



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

ATA DA 768ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONPRESP

O CONSELHO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E AMBIENTAL DA CIDADE DE SÃO PAULO - CONPRESP, no dia **13 de dezembro de 2022** às **14h40** realizou sua **768ª Reunião Ordinária**, por intermédio do aplicativo Microsoft Teams, com a presença dos seguintes conselheiros: Ricardo Ferrari Nogueira - representante titular da Secretaria Municipal de Cultura – SMC; Orlando Correa da Paixão – representante titular do Departamento do Patrimônio Histórico (DPH); Giselle Flores Arrojo Pires - representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL – L); Larissa Castro De Santana - representante suplente da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL – L); Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho - representante titular da Secretaria Municipal de Justiça (SMJ); Eneida de Almeida – representante titular do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB); Rubens Carmo Elias Filho - representante titular da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB); Adilson Amadeu - representante da Câmara Municipal de São Paulo (CMSP) 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: Silvana Gagliardi – Assessora do CONPRESP; Jaqueline Ernandes – Secretária Executiva do CONPRESP; Danilo Hein – Assistente (DPH/SS); Fábio Dutra Peres – Procurador do Município da SMC; Matheus Franco da Rosa Lopes – Coordenador do Núcleo de Valorização do Patrimônio (DPH/NVP); Luca Fuser – Coordenador do Núcleo de Identificação e Tombamento (DPH/NIT); Mariana da Silva Sato – Assessora (DPH/G); Walter Pires – Arquiteto (DPH/NPRC); Ricardo Vaz Guimarães de Rosis – Supervisor de Salvaguarda (DPH); Raquel Furtado Schenkman Contier – Arquiteta (DPH/NIT); Marília Ramos Fernandez Kovacsik, Andreia Tanabe, Livia Scarcelli, Marcelo Manhaes, Jonas Mattos – representantes da UNI 28 SPE LTDA.; Rámilton Henrique Sawaya Sacamoto – representante da FOCAL Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ; Leandro Silva Batista – representante da Pastoral da Comunicação da Freguesia do Ó e GT Brasilândia- Ó da Repep; Rodrigo S. Duarte Garcia – representante da BM Empreendimentos e Participações S.A.; Wellington dos Anjos Costa e Eric – representantes da QMC Telecom do Brasil; Guilherme Parente – representante da Prepelu Empreendimentos Imobiliários Ltda.; Fernando Brandão Escudero, Gustavo Partezani – representantes da Sociedade Harmonia do Tênis. **1. Apresentação Geral:** O Presidente inicia a sessão de nº 768, cumprimentando a todos. **2. Comunicações / Informes:** **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/SMC-G/2020, da Secretaria Municipal de Cultura; **2.2.** Informa que a ATA da reunião anterior de nº 767, realizada em 29 de novembro de 2022 será enviada aos conselheiros assim que possível e após aprovação, será publicada no Diário Oficial da Cidade e inserida na página do CONPRESP. **2.3.** O Presidente informa que os Conselheiros receberam a proposta de calendário de reuniões para o ano de 2023 e questiona se algum Conselheiro

gostaria de se manifestar sobre a proposta e, caso contrário e se todos estiverem de acordo, o calendário está aprovado e será publicado no DOC ainda este ano. Os Conselheiros presentes concordam com o calendário, tendo sido aprovado. **2.4.** O Presidente informa que foi enviado o Balanço do ano de 2022 aos Conselheiros para verificação dos trabalhos deste ano e questiona se algum Conselheiro gostaria de se manifestar. **2.5.** Informa ainda que o Dr. Fábio Dutra enviou uma sentença de improcedência em Ação Civil Pública proposta pelo Ministério Público em face de Corrientes Empreendimentos imobiliários Ltda., Seng Administradora de Bens Ltda. e a Municipalidade de São Paulo, sobre imóveis situados na Rua Almirante Marques de Leão e Rua Rocha e passou a palavra ao Dr. Fábio, que se manifesta e comenta rapidamente a questão. **2.6.** Informa que há inscrições para manifestação na reunião, sendo: Item 2 – Samuel Kruchin; Item 3 – representantes da UNI 28 SPE LTDA. - Marília Ramos Fernandez Kovacsik, Andreia Tanabe, Livia Scarcelli, Mila Soares, Marcelo Manhaes, Jonas Mattos. Item 4 – representante da FOCAL Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. - Rámlton Henrique Sawaya Sacamoto; Representante da Pastoral da Comunicação da Freguesia do Ó e GT Brasilândia Ó da Repep – Leandro Silva Batista; Item 5 – Representantes da BM Empreendimentos e Participações - Rodrigo S. Duarte Garcia; Item 17 - Representante da QMC Telecom do Brasil - Wellington dos Anjos Costa; Item 20 - Representante da Prepelu Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Guilherme Parente; Item 21 - Representante Sociedade Harmonia do Tênis - Fernando Brandão Escudero. Solicita que os interessados citados continuem acompanhando pelo Youtube e somente ingressem na reunião quando solicitados, atentando-se para as orientações passadas pela secretaria executiva do CONPRESP e que, como existe um atraso no tempo da transmissão do Youtube, solicita que, assim que autorizado, acessem a reunião pelo link fornecido, com microfone e câmera desativados e fechem a janela do Youtube para evitar transtornos. Informa que será aberto tempo de 5 minutos para o interessado fazer a sua manifestação. **2.7.** Passa a palavra aos conselheiros para manifestações. O Conselheiro Antonio Carlos menciona que pedirá prazo para análise do item 3, mas que gostaria de ouvir os interessados que se inscreveram. **2.8.** O Presidente dá início aos trabalhos. **3. LEITURA, DISCUSSÃO E DECISÃO DOS SEGUINTE PROCESSOS E EXPEDIENTES: 3.1. PROCESSOS PAUTADOS PARA A 768ª REUNIÃO ORDINÁRIA, RELATIVOS À TOMBAMENTO; 3.2. PROCESSOS PAUTADOS EM REUNIÕES ANTERIORES, PENDENTES DE DELIBERAÇÃO, RELATIVOS À APROVAÇÃO DE PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM BENS PROTEGIDOS; 3.3. PROCESSOS PAUTADOS PARA A 768ª REUNIÃO ORDINÁRIA, RELATIVOS À APROVAÇÃO DE PROJETOS DE INTERVENÇÃO EM BENS PROTEGIDOS. 4. TEMAS GERAIS. 5. EXTRAPAUTA.** Considerando a presença dos inscritos para fala, serão discutidos primeiramente os processos relacionados. **3) PROCESSO: 6025.2022/0006964-2** - Interessado: Departamento do Patrimônio Histórico – DPH. Assunto: Tombamento da sede do Sindicato dos Metroviários de São Paulo. Endereço: Rua Serra do Japi, 16 e 31, esquina com Rua Melo Freire, 874 – Mooca. Relatores: Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho / Adriano Nonato Rosetti (SMJ). O Presidente autorizou a entrada dos interessados. Os interessados

fizeram suas manifestações e o Presidente passa a palavra ao conselheiro Antonio Carlos que, em virtude da complexidade de todos os documentos apresentados no processo, pede adiamento para análise. Não havendo óbice, o **PROCESSO SERÁ DISCUTIDO NA PRÓXIMA REUNIÃO. 4) PROCESSO: 6025.2021/0020887-0** - Interessado: Focal Incorporadora e Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Assunto: Construção Nova. Endereço: Rua Antonieta Leitão, 182 e 214 - Freguesia do Ó. Relatores: Rubens Carmo Elias Filho / Sérgio Quintero (OAB). O Presidente autorizou a entrada dos interessados, que fizeram suas manifestações. O Arquiteto do DPH, Walter Pires, que elaborou o parecer do referido processo, e também o Arquiteto Ricardo Vaz, Supervisor de Salvaguarda do DPH, também se manifestaram. O Presidente passa a palavra ao Conselheiro Rubens, que passam a ler seu parecer. **Síntese:** *Trata-se de consulta para execução de obra nova do imóvel localizado na Rua Antonieta Leitão, 182/214, localizado no perímetro urbano do Núcleo Histórico da Freguesia do Ó, objeto da Resolução n. 46/92, cuja resolução estipula a restrição de altura de 08 metros e recuos predominantes na testada da quadra, além de estipular a área envoltória na qual a aprovação de edificações está sujeita à análise prévia do DPH e aprovação deste Conselho. A proposta em análise, após entendimento anterior do órgão técnico de inviabilidade de construção de torre única com altura de aproximadamente 100 metros, compreende a edificação de duas torres paralelas com cerca de 74 metros de altura em relação ao nível da rua, com 20 andares, além de piso térreo e três andares de subsolo (garagens) que afloram acima do nível natural do terreno, solução adotada tendo em vista o desnível do terreno, com cerca de 14 metros, situado na encosta íngreme da colina. O NPRC trouxe importantes considerações acerca da Quadra n. 136, onde o interessado pretende implantar o empreendimento: “Como já descrevemos no documento SEI 066915453, a extensa Quadra nº 136, cujo desenho é muito peculiar, corresponde, efetivamente, à encosta mais relevante em termos de percepção e exposição do sítio original da Freguesia do Ó (centro do tombamento de 1992) para apreciação de quem circula ou se aproxima do bairro. Mesmo considerando a ocupação inadequada, em termos paisagísticos, que predominou no lado oposto da rua Antonieta Leitão, com cerca de 10 edifícios de 20 a 25 andares, essa encosta ainda é um elemento topográfico e paisagístico de interesse, e que possibilita resguardar e compreender a implantação original do núcleo fundador desse bairro. b. Essa relevância foi reconhecida no tombamento de 1992 tanto pela inclusão de algumas edificações, remanescentes da ocupação do século XIX ou até anterior a esse período (edificações situadas no Largo da Matriz Velha), como pela inserção de toda a quadra como área envoltória de proteção. Para expressiva parte dessa quadra, aquela mais próxima do topo do outeiro, onde se situam os Largos da Matriz Velha e da Matriz Nova, foi estabelecido um limite de gabarito que corresponde a 8 (oito) metros de altura (ver Resolução 46/1992). Para as áreas restantes da quadra 136, que se situam ao longo da rua Antonieta Leitão, e cuja declividade vai diminuindo até alcançar o logradouro denominado Ladeira Velha, ponto mais baixo da área envoltória, o tombamento não estipulou uma medida de altura pré-definida. A orientação é submeter os*

projetos à análise do DPH e deliberação do Conpresp (Artigo 3º, inciso II). c. Contudo, essa ausência de diretrizes pré-definidas na Resolução de Tombamento não implica, automaticamente, na eventual aceitação de outras regras de ocupação, como o zoneamento, por exemplo. A própria classificação de toda a quadra como área envoltória já é um reconhecimento implícito que novas ocupações e construções devem, necessariamente, se harmonizar com o conjunto da área tombada, e, também, com o restante da quadra, cuja diretriz de ocupação foi estabelecida (8 metros de altura). d. Para o estabelecimento de regras de ocupação para o terreno ora em análise é importante levar em conta, também, a avaliação técnica desenvolvida pelo NIT/DPH ao analisar a proposta encaminhada no já citado processo SEI nº 6025.2019/0008647-9. Nessa proposta, ainda em debate e avaliação no Conpresp, a Quadra 136 também é objeto de proposta de revisão e adequação da área envoltória propondo-se a extensão da diretriz de 8 (oito) metros de altura que vigora no restante da quadra. Tanto essa diretriz proposta, como outras indicações de ampliação da área de proteção visual e ambiental do Outeiro foram endossadas pelo NIT, conforme o detalhado parecer analítico daquele Núcleo, elaborado pela arquiteta Ana L.M.S.F.B. Winther (ver documentos SEI nºs 032989538 – 032995809 – 032996182, entre outros). A análise desses estudos e a precedência de seu encaminhamento ao Conpresp devem ser avaliados cuidadosamente neste caso, até por se tratar da primeira proposta de verticalização intensa nessa quadra, em cerca de 30 anos, desde a vigência da resolução de tombamento do Conpresp. Qualquer modificação ou redefinição de diretrizes de área envoltória nessa quadra, em outras dessa região, deve ser definida com precisão, tendo em vista que é provável que outras consultas ao Conpresp deverão surgir, estimuladas pela possível valorização imobiliária dessa região, resultante da implantação da linha Laranja do Metrô. Consideração essa que foi indicada, também, no citado parecer de NIT (SEI 057179030). e. Concluindo este parecer consideramos a segunda proposta de ocupação do terreno ainda inadequada, pelo impacto que sua altura e volume edificado representariam para o padrão de parcelamento de lotes da quadra, bem como pelo precedente que representaria ao modificar substancial e definitivamente a percepção da topografia dessa face do Outeiro do Ó. Aspecto paisagístico único, cuja relevância foi reconhecida nos estudos do DPH que conduziram ao seu tombamento, bem como nos recentes estudos de revisão e ampliação da área de interesse de proteção do núcleo original da Freguesia. Neste sentido, somos contrários ao estudo de massas apresentado e sugerimos que as diretrizes de ocupação desse terreno e dos outros lotes da Quadra 136 sejam estabelecidas após a deliberação final do Conpresp quanto ao processo SEI nº 6025.2019/0008647-9, ainda em discussão. Essas diretrizes, por tudo que estamos expondo neste processo, deverão prever ocupações que se harmonizem com o tecido urbano dessa Quadra, que veio se constituindo desde o final do século XIX, respeitando as edificações tombadas, o padrão de alturas predominante do conjunto de lotes que a caracteriza, bem como a percepção da encosta do Outeiro que forma essa Quadra. Portanto, essas diretrizes de ocupação não podem se pautar apenas na possibilidade de se visualizar ou não alguns dos edifícios

tombados que envolvem os Largos, com a Igreja como destaque. Mas importa, sim, preservar uma ambientação e topografia que vêm resistindo as muitas modificações urbanísticas e sociais pelas quais o bairro da Freguesia do Ó passou e continuará passando, como é inerente a áreas urbanas localizadas em territórios complexos como os desse bairro e suas áreas vizinhas.” (págs. 129/130) Em que pese o sempre substancioso parecer técnico, a nosso ver, a partir da segunda opção que apresenta projeto de edificação de duas torres que não superam a altura dos prédios há muito construídos na mesma rua, exatamente em frente ao terreno onde o interessado pretende edificar o empreendimento, não se verificando que esta obra tenha impacto sobre a visibilidade dos bens tombados, não se encontram óbices à edificação pretendida, com o devido respeito à opinião acima exarada. Se não há prejuízo à visibilidade dos bens tombados, a execução da obra pode ser extremamente benéfica para a própria fruição do bairro, melhorias significativas para a região, exigindo, porém, a compatibilização das obras com as demais características do bairro, além da óbvia preservação da visibilidade dos bens tombados, não se autorizando, portanto, intervenções que possam obstaculizar a sua visualização. Nos termos da Resolução 46/92, a análise neste caso deve levar em consideração: (i) o valor histórico representado pela área da Freguesia do Ó no processo de ocupação da margem direita do Rio Tietê; Considerando o valor urbanístico e referencial na paisagem urbana paulistana, representado pelo conjunto de edificações que ocupa o núcleo original de povoamento do bairro, destacando-se a partir do final do século XIX a atual Igreja Matriz de Nossa Senhora do Ó; (ii) o valor histórico-arquitetônico, ambiental e afetivo de diversas edificações localizadas em torno dos dois largos - da Matriz Velha e da atual Igreja - na caracterização dessa área; (iii) a relação indissociável entre a conformação espacial desse núcleo e as relações de solidariedade e sociabilidade que caracterizam a identidade própria dos moradores desse antigo assentamento, e que até hoje se mantém, mesmo com as intensas modificações urbanas ocorridas em sua vizinhança. A partir destas premissas, na manifestação técnica de págs. 132/134, ficou assentado que, mesmo a versão do projeto contemplando “(...) duas torres com altura total de cerca de 75 m sem escalonamento, cuja análise técnica apontou ainda ser inadequada em razão do impacto que sua altura e volume edificado representariam para a ambiência do Outeiro do Ó como um todo, não se restringindo somente à visibilidade de um ou outro elemento tombado.” (destacamos), de modo que a sugestão da coordenação do NPRC é no sentido de que, até a definição de parâmetros de ocupação sejam “(...) dados na regulamentação da área envoltória em estudo no P.A. 6025.2019/0008647-9 sejam observadas as seguintes diretrizes para novas propostas para o local: 1. Futuras propostas de ocupação dos lotes da Quadra 136 Setor 104, à Rua Antonieta Leitão entre a Rua Anjos do Mar e Av. Santa Marina, deverão harmonizar-se com o tecido urbano existente, mantendo a percepção da encosta do Outeiro que forma esta face da quadra; 2. Não deverá haver agravamento do impacto na paisagem urbana ocasionado pelos edifícios existentes na Rua Antonieta Leitão na quadra 140 e da forma como é apreendida a partir de seus espaços e logradouros

*públicos como o Largo da Matriz de Nossa Senhora do Ó e Largo da Matriz Velha;” A partir destas diretrizes, o encaminhamento adotado pela Supervisão de Salvaguarda foi, com manifestação contrária à proposta da construção do edifício (pág. 135), posicionamento endossado pelo Diretor de Departamento (pág. 136). Ouso, todavia, divergir do encaminhamento adotado, de indeferimento da proposta da construção, posto que as diretrizes sugeridas na manifestação do NPRC não conduzem necessariamente ao indeferimento, mas à eventual adequação da proposta, com possível escalonamento da altura, entre outras medidas que possam mitigar ou afastar interferências na construção que possam malferir a resolução de tombamento e, por isso, com o devido respeito, somos pela emissão de comunique-se no sentido de que: até a definição de parâmetros de ocupação sejam “(...) dados na regulamentação da área envoltória em estudo no P.A. 6025.2019/0008647-9 sejam observadas as seguintes diretrizes para novas propostas para o local: 1. Futuras propostas de ocupação dos lotes da Quadra 136 Setor 104, à Rua Antonieta Leitão entre a Rua Anjos do Mar e Av. Santa Marina, deverão harmonizar-se com o tecido urbano existente, mantendo a percepção da encosta do Outeiro que forma esta face da quadra; 2. Não deverá haver agravamento do impacto na paisagem urbana ocasionado pelos edifícios existentes na Rua Antonieta Leitão na quadra 140 e da forma como é apreendida a partir de seus espaços e logradouros públicos como o Largo da Matriz de Nossa Senhora do Ó e Largo da Matriz Velha; É como voto, s.m.j. Os Conselheiros também se manifestaram, sendo que o Conselheiro Wilson solicita vistas. Não havendo óbices, **O PROCESSO SERÁ ENVIADO PARA VISTAS DO CREA E DISCUTIDO NA PRÓXIMA REUNIÃO.** 5) **PROCESSO: 6025.2022/0003571-3** - Interessado: BM Empreendimentos e Participações SPE S.A. Assunto: Termo de Compromisso para o imóvel conhecido como Antigo Hospital Matarazzo (Hospital e Maternidade Umberto I). Endereço: Alameda Rio Claro, 190 - Consolação. Relatores: Eneida de Almeida / Flávia Brito do Nascimento (IAB). Vistas: Rubens Carmo Elias Filho / Sérgio Quintero (OAB), Wilson Levy Braga da Silva Neto / Ligia Marta Mackey (CREA), Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho / Adriano Nonato Rosetti (SMJ). O Presidente autorizou a entrada do interessado. O Presidente passa a palavra aos Conselheiros com as vistas, que passam a ler o parecer conjunto. **Síntese:** Atualmente a utilização do TDC – Transferência do Direito de Construir para bens tombados é regulado pelos arts. 123 e 129 da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que instituiu o Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo, e que assim dispõem: “Art. 123. Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos, para fins de viabilizar: I – a preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural; (...) § 2º A transferência prevista no “caput”, nos casos em que não houver doação do imóvel cedente, fica condicionada às disposições previstas em lei, em especial ao atendimento às providências relativas à conservação do imóvel cedente, e caso estas providências não forem tomadas, o proprietário do imóvel ficará sujeito às sanções cabíveis. Art. 129. A expedição da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo de imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR fica condicionada à comprovação do estado de*

conservação do imóvel cedente, mediante manifestação do proprietário e anuência do órgão municipal de preservação. § 1º Quando o imóvel cedente apresentar estado de conservação inadequado ou insatisfatório, deverá ser exigida do proprietário a adoção de medidas de restauro ou de conservação. § 2º Nos casos enquadrados no disposto no parágrafo anterior, a expedição da certidão de transferência de potencial construtivo fica condicionada à verificação das condições de conservação e preservação do imóvel cedente.” Em 2015, o CONPRESP editou a Resolução Conpresp nº 23/2015 que regulamentou a matéria no âmbito deste Conselho, conforme discutiremos adiante. Posteriormente foi editado o Decreto nº 57.536, de 15 de dezembro de 2016 que regulamentou a Transferência do Direito de Construir nos casos em que não há doação do imóvel cedente, sendo que podemos destacar o seu artigo 8º, a saber: “Art. 8º O requerimento de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, conforme modelo constante do Anexo IV deste decreto, deverá ser protocolado em DEUSO, instruído com os seguintes documentos: (...) i) para os imóveis enquadrados como ZEPEC-BIR, também deverá ser apresentada cópia autenticada de Atestado de Conservação ou de Termo de Compromisso válido emitido pela Secretaria Municipal de Cultura – SMC, nos termos da Resolução 23/CONPRESP/2015 ou regulamentação equivalente;” (grifo nosso). Portanto, a regulamentação do Plano Diretor previu expressamente que para a emissão da certidão de transferência de potencial construtivo será admitido não apenas o atestado de conservação, como também termo de compromisso celebrado com SMC. Passemos, então, a analisar os termos da Resolução Conpresp nº 23/2015. O seu artigo 1º prevê a hipótese de imóveis que já estejam restaurados ou que apresentem bom estado de conservação, quando será emitido o atestado de conservação sem necessidade de realização de obras. O artigo 3º da Resolução trata da hipótese do proprietário não ter condições financeiras para custear nem o projeto e nem as obras, ocasião em que é facultada a celebração de termo de compromisso contendo as ações e etapas de restauro ou conservação do bem imóvel, com vinculação da transferência do direito de construir. Por fim, dispõe o artigo 2º acerca dos imóveis protegidos que necessitem de obras de restauração ou conservação, em que se preveja a necessidade de aprovação prévia de um projeto de intervenção, a saber: “Artigo 2º - Para imóveis protegidos que necessitem de obras de restauração ou conservação, o interessado/proprietário deverá atuar, preliminarmente à solicitação de anuência, um processo junto ao CONPRESP para aprovação de projeto de intervenção, apresentando os seguintes documentos técnicos:” Vejam que o dispositivo não prevê como condição para anuência do Conpresp a execução das obras de restauração ou conservação, mas apenas a apresentação do projeto detalhado de restauro e conservação. Desta forma, parece-nos que, embora o texto da resolução não preveja expressamente, que também neste caso seria admitida a anuência do Conpresp mediante a celebração de um termo de compromisso, ao invés do atestado de conservação previsto no artigo 1º. Entendemos que caso se interprete que o interessado só teria a anuência do Conpresp após a conclusão das obras, o artigo 2º da norma se tornaria totalmente inútil, pois ele só teria anuência a partir do momento

em que se enquadrasse na hipótese já prevista no artigo 1º. Este entendimento está evidenciado em trabalho apresentado pela anterior Conselheira Flávia Taliberti Peretto, pelos Professores Silvio Oksman e Paula Freire Santoro e por Pedro Henrique Rezende Mendonça no XV Seminário de História da Cidade do Urbanismo realizado em setembro de 2018, a saber: “Foi também a partir da aprovação do PDE/14 que a TDC passou a ser vinculada diretamente à conservação do patrimônio cultural da cidade através do condicionamento da transferência de potencial construtivo à anuência do órgão municipal de preservação (artigo 129). Tendo em vista que o PDE exige essa anuência tanto para os casos em que o imóvel tombado está em bom estado de conservação, quanto para os que não estão, em 2015 o Conpresp aprovou a Resolução Nº 23 para reger as medidas de restauro ou de conservação a serem adotadas pelos proprietários, ordenar como seriam verificadas as condições de conservação e preservação do imóvel cedente e como se daria o repasse de recursos financeiros vinculados à obra. Essa resolução discorre sobre três situações possíveis: (a) quando o imóvel está em bom estado de conservação; (b) quando o imóvel necessita de obras de restauração/conservação e apresenta projeto de restauro e plano de manutenção; (c) quando o imóvel necessita de obras de restauração/conservação, mas o proprietário não possui condições financeiras nem para custear o desenvolvimento do projeto de intervenção. Nos casos em que o imóvel tombado está em bom estado de conservação, é firmado um Atestado de Conservação entre a Secretaria Municipal da Cultura e o proprietário do imóvel tombado, onde é comprovado que o imóvel em questão se encontra bem conservado. Por outro lado, quando o imóvel está em estado de conservação inadequado, é firmado um Termo de Compromisso “no qual deverá ser vinculada detalhadamente a transferência do direito de construir às ações e às etapas de restauro ou conservação do bem imóvel”, conforme o disposto no artigo 3º da citada resolução.” O mesmo entendimento quanto à possibilidade de celebração do termo de compromisso na hipótese do artigo 2º da Resolução foi aprovado por este Conselho em uma série de casos, conforme precedente destacado pelo interessado, cabendo destacar o voto da então Conselheira Flávia Taliberti Peretto no Processo nº 2016-0.052.187-4, quando aplica a já citada resolução deste Conselho: “O caso em questão se enquadra no artigo 2º da Resolução 23/15, onde o imóvel protegido necessita de obras de restauração/conservação e apresentou o projeto de intervenção, o qual foi aprovado junto ao Conpresp em abril de 2014. Segundo manifestação técnica do DPH às fls. 113 o interessado apresentou toda a documentação exigida pela Resolução 23/15 e encontra-se apto para a assinatura de Termo de Compromisso.” Acompanhando o voto da Conselheira Flávia T. Peretto ela questiona a mudança de entendimento pelo Conselho e menciona oito casos em que foram celebrados termos de compromisso para a realização das obras de restauro e conservação. O voto da Conselheira Flávia foi aprovado por 6 votos favoráveis, 1 abstenção e 2 ausências tendo sido, posteriormente, celebrado o sobredito termo de compromisso. Retornando ao caso concreto, embora o processo tenha caminhado para o artigo 3º, parece-nos que o mesmo se enquadra no artigo 2º da Resolução, logo a partir do

*projeto de restauro aprovado pode ser celebrado termo de compromisso com o interessado como condição para a emissão da certidão de transferência do direito de construir. Convém ainda salientar, com o devido respeito e acatamento, que a falta de condições financeiras não é requisito para a viabilização do TDC, contemplando o artigo 3º da Resolução apenas tratamento próprio para esta hipótese, a qual não pode prevalecer frente aos maiores interesses da preservação do patrimônio tombado, não se olvidando ainda que as situações em que se constata a falta de condições financeiras impõe que órgãos públicos criem todas as condições possíveis para viabilizar os fins preservacionistas, tal como estabelecido no artigo 19, do Dec. 25/37, que organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, conferindo à União Federal, nestas hipóteses, o dever de custear as obras, por exemplo. Dito de outro modo, toda a interpretação da legislação e regulamentação em vigor incidente sobre a matéria deve convergir para viabilizar, concretamente, a proteção do patrimônio histórico, matéria de grandeza constitucional, porque inscrito no caput do art. 216 da Constituição Federal de 1988, inclusive pela adoção expressa da técnica de interpretação conforme a constituição, que afasta, na hipótese dos autos, leitura mais restritiva, incompatível com o que esperou o legislador constituinte acerca da matéria. Diante do exposto, considerando que o interessado apresentou declaração feita por profissional contábil de falta de liquidez para realização das obras de restauro, bem como considerando que o interessado propõe em memorial a apresentação de garantia adicional (Seguro garantia – Performance Bond) equivalente ao valor dos recursos que se pretende obter com a alienação do TDC, VOTAMOS favorável à celebração de Termo de Compromisso condicionado à apresentação de garantia adicional, conforme proposto pelo requerente. Aproveito a oportunidade também para solicitar que o DPH estude e apresente, no prazo de 60 (sessenta) dias, proposta de revisão da Resolução 23/2015, tendo em vista o tempo decorrido desde sua edição, as experiências vivenciadas e as dúvidas ainda existentes quanto à sua aplicação. O Conselheiro Rubens informa que precisa se ausentar da reunião por compromissos anteriormente estabelecidos, tendo deixado seus outros votos para deliberação dos casos, se assim cabível. Após discussão dos Conselheiros e, inclusive, do Procurador do Município, o Presidente solicita vistas. Não havendo óbices, **O PROCESSO SERÁ ENVIADO PARA VISTAS E DISCUTIDO NA PRÓXIMA REUNIÃO. 20) PROCESSO: 6025.2021/0002759-0** - Interessado: Prepelu Empreendimentos Imobiliários Ltda. Assunto: Construção Nova. Endereço: Rua Rocha, 277 e 299. Relator: Giselle Flores Arrojo Pires / Larissa Castro de Santana (SMUL-L). O Presidente autorizou a entrada do interessado, que fez sua manifestação. O Presidente passa a palavra à conselheira Giselle que passa a ler seu parecer. **Síntese:** Trata o presente de pedido de autorização para construção nova de edificação na Rua Rocha (nº 277 e 299) com fundos para a Rua Cardeal Leme, situados na área envoltória de imóveis e elementos constituidores do bairro da Bela Vista, protegidos por meio da Resolução 22/CONPRESP/02. A solicitação em questão visa a construção de uma habitação de interesse social com aproximadamente 45 metros de altura, o que resulta em 14 pavimentos acima do nível do*

solo na Rua Rocha. O assunto em questão foi analisado pelo Núcleo de Projeto, Restauro e Conservação, que notificou os interessados para a apresentação de certas complementações e alterações no projeto, de modo que a proposta em análise por este Conselho já possui alterações de gabarito, reduzindo 12 metros (aproximadamente 5 andares) em relação aos estudos iniciais, que possuíam um gabarito evidentemente um pouco acima do que há na região. Após as referidas alterações e análises, o corpo técnico do DPH não manifestou um posicionamento específico sobre o deferimento ou o indeferimento da proposta, deste modo, o voto presente foi realizado com o objetivo de conduzir ao Conselho um posicionamento mais definido sobre o importante assunto. O caso em questão traz consigo algumas preocupações, pois a Bela Vista é um bairro com uma grande quantidade de edificações históricas, e que tem recebido com certa frequência, muito por conta das instalações do metrô, demandas de análises por parte do CONPRESP. Conforme informado, o projeto se situa nas proximidades da área conhecida como “Grotta do Bixiga”, que dispõe de um estudo em andamento pelo Núcleo de Identificação e Tombamento do DPH, conforme me foi noticiado e apontado em outros processos. Contudo, como ele não está finalizado e ainda não foi analisado por este Conselho, a deliberação deve ser fundamentada principalmente nos parâmetros consolidados e oficiais, presentes na resolução de 22/2002, referente de modo amplo ao Bairro da Bela Vista. A resolução salienta como preocupação fundamental a conservação dos elementos estruturadores desse ambiente, como a vegetação, traçado urbano, e a coerência com os imóveis vizinhos, questões apresentadas abaixo nas imagens do local em questão do ponto de vista da Rua Rocha. Conforme demonstrado nos pareceres do DPH, o conceito de ambiência se relaciona à necessidade de coerência com a vizinhança, de modo que ao observar as imagens abaixo, compreendemos que a proposta em questão não contrasta com a paisagem, repleta de edificações verticais. Conforme é possível observar, os elementos principais que compõe o ambiente do trecho em questão se relacionam com as larguras de vias e calçadas, seus desenhos, a presença de vegetações, e o contraste entre edificações de pequeno, médio e grande porte. Além disso, cabe ressaltar que no trecho em questão, a configuração geológica da Grotta não é perceptível, sendo uma situação bastante distinta ao trecho da Rua Rocha na altura do número 583, (aproximadamente 300 metros de distância) onde a topografia, o baixo gabarito das edificações, e o massivo arbóreo assumem um protagonismo na paisagem e aparência singular. A comparação em questão não elenca qualquer hierarquia, importância a preservação ou visa discutir as intervenções na paisagem já existentes, apenas expor de modo didático, que na região e, em especial, na rua da proposta do empreendimento, existem elementos estruturadores heterogêneos, e relações com a configuração geológica da Grotta de modo distinto e perfeitamente conformado à paisagem urbana. Como acréscimo a imagem produzida pelo CASP, o terreno da intervenção em questão foi destacado em roxo, e conforme é possível observar, o local da intervenção em análise fica em um ponto bastante distante da Grotta, e em um trecho onde a inclinação topográfica é menos acidentada (representada pela cor verde).

Comparando as duas imagens, é evidenciado que na paisagem construída, os lotes que de fato realizam uma contribuição expressiva para a percepção da formação geológica existente são justamente os terrenos com maciços arbóreos mais densos, sendo estes as encostas da Rua Rocha e da Rua Almirante Marques Leão. Saber diferenciar as singularidades da região, e conseqüentemente, compreender quais os trechos da Bela Vista são passíveis de verticalizações sem contrastar com a ambiência existente e o patrimônio tombado, são pontos fundamentais para o adensamento e desenvolvimento da região, conciliados com a preservação histórica. Os pareceres técnicos do DPH reforçam a necessidade de atenção com “os trechos mais sensíveis, aspectos que nos permitem compreender a ambiência histórica e o desenvolvimento urbano daquela área da Grotá”, de modo que este voto compreende que apesar de relativa proximidade com os trechos sensíveis, os lotes em questão não estão nas supostas áreas sensíveis. Tal percepção também é reforçada ao observar o mapa abaixo, onde é possível notar que dentro da área envoltória, os lotes em analisados estão na extremidade e em um trecho com menor concentração de imóveis tombados em comparação com a área a direita, entre as Ruas Almirante Marques Leão e Treze de Maio. Analisando o parecer do Núcleo de Identificação e Tombamento do DPH, foi percebida a imagem abaixo, onde fornece alguns pontos fundamentais para compreender as distintas situações da região em questão. Primeiramente, por meio de tal figura é possível observar um certo alinhamento e volume de edificações mais verticalizadas, presentes acima das setas amarelas, estabelecendo o que pode ser interpretado como um “limite” onde a presença de edificações mais verticais compõe de modo mais substancial a paisagem. Portanto, uma proposta de edificação vertical não cria qualquer bloqueio visual aos imóveis tombados próximos. Por motivos didáticos, foi acrescentado na imagem uma marcação em roxo, onde ficam os lotes da discussão em questão, o que permite constatar o distanciamento do eixo de visibilidade mencionado. As setas apresentadas na imagem visam ilustrar que os lotes em questão estão em um trecho cercado em edificações verticalizadas, sendo estes mais próximos e com relações mais diretas do que os imóveis tombados indicados na imagem 7, ou mesmo as encostas verdes da Grotá. A proposta em análise não faz divisa com os imóveis tombados existentes, não altera a relação visual entre eles, e nem contrasta com a paisagem apresentada nas imagens 1 e 2. Em suma, de fato, até melhora a ambiência do trecho em questão de modo que além de dar um uso a lotes pouco utilizados, e promover o adensamento com finalidade social para uma região que necessita de tal adensamento, conforme preconiza o Plano Diretor atual, beneficia a Cidade ao criar uma melhor ambiência do que a existente, atualmente, e apresentada abaixo. Nas imagens 5 e 6, que contemplam todos os lotes da intervenção em questão, é possível observar o mal estado de conservação existente que contribui a uma sensação pouco acolhedora ao pedestre, e que nada contribui a paisagem cultural da Bela Vista que a resolução em questão busca preservar, muito pelo contrário. A mencionada permeabilidade visual e a possibilidade de observação do perfil natural do terreno, apontados como elementos que permitem a

harmonia com as preexistências, apesar de estratégias e bem-vindas do ponto de vista urbano, na verdade até contrastam com as edificações existentes nas proximidades. A referida situação existe apenas em estacionamentos localizados nos números 223, 340, que apesar de tal, pouco contribuem para a ambiência desejada para região. Não há habitações preexistentes nas proximidades da Rua Rocha, que permitam observar o desnível em relação com a Rua Cardeal Leme, portanto, exigir tal requisito, não parece algo adequado, em consonância com as edificações existentes, ou mesmo, respaldado juridicamente pelas determinações da resolução existente para as suas áreas envoltórias. Contudo, compreendendo os benefícios da proposta em questão, ao adotar soluções de gradis para os seus muros, buscando dentro do possível conciliar tal demanda com o programa de habitação. Por tratar-se de uma proposta de verticalização na Bela Vista, região em franca expansão, por diversos fatores, por conta das características identificadas nas imediações, é compreendido que a presente proposta não impacta de modo negativo, nem está situada nos trechos “mais sensíveis” do bairro, dos quais propostas de edificações deste gabarito criaria nítido e indiscutível contraste com os patrimônios existentes de modo dispare. Apesar da verticalização em trechos da Bela Vista ser um assunto que requer atenção ao CONPRESP, não é um aspecto exclusivo da região, sendo um crescimento intensificado nos últimos anos por conta das políticas públicas existentes, que direcionaram a verticalização da cidade para setores considerados como estratégicos e que beneficiam o seu desenvolvimento, trazendo boas possibilidades de moradias para pessoas socialmente menos favorecidas economicamente. A região da Bela Vista detém de um patrimônio histórico de grande riqueza e valor cultural, que deve ser preservado, isso não se discute. Mas não podemos perder de vista ou desconsiderar que trata de uma região com grande potencial para o desenvolvimento da cidade, pois está na área central, com infraestrutura disponível, transporte público, e proximidade com os centros financeiros e regiões da cidade com oferta de emprego, serviços, lazer e cultura etc. Nos pareceres apresentados pelo DPH, foi manifestada a preocupação com um “efeito cascata” referente a outras possíveis intervenções que poderão surgir caso ocorra a autorização da presente solicitação. O voto em espécie compreende essas preocupações, porém tem em seu entendimento que é prioritária a deliberação com uma análise objetiva e fundamentada nos aspectos definidos, atualmente, perante os lotes em questão e as suas proximidades. Não é compreendido como pertinente a presente deliberação ser condicionada por hipóteses ou previsões dotadas de incertezas e questões postas ao futuro. Cabe lembrar que as eventuais novas intervenções na região, principalmente as mais verticais e nos trechos da Rua Rocha mais próximos de suas edificações tombadas, caso surjam, poderão ser indeferidas pelo CONPRESP, e a presente aprovação, não garante a aprovação de outras. Cada solicitação deve e será analisada, caso a caso, por suas condições objetivas, e pelos aspectos expostos, não havendo qualquer vinculação de uma autorização para outra. Na fundamentação presente, é compreendido que a proposta avaliada, também, sob o ponto de vista da afetação aos seus entornos limítrofes, especificamente,

não causa prejuízos aos lotes lindeiros. Até pelo contrário, traz um arejamento e renovação conforme a região merece ter. O edifício mais alto da região, que distancia 20 metros do empreendimento proposto, é 5 metros mais alto da atual proposta, e apesar de que, em minhas convicções pessoais, talvez seria bem-vinda uma determinação de gabarito, propondo em Resolução, este patamar para trazer mais segurança nas análises de parte a parte. Deste modo, pelos aspectos aqui expostos, é entendido que qualquer solicitação de redução para além do que já realizado, careceria de parâmetros normativos ou jurídicos estabelecidos para determinar tal redução. Uma vez mais, que conforme destaca o parecer do NPRC, é fundamental preservar “os aspectos históricos, sociais e culturais que marcam a história e o desenvolvimento urbano da Bela Vista, presentes em suas casas, seus comércios, seus teatros, suas cantinas, bares, escolas e, principalmente, nas práticas sociais existentes por todo o bairro”, questões que o presente voto compreende que a solicitação feita não interfere. No tocante ao relatório do DPH, cabe ressaltar um ponto importante, o qual relata “a altura do empreendimento proposto é adequada ao ambiente em questão e, está compatível com a encontrada no seu entorno imediato, principalmente tendo como referência o edifício existente à Rua Almirante Marques Leão nº 308, que também faz fundos para a Rua Cardeal Leme. Portando, sob o ponto de vista do gabarito do empreendimento, não temos dívida quanto à sua adequação e similaridade com outros tantos prédios que existem em sua vizinhança”, conforme demonstrado nos cortes esquemáticos: Conforme os termos propostos e fundamentações estabelecidas, manifesto-me favoravelmente ao pedido, desde que atendidas às diretrizes do DPH, conforme segue:

- 1. Apresentação de projeto detalhado ao menos no nível da implantação (térreo e segundo subsolo), de modo a demonstrar a inserção do empreendimento no contexto urbano das Ruas Rocha e Cardeal Leme;*
- 2. Apresentação de elevação para a Rua Rocha, cujos volumes edificados devem estabelecer relação harmônica com os imóveis imediatamente vizinhos, especialmente no tocante à altura, aberturas (não devendo ser adotadas soluções com empenas cegas) e manutenção das construções no alinhamento, sem recuo frontal;*
- 3. Apresentação de elevação para a Rua Cardeal Leme, cuja solução de fechamento deverá garantir permeabilidade visual no nível do pedestre, com vistas a possibilitar a compreensão da geomorfologia da Grotta;*
- 4. Apresentação de cortes transversais e longitudinais adicionais, que possibilitem a perfeita compreensão da proposta, especialmente no tocante aos volumes edificados junto à Rua Rocha e Cardeal Leme, intervenções no perfil natural do terreno e acessos ao empreendimento;*
- 5. O projeto paisagístico deverá possibilitar a compreensão da geomorfologia da Grotta, valorizando o perfil natural do terreno e priorizando a permeabilidade visual no nível do pedestre;*
- 6. Apresentação de simulações 3d atualizadas do empreendimento, com foco no contexto urbano das Ruas Rocha e Cardeal Leme.*

É como voto Senhor Presidente e Colegas Conselheiros. A Conselheira Eneida pede vistas. Não havendo óbices, o PROCESSO SERÁ ENVIADO PARA VISTAS DO IAB E SERÁ DISCUTIDO NA PRÓXIMA REUNIÃO. 21) PROCESSO: 6025.2021/0008240-0 - Interessado: Sociedade Harmonia de Tênis. Assunto: Remembramento. Endereço:

Rua Canadá, 658 – Jardim América. Relator: Wilson Levy Braga da Silva Neto / Ligia Marta Mackey (CREA). O Presidente autorizou a entrada dos interessados, que fizeram sua manifestação. O Presidente passa a palavra ao conselheiro Wilson que passa a ler seu parecer. **Síntese:** *Cuida-se de solicitação de rememoração dos lotes situados à Rua Canadá n.ºs 590 e 562, de forma a integrar a área do Clube Sociedade Harmonia de Tênis, situado à Rua Canadá, nº 658 – Jardim América, tombados pela Resolução 05/CONPRESP/1991, com detalhamento e complementação pela Resolução 07/CONPRESP/2004, sendo que o lote da sede da Sociedade Harmonia de Tênis encontra-se protegido também pelo tombamento de sua edificação, conforme resolução 31/ CONPRESP/1992. Referidos lotes possuem áreas totais de: 1- Rua Canadá, nº 658 – área de 24.944 m² (vinte e quatro mil, novecentos e quarenta e quatro metros quadrados), 2- Rua Canadá, nº 590 – área de 1.125 m² (mil cento e vinte e cinco metros quadrados) e 3- Rua Canadá 562 – área de 1.125 m² (mil cento e vinte e cinco metros quadrados), caracterizados para uso residencial (lotes da Rua Canadá, n.º 562 e 590) e sede do Clube Sociedade Harmonia de Tênis (lote da Rua Canadá, nº 658). A situação pretendida, em síntese, é o rememoração de dois lotes para integrar a área do Clube Sociedade Harmonia de Tênis. Para isso, conforme apresentado pelo interessado através do Relatório Complementar Fotográfico Sociedade Harmonia de Tênis de fls. 152/185, a viabilidade de manutenção e preservação da ambiência dos lotes adquiridos pela Sociedade Harmonia de Tênis – SHT não comprometeram a transformação do uso desses dois lotes. Ainda segundo o interessado, as obras realizadas no lote 03 seguiram as aprovações obtidas junto ao CONPRESP, pelo processo de nº 6025.2020/0003232-0, preservando as linhas demarcatórias entre os lotes com alambrados, jardineiras, muros etc. Além disso, o requerente salienta que apesar de o rememoração a título registrário já ter ocorrido, ele assegura que a ambiência e delimitação dos lotes originários do loteamento do Jardim América estão sendo zelados, para que os seus valores e traçados históricos não sejam afetados. O pedido já havia sido objeto de manifestação contrária do DPH, tendo retornado à análise após deliberação do colegiado do CONPRESP, em sua 740ª Reunião Ordinária de 27/09/2021, com vistas à "apresentação de projeto no prazo de 30 + 30 visando a proteção da ambiência", considerando que o rememoração já havia sido consumado do ponto de vista documental, com a abertura de nova matrícula imobiliária. Em face do pedido, o DPH/G proferiu o competente Parecer SMC/DPH-de nº 075055823 reiterando a posição contrária ao pedido de rememoração dos imóveis situados à Rua Canadá, n.º 562 e 590 – Jardim América ao lote da Sociedade Harmonia de Tênis, situado à Rua Canadá, nº 658 - Jardim América. O feito foi submetido à apreciação deste E. CONPRESP, por meio do Encaminhamento SMC/CONPRESP de nº 075089688, para deliberar a respeito do pedido de autorização de rememoração. É uma síntese do necessário. De início, recorde-se que o feito já foi objeto de discussão no âmbito do CONPRESP, ocasião em que este relator manifestou ressalvas em relação às práticas procedimentais adotadas pelo interessado relativamente ao rememoração dos lotes, que, na ocasião, não logrou êxito em demonstrar as razões pelas quais obteve o*

remembramento junto ao 4º Registro de Imóveis da Capital antes de promover a adequada tramitação do feito junto ao órgão responsável pela proteção do patrimônio histórico. Quanto a este item, esclareceu-se, à época, que decisão da Corregedoria Geral da Justiça quando da tramitação do feito junto ao registro imobiliário, desobrigava a serventia extrajudicial de fiscalizar a observância de restrição urbanística. Dessa maneira, tais restrições, embora publicizadas na matrícula, não impediam, no registro, os desdobros e remembramentos. Este entendimento se estendia, no âmbito específico do 4º RI, ao tombamento – situação, aliás, que foi modificada com a chegada de um novo registrador, aprovado em concurso público de provas e títulos, para aquela unidade. Tal entendimento orientou a conclusão do procedimento junto ao RI em 01.06.2020 sem qualquer nota devolutiva ou ressalva, o que ocorreu durante período de excepcionalidade provocado pela pandemia da COVID-19, ocasião em que o funcionamento do DPH/CONPRESP e de outros órgãos públicos passaram por processos de adaptação e transição para modo telepresencial. Saliente-se que como foram classificados como serviços essenciais, as atividades dos cartórios não sofreram interrupções. Neste ponto, razão assiste ao interessado. O descompasso entre os procedimentos a serem adotados no âmbito do CONPRESP e do RI decorreram da excepcionalidade da situação vivenciada e, ainda, de um entendimento que desobrigava o RI de, como dito, proceder à emissão de nota devolutiva atinente a comunicar ressalva quanto à restrição urbanística. Excepcionalmente, então, entendo que é o caso de acolher suas razões quanto a este particular, ponderando, também, que a situação concreta dos autos – um clube social instalado em 1930 em terreno cedido pela Cia. City – é merecedora também de especial atenção, em razão de suas evidentes peculiaridades. Bem por isso, aliás, o remembramento, em si, não prejudica a ambiência, sendo essa mais uma razão para entender que este ponto resta superado, de novo, na excepcionalidade que aqui se observou. Por fim, quanto à ambiência, remanesce um ponto controvertido: a existência de projeto de intervenção que concretamente evidencie a sua não infringência. De fato, resta incontroverso que o material carreado aos autos demonstra que não houve qualquer vulneração à proteção da ambiência e, por isso, adiando-me com manifestação favorável à não aplicação, neste momento, de multa FUNCAP com fundamento neste ponto, acompanhando a manifestação do DPH. Logrou êxito o interessado em comprovar que não houve qualquer prejuízo à ambiência na área objeto do presente processo. Compulsando os autos, exsurge que os debates acerca do remembramento dos lotes ocuparam parte fundamental da tramitação do feito. Vencida essa etapa, com o acolhimento excepcional das razões do interessado quanto a obtenção do remembramento junto ao RI antes da tramitação do feito no DPH/CONPRESP, imperioso que se volte a este ponto de forma derradeira. Nesse sentido, entendo adequada a emissão de determinação ao interessado para que apresente, no prazo legal, de projeto de intervenção, ou documento equivalente, que demonstre que a pretensão que fundamentou a aquisição dos imóveis lindeiros ao clube e o pedido de remembramento dos lotes não afeta as premissas de proteção constantes no tombamento do bairro ou a sua

ambiência, de modo que o DPH possa se pronunciar a respeito, em manifestação técnica, e o CONPRES possa deliberar, finalmente, sobre a questão ora em exame. É como votamos, senhoras conselheiras e senhores conselheiros. Os Conselheiros discutem o caso. Foram conversadas duas propostas: 1. afastamento da multa funcap, aprovação do remembramento e qualquer posterior intervenção seja aprovada no DPH/CONPRES; 2. processo convertido em diligência para que o interessado apresente em 30 (trinta) dias o projeto de intervenção para deliberação conjunta sobre o remembramento. **É dado início à votação** com a tela de apuração dos votos compartilhada. **Decisão:** Por maioria dos votos dos conselheiros presentes, com uma abstenção e três ausências, o Conselho se manifestou pela **CONVERSÃO EM DILIGÊNCIA** para que o interessado apresente projeto das intervenções pretendidas ao DPH em 60 (sessenta) dias e, após análise, retornará ao Conselho. O Presidente informa que o Item 2 será adiado, visto que não estão presentes os Conselheiros Relatores e passa ao Item 17, no qual ele fará a relatoria *ad hoc*. **17) PROCESSO: 6025.2022/0016873-0** - Interessado: QMC Telecom do Brasil Cessão de Infraestrutura S.A. Assunto: Instalação de Estação Rádio Base - ERB. Endereço: Rua Willy Aureli, s/nº - Interlagos. Relator: Rubens Carmo Elias Filho / Sérgio Quintero (OAB). O Presidente autorizou a entrada do interessado, que fez sua manifestação. Considerando o quanto exposto, e não havendo óbices, o processo foi **CONVERTIDO EM DILIGÊNCIA** para que o interessado entre em contato com a área técnica do DPH em 90 (noventa) dias, para posterior deliberação. O restante dos processos, abaixo listados, devido ao avançado da hora, serão discutidos na próxima reunião. **1) PROCESSO: 6025.2022/0029468-9** - Interessado: Departamento do Patrimônio Histórico – DPH. Assunto: APT - Abertura de Processo de Tombamento para o conjunto do Cemitério São Paulo. Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, 1217 e 1250 - Pinheiros. Relator: Orlando Paixão (DPH). **2) PROCESSO: 6025.2022/0004341-4** - Interessado: Departamento do Patrimônio Histórico – DPH. Assunto: APT – Abertura de Processo de Tombamento do Edifício sede da Associação Feminina Beneficente e Instrutiva Anália Franco. Endereço: Avenida Regente Feijó, 1295 – Vila Formosa. Relator: Luiza Meuchi de Oliveira / Renan Kenji Santos Hayashi (SMUL-U). **6) PROCESSO: 6025.2021/0028707-9** - Interessado: Eveny Tamaki. Assunto: Demolição e Construção Nova. Endereço: Avenida do Estado, 2868/2876/2882/2888/2894 e Rua Carlos de Souza Nazaré, 645/637/625/617/593/585/577/569 - Mercado. Relator: Orlando Paixão (DPH). Vistas: Eneida de Almeida / Flávia Brito do Nascimento (IAB). **7) PROCESSO: 6025.2022/0003052-5** - Interessado: Maria Cristina D’Abruzzo. Assunto: Restauro e conservação do conjunto arquitetônico do Instituto de Cegos Padre Chico, da Companhia das Filhas de Caridade de São Vicente de Paulo. Endereço: Rua Moreira de Godói, 456 – Ipiranga. Relator: Rubens Carmo Elias Filho / Sérgio Quintero (OAB). **8) PROCESSO: 6025.2022/0024917-9** - Interessado: Viva o Vale Concessionária SPE LTDA. Assunto: Instalação de comunicação visual e equipamentos. Endereço: Vale do Anhangabaú, s/n. Relator: Eneida de Almeida / Flávia Brito do Nascimento (IAB). **9) PROCESSO: 6025.2022/0016391-6** - Interessado: Solange Bahia de Brito. Assunto: Obras

emergenciais - reforma no Bloco A14 do Conjunto Residencial do IAPI. Endereço: Rua Padre Benedito Maria Cardoso, 82 - Mooca. Relator: Adilson Amadeu / Alfredinho Alves Cavalcante (CMSP). **10) PROCESSO: 6025.2022/0017471-3** - Interessado: Concessionária das linhas 8 e 9 do Sistema de Trens Metropolitanos de São Paulo. Assunto: Restauro e conservação do edifício da Estação Julio Prestes, antiga Estação Sorocabana. Endereço: Praça Júlio Prestes, 148 e 260 - Campos Elíseos. Relator: Adilson Amadeu / Alfredinho Alves Cavalcante (CMSP). **11) PROCESSO: 6025.2022/0024875-0** - Interessado: Residencial Cardoso de Almeida Empreendimentos Imobiliários Ltda. Assunto: Consulta prévia da proposta de Construção Nova. Endereço: Rua Cardoso de Almeida, 1182 e Rua Caiubi, 284 - Perdizes. Relator: Wilson Levy Braga da Silva Neto / Ligia Marta Mackey (CREA). **12) PROCESSO: 6025.2022/0019956-2** - Interessado: Viva o Vale Concessionária SPE LTDA. Assunto: Manutenção de diversos elementos inseridos na área de concessão do Vale do Anhangabaú. Endereço: Área de concessão do Vale do Anhangabaú. Relator: Eneida de Almeida / Flávia Brito do Nascimento (IAB). **13) PROCESSO: 6025.2020/0008756-6** - Interessado: Instituto Adventista de Ensino. Assunto: Restauro e Conservação do antigo Colégio Adventista Brasileiro, atual campus da UNASP - Universidade Adventista de São Paulo. Endereço: Estrada de Itapeperica, 5859 - Capão Redondo. Relator: Giselle Flores Arrojo Pires / Larissa Castro de Santana (SMUL-L). **14) PROCESSO: 6025.2022/0008188-0** - Interessado: Adriana Tacaco Ozaki Godinho. Assunto: Manutenção das fachadas, exclusivamente no trecho sob a marquise do Edifício Conde Prates. Endereço: Rua Libero Badaró, 293 - Centro. Relator: Luiza Meuchi de Oliveira / Renan Kenji Santos Hayashi (SMUL-U). **15) PROCESSO: 6025.2022/0020125-7** - Interessado: Claro S.A. Assunto: Regularização de Estação Rádio Base - ERB. Endereço: Rua da Mooca, 1678 e 1736 - Mooca. Relator: Orlando Paixão (DPH). **16) PROCESSO: 6025.2021/0004236-0** - Interessado: Adriana Tacaco Ozaki Godinho. Assunto: Restauro das fachadas do Edifício São Luiz. Endereço: Praça da República, 77 - República. Relator: Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho / Adriano Nonato Rosetti (SMJ). **18) PROCESSO: 6025.2022/0007066-7** - Interessado: Eveny Tamaki. Assunto: Remembramento. Endereço: Avenida São Gabriel, 50, 64-68, 92 e 102, e Rua General Mena Barreto, 794 - Jardim Paulista. Relator: Luiza Meuchi de Oliveira / Renan Kenji Santos Hayashi (SMUL-U). **19) PROCESSO: 6025.2019/0024173-3** - Interessado: Museu Paulista – Universidade de São Paulo. Assunto: Regularização das intervenções realizadas em parte das obras que integram a "Coleção Artística do Museu Paulista da USP". Endereço: Parque da Independência – Ipiranga. Relator: Orlando Paixão (DPH). **22) PROCESSO: 6025.2020/0014281-8** - Interessado: Departamento do Patrimônio Histórico - DPH. Assunto: Relatório de Atividades do ETGC – Escritório Técnico de Gestão Compartilhada referente ao período de 03/2020 a 03/2022. Relator: Orlando Paixão (DPH). O Presidente passa a ler o resultado das decisões com a planilha compartilhada. **4. TEMAS GERAIS. 4.1.** Nada mais havendo a ser discutido, o Presidente agradece a participação e colaboração de todos os conselheiros, ao Dr. Fábio Dutra, a equipe técnica do DPH e a secretaria executiva do CONPRESP, que dão o suporte necessário para que



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

a reunião aconteça da melhor forma, principalmente neste último ano, de intenso trabalho, e encerra a reunião às 18h20 desejando boas festas. **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.

28/12/2022 – P. 14/15 e 16