos tendem a se descolar dessa lógica de outros tempos de cidade em que esses loteamentos surgiram e foram se firmando e se afirmando ao longo do tempo. Acredita que as soluções propostas serão melhores do ponto de vista da acessibilidade, mas o ponto de vista principalmente da compatibilização ou da confluência, da costura desse tecido urbano, da relação do antigo com o novo, que precisa ser aprimorada. A conselheira Maria Emília diz que como historiadora e moradora da região da Chácara das Jabuticabeiras, acredita que na questão do remembramento colocada pela área técnica do DPH, pois há uma carência de projetos que dialoguem com o patrimônio, por isso defende a proposta trazida pelo conselheiro Guilherme,

pensando nessa possibilidade do remembramento de modo a não congelar o espaço urbano, mas de ter esse diálogo entre o novo e o antigo. O presidente informa que tendo em vista todas as manifestações dos conselheiros, considerando que o conteúdo dos relatórios apresentados pela conselheira Eneida e pelo conselheiro Guilherme foram conhecidos, que o pedido de vista aqui feita pelo conselheiro Antônio Carlos e corroborado pelo conselheiro Rubens, pela conselheira Maria Emilia, pelo conselheiro Wilson, é um pedido previsto no nosso regimento, coloca para deliberação a proposta do conselheiro Guilherme para que o processo seja aberto para vista de todos os conselheiros e o processo retorne para discussão em sessão do dia 23/08/2021. O conselheiro Rubens solicita que as manifestações do conselheiro Guilherme, da conselheira Eneida e a apresentação da arq. Ana Winther sejam juntados aos autos. Informa que sempre buscou cumprir regularmente os votos e que irá se esforçar ao máximo para fazer igualmente. Questiona se ainda será concedida a oportunidade para novas manifestações, que gostou da organização da reunião, mas que não estava preparado para todas essas manifestações. A conselheira Eneida esclarece que as apresentações que foram expostas estão contidas nos autos e não trazem grandes alterações. O presidente informa que podem conduzir da mesma forma como foram em outras reuniões, sempre abrindo a oportunidade para as falas daqueles que se inscrevem para se manifestarem. Conclui que oferecer esse espaço de diálogo e de discussão acaba enriquecendo os debates, ajudando a formar opinião. Que a partir dos relatórios disponibilizados e da apresentação da Arq. Ana. O conselho possa debater e dar um encaminhamento final a esse, que é um dos grandes casos que o CONPRESP se dedica nos últimos anos, pois a sociedade espera que rapidamente tenha uma solução. Agradece a participação e a presença de todos os conselheiros por quase 3 horas de discussão, o que demonstra que o CONPRESP compreende a importância que esse tema para a população da Vila Mariana. Agradece ao Dr. Fábio Dutra, a Juliana Prata, que tem ajudado assessorando e a equipe da secretaria executiva do CONPRESP. Agradece em especial àqueles que se inscreveram para se manifestarem, sejam contrários ou favoráveis ao tombamento. Finaliza dizendo que esse espaço é democrático e que é importante a participação de todos. Nada mais a ser discutido o Presidente anuncia a decisão: **O PROCESSO SERÁ ENCAMINHADO PARA VISTAS DOS CONSELHEIROS E SERÁ TRATADO EM REUNIÃO DO CONPRESP DO DIA 23/08/2021.** 4.1. Nada mais havendo a ser discutido, o Presidente agradece a participação de todos os conselheiros, declarando encerrada a reunião às 17h30. 4.2. A Ata será lavrada e, depois de achada conforme, será aprovada pelo Presidente e pelos Conselheiros presentes na sessão, via e-mail, e será publicada no Diário Oficial da Cidade, conforme Artigo 20 do Regimento Interno e Portaria nº 40-SMC-G/2020.