

Maio 2021

Manual Centro Histórico

Manutenção, Conservação, Reforma e Restauro

CIDADE DE SÃO PAULO
URBANISMO E LICENCIAMENTO

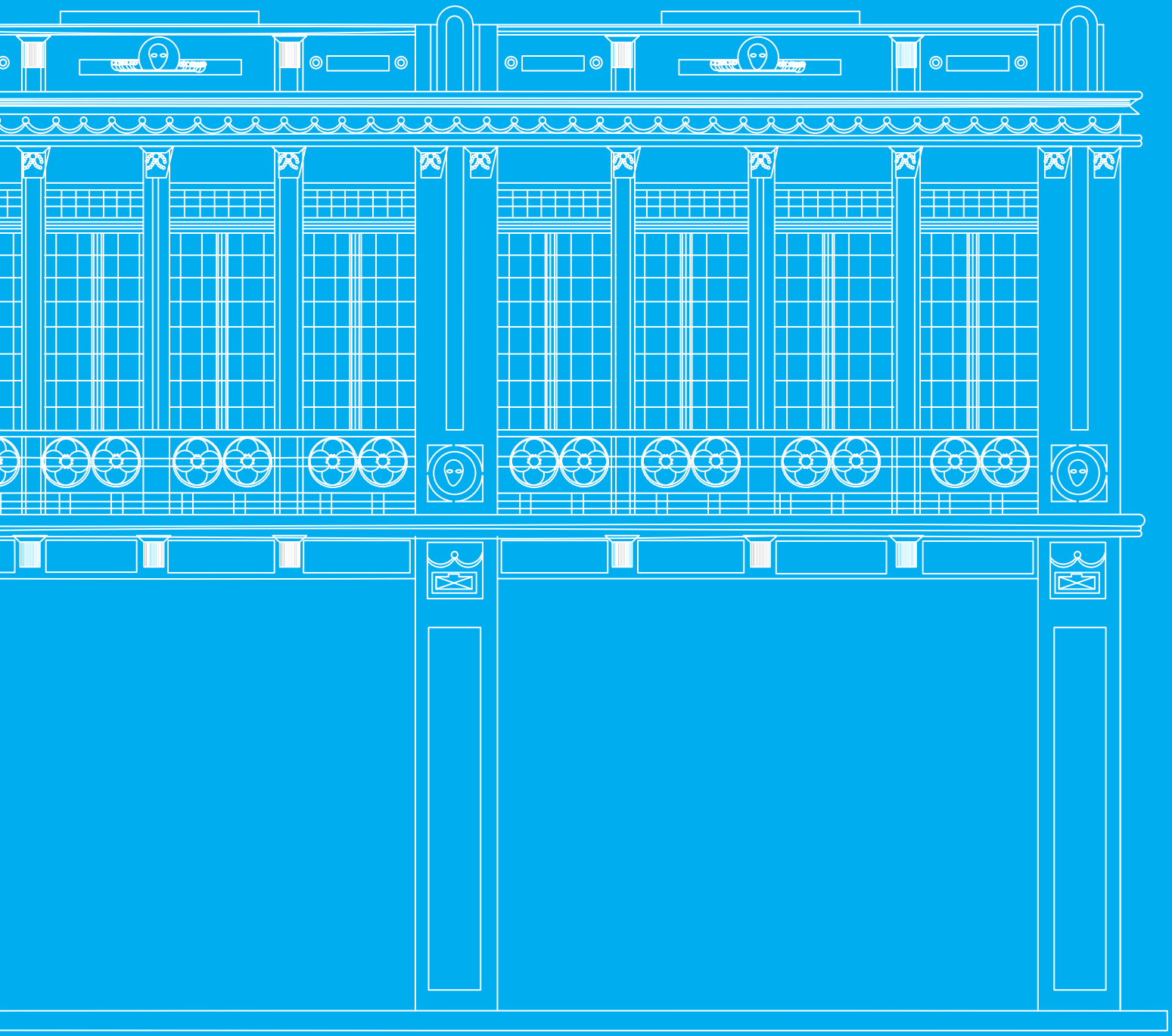
SPUrbanismo



Sumário

Agradecimentos 5
Apresentação 7
Introdução 9
Contexto Histórico 10
Reconhecimento da Paisagem 15
Regras a serem atendidas 18
- Lei Cidade Limpa 18
- Resoluções CONPRESP 20
- Anúncios 21
- Anúncios indicativos 22

Tombamento e Área Envoltória: Responsabilidades 24
Manutenção e Limpeza 25
Reforma e Restauro 29
Valorização ou Recuperação de Fachadas 30
Subutilização de Imóvel e PEUC 32
Quadro 1: Orientações de Manutenção e Limpeza de Fachadas 34
Lista de Ilustrações 38
Referências Bibliográficas 40
Órgão Públicos e Colegiados 41
Legislação 41
Glossário 43
APÊNDICE A - FICHA DOS IMÓVEIS (Caderno Complementar)



Agradecimentos

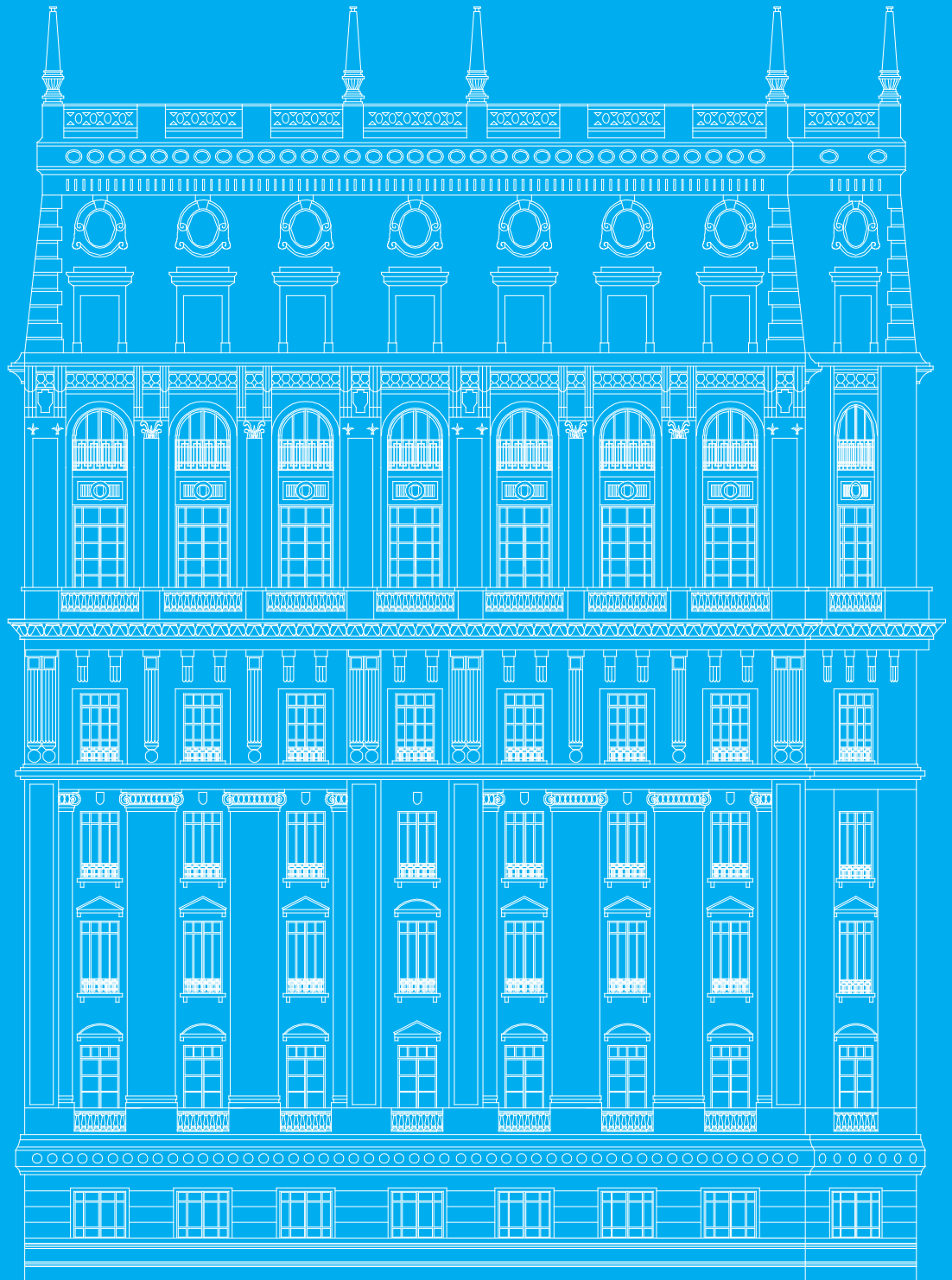
Pela realização de estudos e trabalhos preliminares, parceria, participação e contribuições valiosas que subsidiaram o Manual Centro Histórico, agradecemos as seguintes entidades e profissionais:

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP - FAUUSP
Profa. Dra. Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno
Prof. Dr. Euler Sandeville Júnior

Subprefeitura da Sé
Elizabeth Gomes Teixeira

SMC | DPH | Museu da Cidade
Raquel Furtado Schenkman Contier
Regina Helena Vieira Santos
Valdir Arruda

São Paulo Urbanismo - SPUrbanismo
Luciana Loureiro
Rita Alves de Lima



Apresentação

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

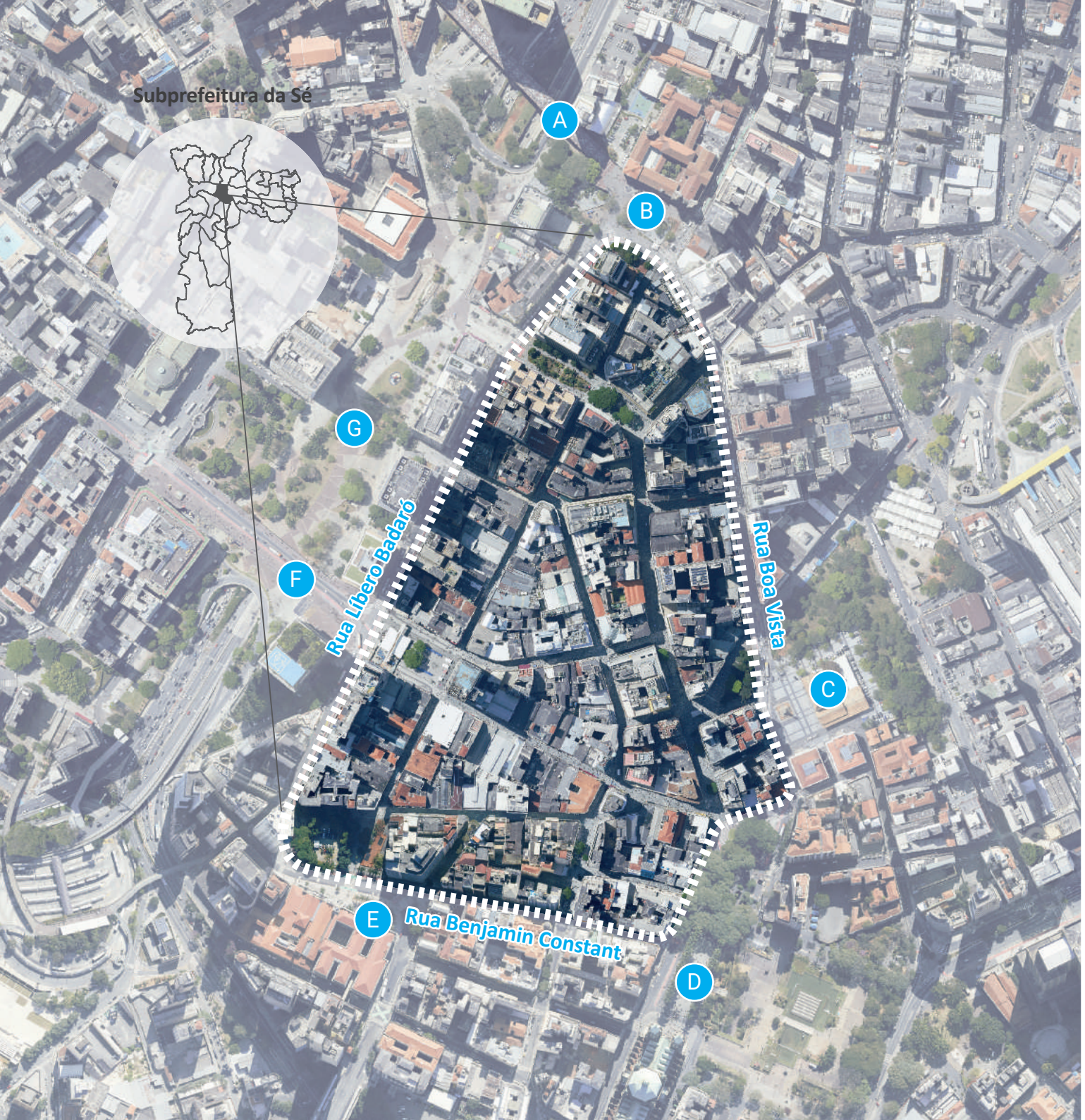
A Lei 16.050/2014, Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) considera a paisagem da cidade um bem ambiental que constitui elemento essencial para o bem-estar, o conforto e a qualidade de vida da população. Conforme a Lei 14.223/2006, (Lei Cidade Limpa (LCL) o ordenamento da paisagem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

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

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

Cesar Angel Boffa de Azevedo
Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Francisco Roberto Arantes Filho
Presidente da São Paulo Urbanismo



Perímetro do Projeto

Legenda

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

Perímetro do Projeto

0 50 100 m

N

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

Introdução

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

O Manual Centro Histórico é dirigido ao público em geral, mas principalmente aos proprietários e locatários de imóveis localizados nas imediações do Centro Histórico da cidade de São Paulo.

O objetivo desta publicação é incentivar e orientar os proprietários e locatários dos imóveis contidos nas imediações do Triângulo Histórico da cidade de São Paulo, na manutenção e intervenções de fachada, com vistas à valorização da paisagem urbana e do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico, a partir do seu reconhecimento como bem ambiental e elemento essencial à identidade e sensação de conforto individual e social, seguindo as diretrizes do PDE.

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

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



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

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

Contexto Histórico

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

POPULAÇÃO: 26.020 habitantes



FIGURA 3 (Rua Direita, 1862)

Autor: Militão Augusto de Azevedo

1554

1826

1862



FIGURA 2. (mapa Triângulo Histórico)

Informativo Arquivo Histórico Municipal – PMSP/SMC/DPH

POPULAÇÃO: ~30.000 habitantes

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

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



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

1900

POPULAÇÃO: 239.820 habitantes

Na virada do século XIX/XX, o Centro Velho passa por um processo de embelezamento, de modo a conferir à cidade imagem de modernidade e civilização. Nesta época, foram construídos vários palacetes; a separação entre áreas públicas e privadas tornou-se mais rígida e o automóvel se tornou presente. Nota-se o desenvolvimento e a diversificação do comércio, a ampliação da vida cultural e dos espaços sociais de convivência na cidade, com teatros, cafés, lojas, restaurantes e o footing elegante na Rua 15 de Novembro.
O Centro Velho passa também a abrigar as sedes das instituições bancárias e do governo, bem como dos grandes jornais da época.

1920

POPULAÇÃO: 579.033 habitantes

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



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

1940

POPULAÇÃO: 1.326.261 habitantes

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

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

1960

POPULAÇÃO: 5.924.615 habitantes

1970

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

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



FIGURA 7 (Rua São Bento, 1980) Luiz Aureliano/Memória Abril



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

1980

POPULAÇÃO: 8.475.380 habitantes

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

1990

POPULAÇÃO: 9.160.659 habitantes

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



FIGURA 8: Prédios subutilizados no Centro de São Paulo

(Fonte: Google Maps)

2000

POPULAÇÃO: 10.434.252 habitantes

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

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

2020

POPULAÇÃO: 9.160.659 habitantes

Atualmente, o Centro Velho mantém sua função de importante polo metropolitano de comércio e serviços, que atrai grande volume de pessoas ao longo do dia mas se esvazia à noite. Preserva um conjunto de monumentos e edificações de interesse histórico e cultural, que remontam a memória da cidade, além de ter seus espaços públicos utilizados como palco para manifestações políticas e culturais.

O esforço pela revitalização do Centro ainda persiste; cabe lembrar que a **Lei 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico)**, prevê um Plano de Proteção e Ordenamento da Paisagem, que deve contribuir para o objetivo de potencializar a área.



FIGURA 9: Palacete Casa de Francisca, 2017



Principais Espaços Livres e Construções Significativas

Legenda

Largos e praças

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

Edifícios

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

Perímetro do Projeto

Reconhecimento da Paisagem

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

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

No perímetro do projeto, todos os imóveis não tombados individualmente ou não abrangidos pela ÁREA DE TOMBAMENTO DO CENTRO VELHO (Resolução CONPRESP 17/2007), localizam-se em ÁREA ENVOLTÓRIA de bem tombado, conforme MAPA DE IMÓVEIS TOMBADOS E ÁREA ENVOLTÓRIA.

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

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

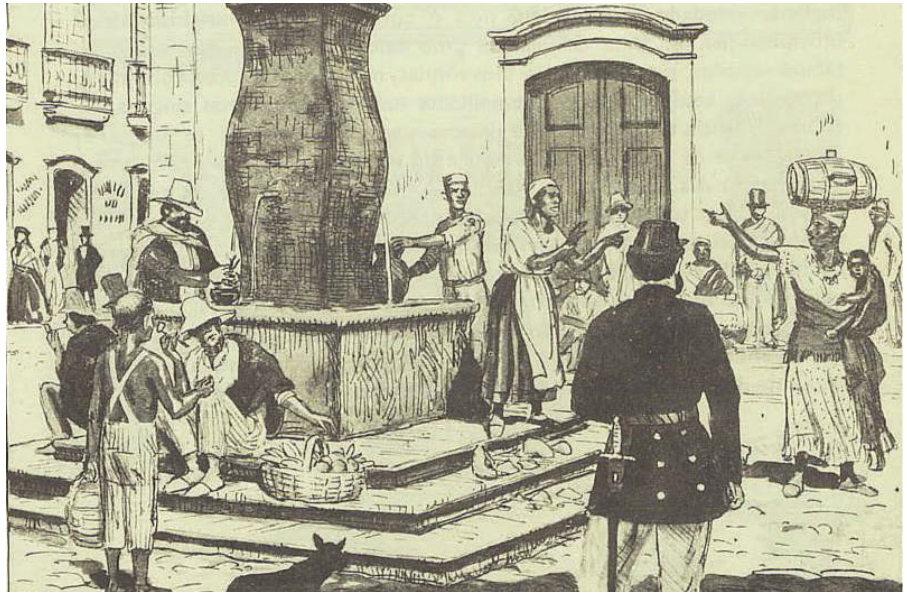


FIGURA 10: O desenho do Chafariz da Misericórdia, executado pelo artista plástico José Wasth Rodrigues

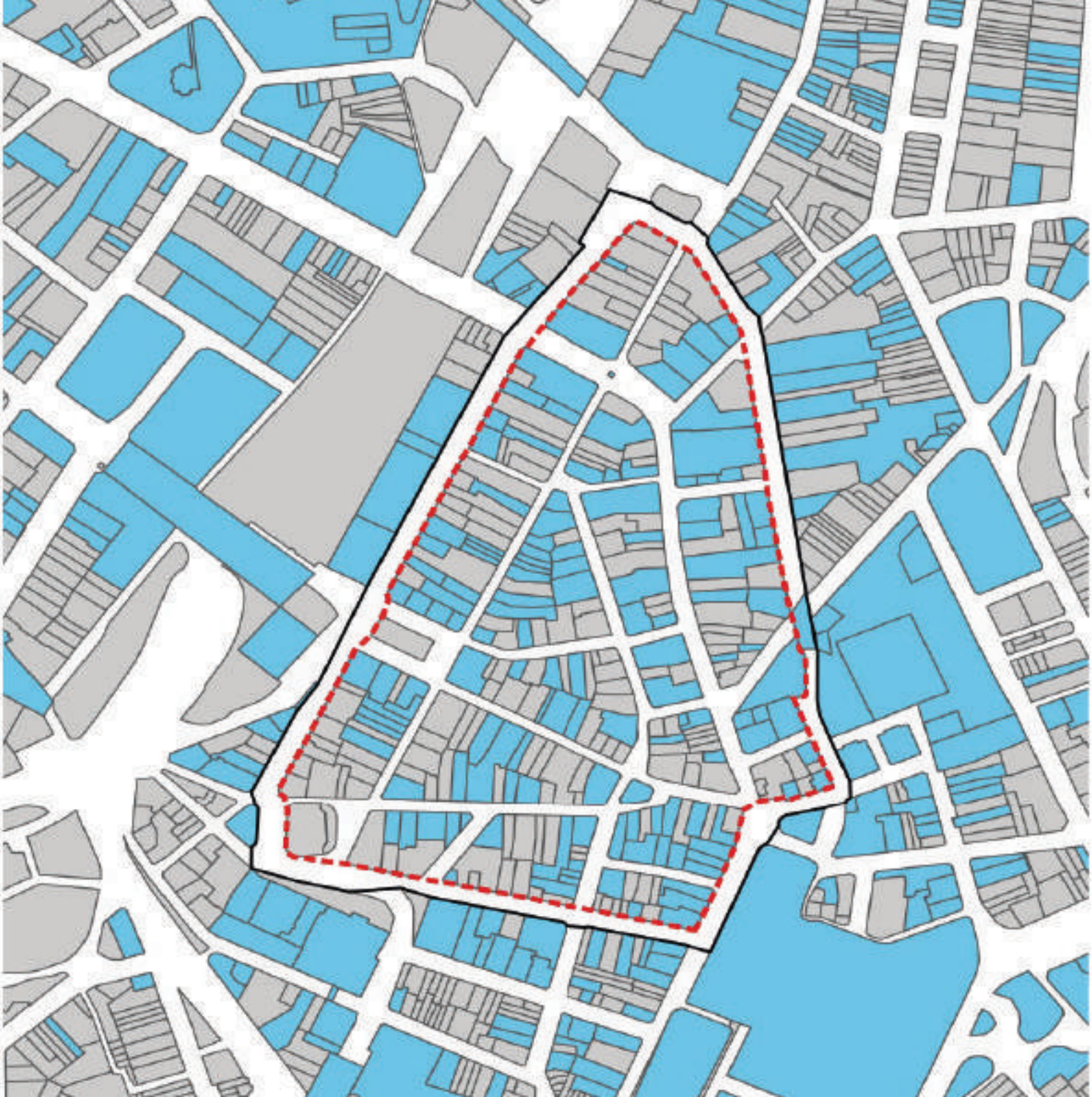
Cabe ao poder público, portanto, como gestor dos direitos dos cidadãos definir regras para que a Paisagem possa ser entendida compreendida e desfrutada de forma harmônica em todos os seus aspectos históricos, econômicos e socio culturais.

A cidade deve garantir aos cidadãos de forma clara, a compreensão dos elementos referenciais da sua paisagem, as informações e sinalização para motoristas e pedestres, a vegetação, o mobiliário de infraestrutura urbana, a volumetria e as atividades que estão contidas nos edifícios, a sua arquitetura assegurando assim o bem-estar estético, cultural e ambiental da população. Nesse sentido, o Manual Centro Histórico propõe sugerir e recomendar alguns padrões para garantir aos cidadãos a visualização das características peculiares das fachadas dos edifícios existentes no Centro Histórico da cidade para que os cidadãos possam reconhecer a partir das características históricas e dos elementos e revestimentos dos edifícios, toda a beleza da a arquitetura e a história de São Paulo.



FIGURA 11: Rua XV de Novembro, por Guilherme Gaensly

Bens Tombados e Área Envoltória



Legenda

- Bens Tombados
- Perímetro do Projeto
- Área Envoltória

CONDEPHAAT/CONPRESP

0 100 200 m

N

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

Regras a serem atendidas

Lei Cidade Limpa

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

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

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

- o bem-estar estético, cultural e ambiental da população;
- a segurança das edificações e da população;
- a valorização do ambiente natural e construído;
- a percepção e a compreensão dos elementos referenciais da paisagem;
- a preservação da memória cultural;
- a preservação e a visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas;



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

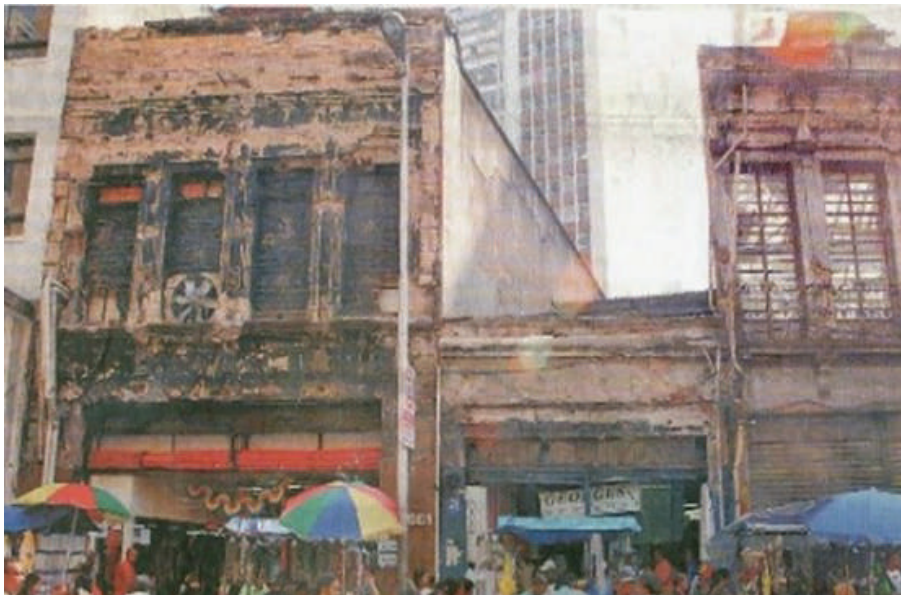


FIGURA 13: Estado de bens tombados, descoberto sob anúncios na implantação da LCL



FIGURA 14: Bens tombados depois da LCL

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

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

• o combate à poluição visual, bem como à degradação ambiental;

• a proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, de consagração popular, bem como do meio ambiente natural ou construído da cidade;

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

• a elaboração de normas e programas específicos para os distintos setores da Cidade, considerando a diversidade da paisagem nas várias regiões que a compõem;

• o disciplinamento dos elementos presentes nas áreas públicas, considerando as normas de ocupação das áreas privadas e a volumetria das edificações que, no conjunto, são formadoras da paisagem urbana;

• a criação de novos padrões, mais restritivos, de comunicação institucional, informativa ou indicativa;

• a criação de mecanismos eficazes de fiscalização sobre as diversas intervenções na paisagem urbana.

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

20 Resoluções CONPRESP

Bens Tombados

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

Anúncio Indicativo Em Bem Tombado Ou Área Envoltória

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

Em complemento à LCL, a Secretaria Municipal de Cultura - SMC/CONPRESP, responsável pela proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, publicou duas resoluções contendo orientações para a instalação de Anúncios em imóveis tombados.
Dessa forma, a instalação de Anúncios deverá seguir além das disposições da LCL, o disposto nas Resoluções CONPRESP nº 01/2007 e 02/2007, conforme descrito e ilustrado a seguir.

FIGURA 15: Adaptado de Janelas de Paris/Gonçalves



Anúncios

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

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



FIGURA 16: Indicativo Casa Mathilde (Fonte: TripAdvisor)

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



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

c. **anúncio especial**: aquele que possui características específicas, com finalidade cultural, eleitoral, educativa ou imobiliária.

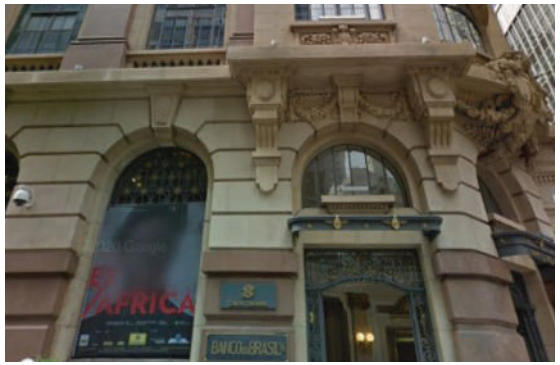


FIGURA 18: Banner no Centro Cultural Banco do Brasil (Fonte: Google Maps)

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

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

É proibido colocar anúncio na paisagem que:

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

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

Conforme LCL e Resoluções CONPRESP, para os imóveis inseridos no perímetro do projeto, é permitido um único anúncio indicativo, conforme definição da LCL1, optando por uma das alternativas:

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

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

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

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

Área máxima permitida em imóvel ou área tombada

Dimensão máxima: 1,50 m² para qualquer dimensão testada

Área máxima permitida em área envoltória

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

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

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

Exemplos ilustrativos

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

FIGURA 19: Anúncios Indicativos em Edifício Tombado

(Fonte: SP Urbanismo, 2020)

Anúncio Indicativo em Fachada



Anúncio Indicativo em Toldo Retrátil



Anúncio Indicativo em Vão Livre



Anúncio não permitido



Tombamento e Área Envoltória: Responsabilidades

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

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

As medidas de manutenção e conservação podem prevenir o acúmulo de patologias construtivas e a deterioração gradativa do imóvel, evitando a necessidade de intervenções maiores e mais onerosas, como a restauração. Com o intuito de orientar o proprietário do imóvel, o Manual Centro Histórico apresenta a seguir, instruções para a manutenção, limpeza e conservação, procedimentos em caso de Reforma ou Restauro, bem como orientações para valorizar ou recuperar a fachada do imóvel, com vistas à preservação e valorização do bem.



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

148

005.004.0013-00

DIR20 | Rua Quintino Bocaiuva, nº18-30



Ficha do Edifício

Nome do edifício	Palacete Tereza Toledo Lara / Edifício Antiga Rádio Record		
Autor do projeto	Augusto Fried	**Construtora**	Não identificado
Quantidade de pavimentos	3	**Acesso direto aos demais pavimentos direto da rua?**	Ativo
Imóvel notificado (PEUC)	N/A	**Data de construção**	1910
Tombamento	Envoltória	**Legislação incidente**	Resolução 22/2016
Uso da edificação	Serviços	**Uso do térreo**	Comercial
Quantidade de acessos direto da via	14	**Quantidade de atividades no térreo**	11
Material predominante da fachada	Pedra		

149

Caracterização

Implantação e acessos: Lote de esquina, fachada e acesso pela a Rua Quintino Bocaiúva e Rua Direita, com acesso direto ao logradouro

Fachada e esquadrias: Fachada em placa de pedra de cor bege e pedra fingida de cor bege, janelas de madeira e porta de aço de enrolar no térreo

Elementos notáveis: Colunas adossadas, adornos e esculturas

pavimento, as portas-balcão apresentam vergas em arco pleno com esquadrias de madeira e vidro, com duas folhas de abrir e bandeira fixa. No segundo pavimento, as portas-balcão são iguais às anteriores, mas com vergas retas. Em ambos os pavimentos, cada porta-balcão é ladeada, em ambos os lados, de uma janela menor. No primeiro pavimento, há um balcão corrido, em correspondência ao segundo pavimento com um balcão para cada porta. Todos, porém, apoiados em mísulas. O edifício é arrematado superiormente por platibanda vazada, encimada por pináculos e medalhões.

Diagnóstico

Patologias da paisagem: Pontos de iluminação e câmeras no térreo

Patologias construtivas: Pichação no térreo e sujidade na edificação

Dados de ambiência

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

Dados arquitetônicos

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

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

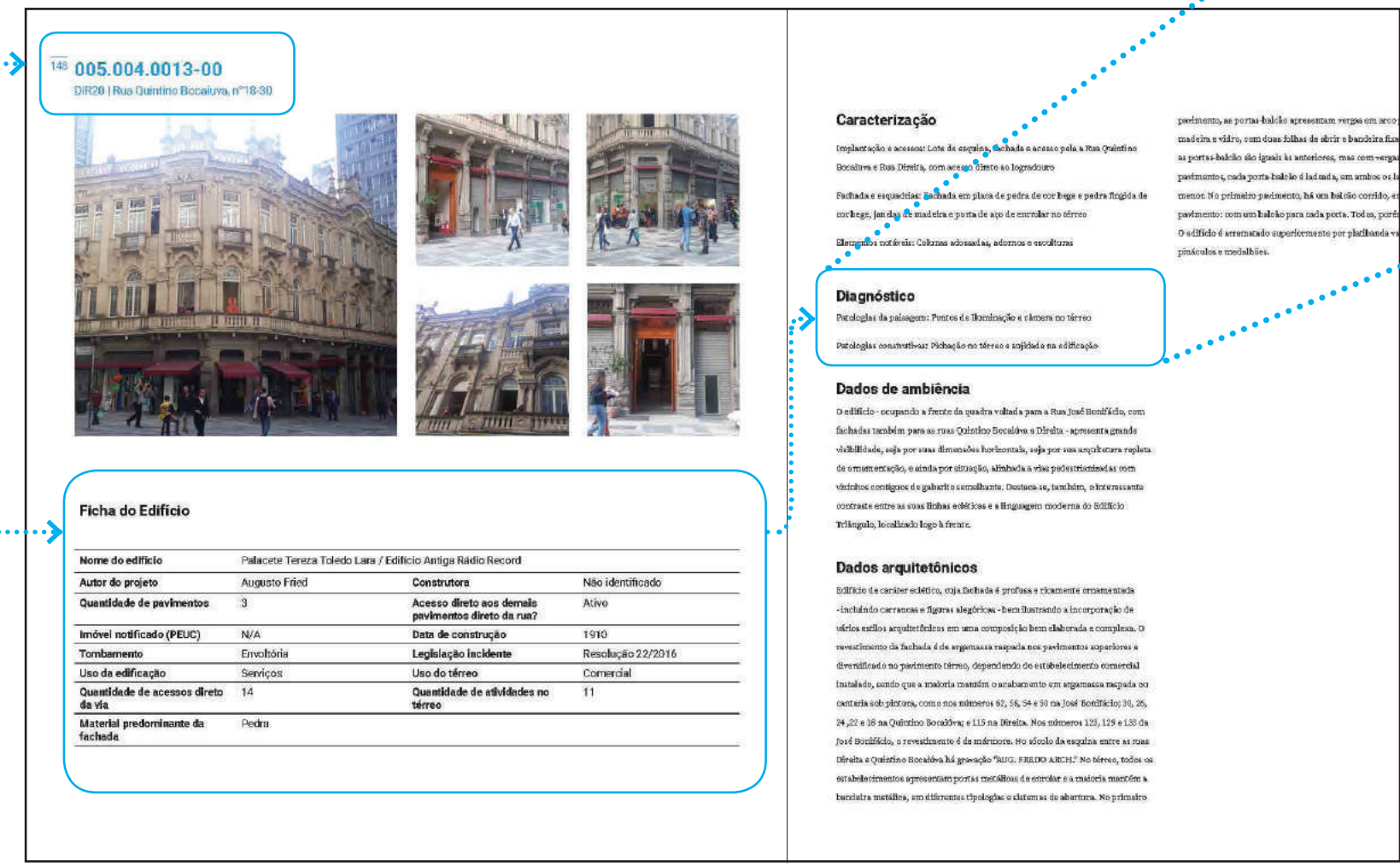
Identificados os revestimentos e principais anomalias, problemas ocasionados por falta de manutenção ou intervenção inadequada, denominadas **"Patologias Construtivas"** e **"Patologias da Paisagem"**, o Manual Centro Histórico apresenta soluções de manutenção, limpeza e conservação para cada tipo de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

1

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

2

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



148 **005.004.0013-00**

DIR20 | Rua Quintino Bocaiuva, nº18-30

Ficha do Edifício

Nome do edifício	Palacete Tereza Toledo Lara / Edifício Antiga Rádio Record		
Autor do projeto	Augusto Fried	**Construtora**	Não identificado
Quantidade de pavimentos	3	**Acesso direto aos demais pavimentos direto da rua?**	Ativo
Imóvel notificado (PEUC)	N/A	**Data de construção**	1910
Tombamento	Envoltória	**Legislação incidente**	Resolução 22/2016
Uso da edificação	Serviços	**Uso do térreo**	Comercial
Quantidade de acessos direto da via	14	**Quantidade de atividades no térreo**	11
Material predominante da fachada	Pedra		

Caracterização

Implantação e acesso: Lote de esquina, fachada e acesso pela a Rua Quintino Bocaiúva e Rua Direita, com acesso direto ao logradouro

Fachada e esquadrias: fachada em placa de pedra de cor bege e pedra fingida de corbeje, janelas de madeira e porta de aço de enrolar no térreo

Elementos notáveis: Colunas adossadas, adornos e esculturas

pavimento, as portas-balcão apresentam vergas em arco
madeira e vidro, com duas folhas de abrir e bandeira fix
as portas-balcão são iguais às anteriores, mas com verga
pavimento, cada porta-balcão é ladeada, em ambos os l
menor. No primeiro pavimento, há um balcão corrido, e
pavimento: com um balcão para cada porta. Todas, porém
O edifício é arrematado superiormente por platibanda v
pináculos e medalhões.

Diagnóstico

Patologias da paisagem: Pontos de iluminação e câmera no térreo

Patologias construtivas: Pichação no térreo e sujidade na edificação

Dados de ambiência

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

Dados arquitetônicos

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

Diagnóstico

Patologias da paisagem: Pontos de Iluminação e câmera no térreo

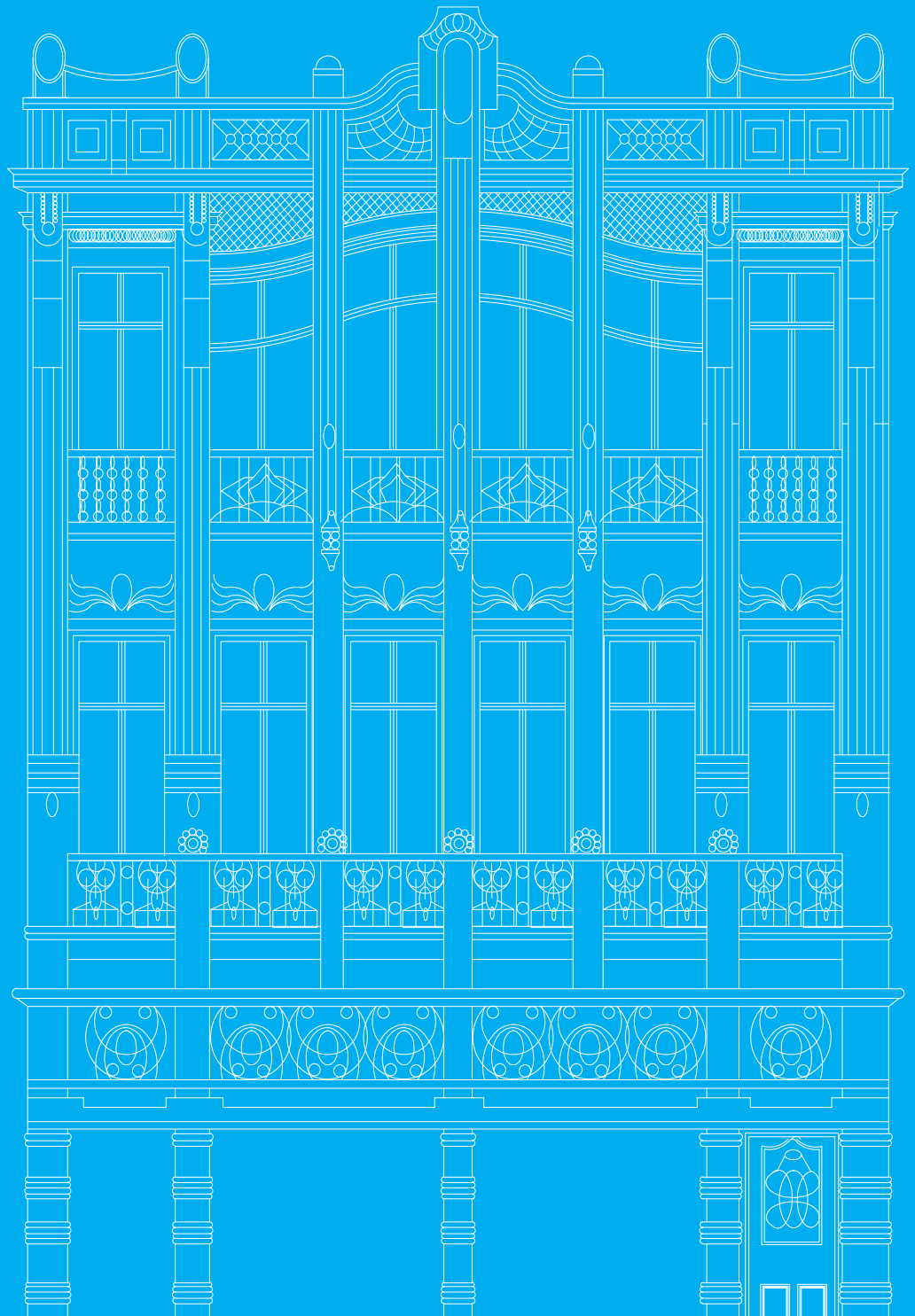
Patologias construtivas: Pichação no térreo e sujidade na edificação

3

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

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

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



Reforma e Restauro



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

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

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

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

Valorização e Recuperação de Fachadas

Condições gerais em qualquer intervenção

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

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

Instalações prediais nas fachadas e agentes contaminadores da paisagem

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

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



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



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

Cromatismo em toldos

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

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

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

- Os fechamentos das Terrazas deverão ser de matérias têxteis ou similares, estruturados de forma totalmente desmontáveis.
- O perímetro das Terrazas deverá ser constituído por floreiras padronizadas.
- As mesas, as cadeiras, os toldos, fechamentos ou qualquer outro elemento de apoio as Terrazas que estejam ou sejam vistos do espaço público deverão respeitar o cromatismo, os materiais, a iluminação e demais características arquitetônicas do edifício em que se encontram.

Subutilização de Imóvel e PEUC

Com base no levantamento para caracterização dos imóveis no perímetro, realizado em 2019/2020, pôde-se observar a subutilização dos andares superiores em vários prédios, geralmente em função da não existência de acesso, suprimido e ocupado por atividades que utilizam somente o pavimento térreo.

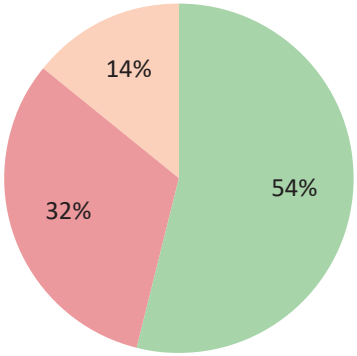
Possivelmente, fator que colabora com o fenômeno de esvaziamento da Área Central no período noturno e finais de semana, observada a ocupação predominante dos térreos com comércio e serviços que operam em horário comercial.

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

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

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

Acesso aos Pavimentos Superiores 33



Legenda

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

0 100 200 m N

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

Quadro 1

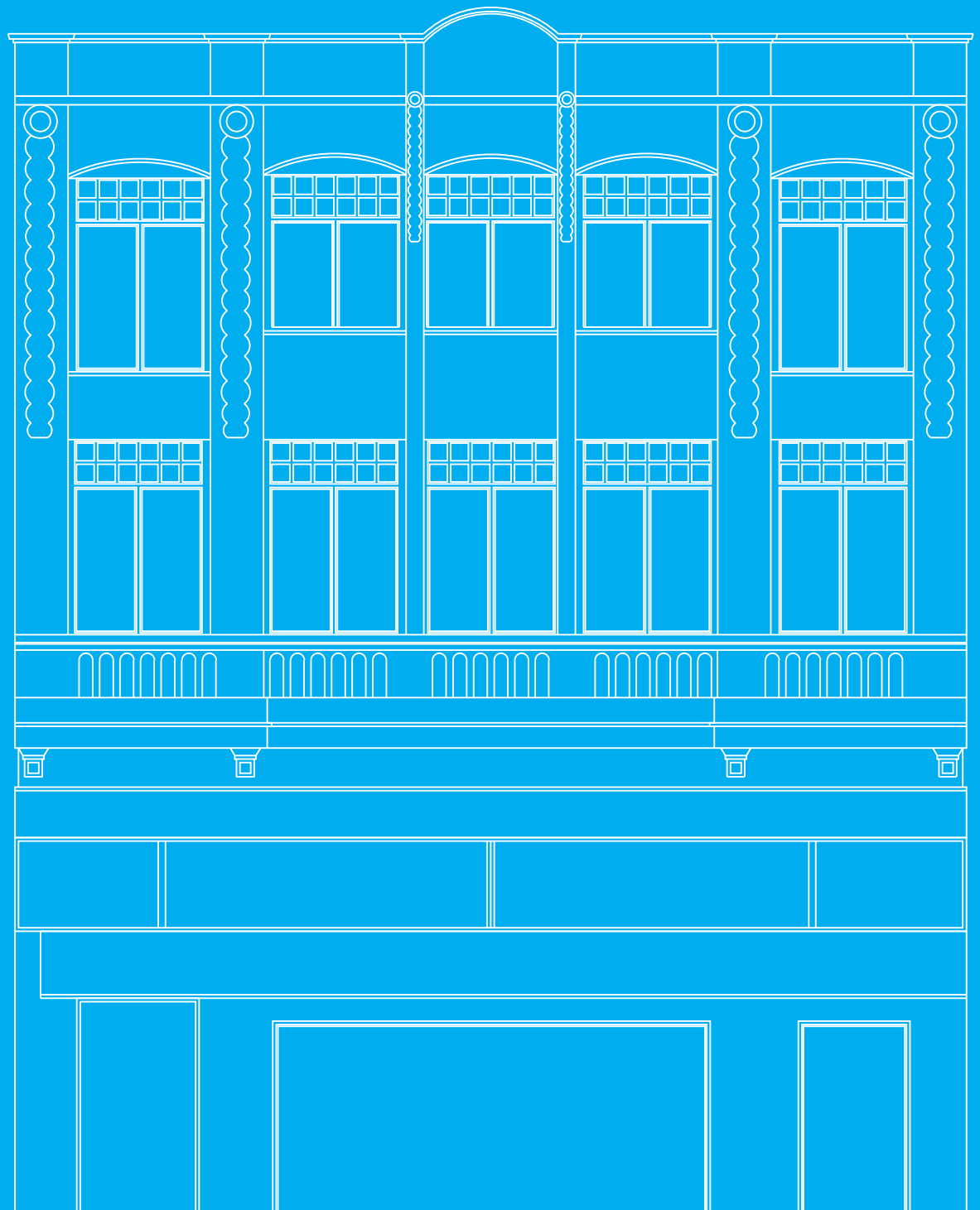
Manutenção e Limpeza

Esquadrias e Instalações Aparentes		
Elemento	**Patologias**	**Recomendação De Manutenção e Limpeza**
Esquadrias metálicas	Peças danificadas	Recuperação de trechos danificados com limpeza, aplicação de anti ferrugem e emassamento . Substituição de todo material que apresente excessivo desgaste por semelhantes. Aplicar o mesmo acabamento existente.
	Peças danificadas de madeira natural	Retirada de todo material danificado, execução de obturações, enxertos e substituições necessárias, utilizando madeira com as mesmas caracteristicas das existentes, lixamento e aplicação de verniz tipo stain.
	Peças danificadas pintadas	Retirada de todo material danificado, execução de obturações, enxertos e substituições necessárias, lixamento, emassamento, aplicação de primer e pintura com material semelhante.
Instalações aparentes	Aparelhos de ar condicionado: adequação	Retirada dos aparelhos instalados em locais e de modo provisório e reinstalação com suportes, tubulações e locais adequados, sem intervenção nos caixilhos existentes.
	Fiações	Retirada das instalações aparentes com a adequação de fios e cabos para área interna da edificação.
		Caso seja absolutamente imprescindível a inserção de qualquer elemento de instalações prediais na fachada estes deverão respeitar a arquitetura e a composição cromática do edifício e deverá ser objeto de anuência e aprovação pelo DPH/CONPRESP*
	Estruturas metálicas	Retirada das instalações aparentes, incluindo a recuperação de furos e danos causados aos revestimentos existentes.

Esquadrias e Instalações Aparentes		
Elemento	**Patologias**	**Recomendação De Manutenção e Limpeza**
Vidros encaixilhados	Vidros quebrados ou ausentes	Retirada do material de fixação e vedação, substitição por materiais e sistemas semelhantes.
	Pichações	Aplicação de solventes quimicos, thinner ou aguarrás - lavagem com esponja, detergente neutro ou produtos especificos como deleta 2010 obedecendo as recomendações do fabricante.
	Perfis de fixação em alumínio	Limpeza e revisão do sistema de fixação e vedação, com substituição de peças, quando necessário, por material semelhante e de acordo com sistemas existentes.
Vidros*	Rejuntamento dos vidros	Substituição do rejuntamento, quando necessário, com remoção da massa antiga utilizando estilete ou raspadeira e aplicação de nova massa.

Elementos na Fachada*		
Toldos	Material	Os toldos devem ser de lona ou material semelhante e presos na fachada sobre as aberturas arquitetônicas;
	Instalação	A estrutura, barra tensora e outros equipamentos de instalação devem estar sempre no mínimo a 2,20 do solo;
	Adequação das cores	As cores dos toldos deverão ser solidas pois tem um precedente histórico na cidade e deverão ser nos tons verde, vinho ou preto. As listas são desaconselháveis;

Elementos na Fachada*		
Ornamentação	Recobrimento	A arquitetura e revestimento original dos edifícios, bem como ornatos, adornos, bandeiras, molduras ou qualquer outro elemento decorativo de fachada não deverão ser ocultados.
Terrazas**	Material	Os fechamentos das Terrazas deverão ser de matérias têxteis ou similares, estruturados de forma totalmente desmontáveis.
	Adequação estética	As mesas, as cadeiras, os toldos, fechamentos ou qualquer outro elemento de apoio as Terrazas que estejam ou sejam vistos do espaço público deverão respeitar o cromatismo, os materiais, a iluminação e demais características arquitetônicas do edifício em que se encontram.
*Observações: *Sujeito à revisão junto ao DPH,CONPRESP e demais orgãos competentes; **Terrazas: Fechamentos de áreas frontais aos imoveis com mesinhas e floreiras*		
***ATENÇÃO:** Para os Edifícios listados na RESOLUÇÃO Nº 01/CONPRESP/2015, qualquer intervenção nas fachadas e empenas, mesmo que de pintura, manutenção, conservação, ou alteração de revestimentos, deverá ser objeto de prévia análise e aprovação do DPH/CONPRESP.*		



Lista de Ilustrações

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

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

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

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

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

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

FIGURA 7 (Rua São Bento, 1980): Luiz Aureliano/Memória Abril
Disponível em: https://www.huffpostbrasil.com/2016/01/24/16-fotos-historicas-de-sao-paulo-revelam-cenas-do-cotidiano-entr_n_9062706.html

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

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

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

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

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

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

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

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

FIGURA 16: Indicativo Casa Mathilde (Fonte: TripAdvisor)

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

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

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

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

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

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

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

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

Referências Bibliográficas

C

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

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

D

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

F

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

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

G

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

O

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

P

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

S

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

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

T

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

Órgãos Públicos e Colegiados

C

CONPRESP

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

CPPU

Comissão de Proteção à Paisagem Urbana

D

DPH

Departamento do Patrimônio Histórico

S

SMC

Secretaria Municipal de Cultura

SMUL

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

SP Urbanismo

São Paulo Urbanismo

Subprefeitura da Sé

Legislação

Leis

Lei n°16.050, de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico). Link: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/PDE_lei_final_aprovada/TEXTO/2014-07-31%20-%20LEI%2016050%20-%20PLANO%20DIRETOR%20ESTRAT%C3%89GICO.pdf

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

Resoluções

RESOLUÇÃO Nº 22/CONPRESP/2016

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

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

RESOLUÇÃO Nº 01/CONPRESP/2015

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

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

RESOLUÇÃO Nº 17/CONPRESP/2007

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

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

RESOLUÇÃO Nº 01/CONPRESP/2007

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

RESOLUÇÃO Nº 02/CONPRESP/2007

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

RESOLUÇÃO Nº 37/CONPRESP/1992

Link: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/d475b_37_T_Vale_do_Anhangabau.pdf

Mapa: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/40ff7_37_T_Vale_do_Anhangabau_mapa.jpg

RESOLUÇÃO Nº 05/CONPRESP/1991

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

Glossário

A

ANÚNCIO

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

ÁREA ENVOLTÓRIA

Área em torno do bem tombado, definida por um perímetro delimitado para propiciar a proteção de sua ambiência. A delimitação da área envoltória é definida caso a caso, e constam diretrizes para sua ocupação nas Resoluções do CONPRESP. Quando não houver Resolução específica, a envoltória abrange um raio de 300 metros do bem tombado.

B

BEM DE VALOR HISTÓRICO, AMBIENTAL, PAISAGÍSTICO, ARQUITETÔNICO

Aquele de interesse paisagístico, cultural, turístico, arquitetônico, ambiental ou de consagração popular, público ou privado, composto pelas áreas, edificações, monumentos, parques e bens tombados pela União, Estado e Município, e suas áreas envoltórias.

E

EDIFICAÇÃO

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

ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

Componentes básicos de uma edificação.

EX-OFFICIO

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

F

FACHADA

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

M

MANUTENÇÃO

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

MARQUISE

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

P

PAISAGEM URBANA

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

PATOLOGIAS CONSTRUTIVAS

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

PATOLOGIAS DE PAISAGEM

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

R

REFORMA

Toda e qualquer intervenção que implique na demolição, acréscimo ou modificação da edificação como um todo ou parte dela tais como: pintura ou recobrimento de fachada; ampliação ou supressão de área construída;
modificação da forma em planta, corte ou elevação;
modificação de vãos ou dos elementos constitutivos da arquitetura;
substituição da estrutura. Em Bens Tombados e Área Envoltória de Bem Tombado toda reforma deverá ser objeto de prévia análise e aprovação do DPH/CONPRESP.

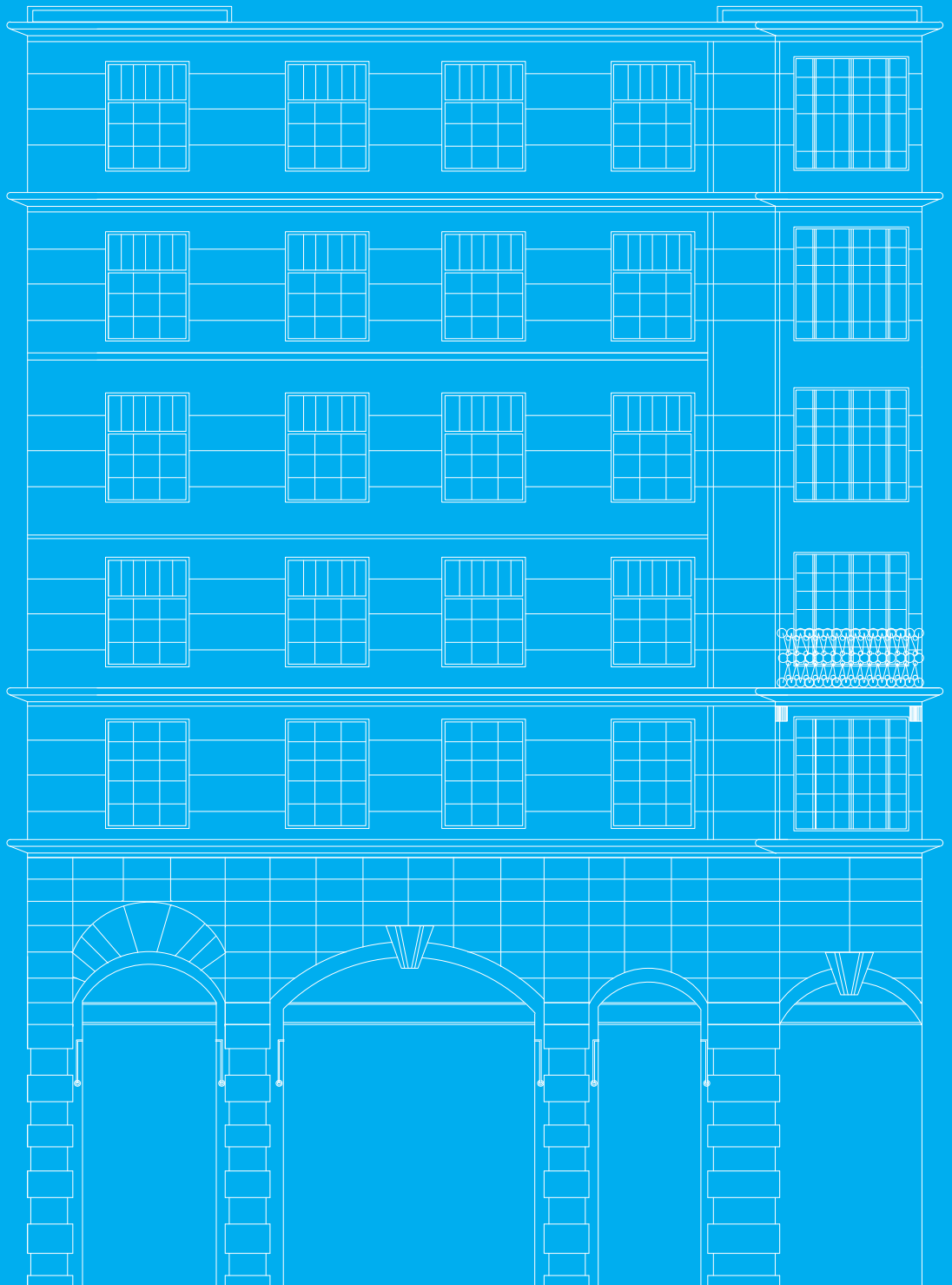
RESTAURO

Serviços que tenham por objetivo restabelecer a unidade do bem tombado, respeitando sua concepção artística e/ou arquitetônica original, os valores que motivaram o seu tombamento, assim como o seu histórico de intervenções. Toda obra de restauro deverá ser objeto de prévia análise e aprovação do DPH/CONPRESP.

T

TOMBAMENTO

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



Ficha Técnica

São Paulo Urbanismo
(Maio/2021)

Francisco Roberto Arantes Filho
Presidente da São Paulo Urbanismo

Regina Monteiro
Assessoria/Coordenação técnica

Lúcia Miyuki Okumura
Coordenação de projeto

Mariana Pinheiro de Carvalho
Equipe técnica

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

FAU/USP
SMC/DPH
Subprefeitura da Sé
Colaboração