

Proc. 22.104/82

244  
232

Publicado no Diário Oficial de 24/10/1985

página 14 - Seção I

## Cultura

Secretário  
Jorge Cunha Lima

### GABINETE DO SECRETÁRIO

Resolução — SC — GPS 020/85

O Secretário da Cultura resolve aprovar a seguinte Tabela de Alteração Orçamentária: U.D. 12.01.02 — Tabela 085/85.

Resolução 57, de 22-10-85

O Secretário da Cultura, nos termos do artigo 1.º do Decreto-lei 149, de 15 de agosto de 1969 e do Decreto 13.426, de 16-3-79, resolve:

Artigo 1.º — Fica tombado como bem cultural de interesse histórico-arquitetônico o imóvel situado na Av. Paulista n.º 37, nesta Capital, exemplar tardio remanescente do período cafezista, construído na década de trinta, através do projeto e construção sob a responsabilidade do Escritório Severo Villares, e cujas características correspondem à tipologia predominante na primeira fase de ocupação da Avenida no início do presente século, no que se refere à concepção espacial do edifício e ocupação do lote.

Artigo 2.º — Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado autorizado a inscrever no Livro de Tombo competente o bem em referência, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 3.º — Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Exmo. Sr. Dr. Presidente do CONDEPHAAT.

245  
233

Proc. 22.104/82

Arnesto Dias de Castro Filho, por sua procura-  
dora abaixo-assinado, vem respeitosamente requerer que se digne V. Ex.  
conceder-lhe vista do processo e permissão para obter cópias xerox.

nestes termos,  
p. deferimento,

São Paulo, 31 de Outubro de 1.985

Fernando Zanoni

OAB/SP : 34.561

De ordem do Sr. Presidente do  
Condephaat, autorizo vistas  
e cópia xerox do respectivo  
juízo, às expensas do  
interessado.

... A ... 31/10/85



## SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

Folha de informação rubricada sob n.º

P. CONDEPHAAT n.º 22104/82 do.....n.º...../..... (a).....

Interessado: CONDEPHAAT

Assunto: Estudo Tombamento Edifício situado à Av. Paulista 37  
CAPITAL.

### P A R E C E R

Havendo tomado conhecimento do ofício 512/SEMPILA.0/85 de 10/10/85, assinado pelo Secretário de Planejamento do Município, Arq. Jorge Wilhelm, referente às resoluções tomadas pelo Egrégio Conselho, a respeito da Casa n.º 37 da Avenida Paulista, sou do seguinte parecer:

1. A alternativa de ocupação que serviu de base à Resolução do Egrégio Conselho tomou, como hipótese, o índice de aproveitamento máximo de 3,5 vezes a área, do terreno, por desconhecimento das peculiaridades indicadas no referido ofício as quais, no entanto, não interferem na resolução posto que o gabarito das mesmas foi por ela liberado.
2. Quanto à solicitação de permissão para que, acima dos 10 (dez) metros de pé-direito do pavimento terreo seja permitida; ao invés de 8 (oito) M, a adoção de apenas 4 (quatro) M. de afastamento da projeção da obra nova em relação ao alinhamento da fachada de fundos da edícula da garagem, mantendo-se a exigência de 8 (oito) M. de afastamento para quaisquer elementos construídos no pavimento térreo, não tenho objeções a opor, pois os aspectos principais da preservação do bem em questão / permaneceriam garantidos.
3. Seria útil ainda esclarecer que a ocupação do sub-solo a que faz menção o parecer votado pelo Egrégio Conselho deverá ser limitada à área determinada pela divisa com a Alameda Santos e as divisas com os terrenos vizinhos até o alinhamento com a base inferior do talude trans-

Segue....., juntad..... nesta data, \_\_\_\_\_ documento \_\_\_\_\_ rubricad..... sob n.º \_\_\_\_\_  
folha.... de informação

Apoie o iPatrimônio: <http://www.ipatrimonio.org/apoie>



SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA  
RUA LIBERO BADARÓ, 39 - SÃO PAULO - CEP 01009 - PABX - 257-1311  
CONDEPHAAT

244

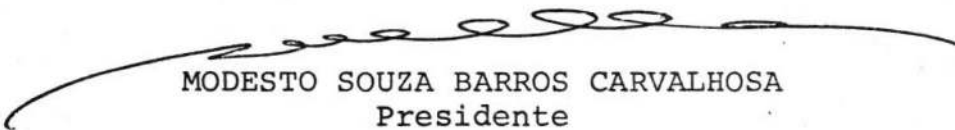
235

São Paulo, 25 de outubro de 1985

Ofício GP- 1138/85  
P.Condephaat 22.104/82

Temos a honra de encaminhar-lhe junto a este, xerocópia de Resolução de Tombamento do imóvel situado na Avenida Paulista nº 37, nesta Capital, publicada no Diário Oficial do Estado de 24/10/85.

Na oportunidade, apresentamos a Vossa Senhoria protestos de estima e apreço.

  
MODESTO SOUZA BARROS CARVALHOSA  
Presidente

Senhor  
Dr. HOMERO SETTI  
DD. Administrador Regional de V. Mariana-PMSP  
Rua Pedro de Toledo, 1333  
CAPITAL - SP  
CEP - 01030




SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA  
RUA LÍBERO BADARÓ, 39 - SÃO PAULO - CEP 01009 - PABX - 257-1311  
CONDEPHAAT

São Paulo, 25 de outubro de 1985

Ofício GP- 1139/85.  
P.Condephaat 22.104/82

Temos a honra de encaminhar-lhe junto a este, xerocópia de Resolução de Tombamento do imóvel situado na Avenida Paulista nº 37, nesta Capital, publicada no Diário Oficial do Estado de 24/10/85.

Na oportunidade, apresentamos a Vossa Senhoria protestos de estima e apreço.

  
MODESTO SOUZA BARROS CARVALHOSA  
Presidente

Senhor  
Dr. GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
Rua Libero Badaró, 377 - Cj. 2002



SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA  
RUA LIBERO BADARÓ, 39 - SÃO PAULO - CEP 01009 - PABX - 257-1311  
CONDEPHAAT

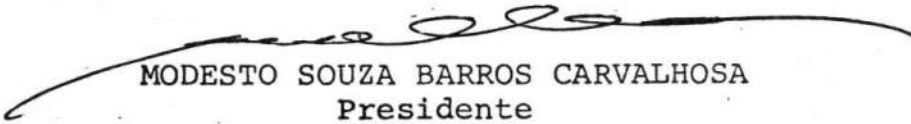
246  
237

São Paulo, 25 de outubro de 1985

Ofício GP- 1140/85  
P.Condephaat 22.104/82

Temos a honra de encaminhar-lhe junto a este, xerocópia de Resolução de Tombamento do imóvel situado na Avenida Paulista nº 37, nesta Capital, publicada no Diário Oficial do Estado de 24/10/85.

Na oportunidade, apresentamos a Vossa Senhoria protestos de estima e apreço.

  
MODESTO SOUZA BARROS CARVALHOSA  
Presidente

Senhor  
ERNESTO DIAS DE CASTRO FILHO  
Av. Paulista 37  
CAPITAL - SP



SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA  
RUA LIBERO BADARO, 39 - SÃO PAULO - CEP 01009 - PABX - 257-1311  
CONDEPHAAT

245  
D

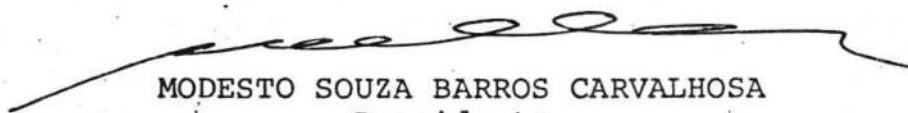
São Paulo, 25 de outubro de 1985

238

Ofício GP- 1142/85  
P.Condephaat 22.104/82

Temos a honra de encaminhar-lhe junto a este, xerocópia de Resolução de Tombamento do imóvel situado na Avenida Paulista nº 37, nesta Capital, publicada no Diário Oficial do Estado de 24/10/85.

Na oportunidade, apresentamos a Vossa Senhoria protestos de estima e apreço.

  
MODESTO SOUZA BARROS CARVALHOSA  
Presidente

Senhora  
Dra. Suzana Cruz Sampaio  
DD. Diretora do DPA - PMSP  
Rua da Figueira 77





SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA  
RUA LIBERO BADARO, 39 - SÃO PAULO - CEP 01009 - PABX - 257-1311  
CONDEPHAAT


248  
0  
239

São Paulo, 25 de outubro de 1985

Ofício GP- 1143/85  
P.Condephaat 22.104/82

Temos a honra de encaminhar-lhe junto a este, xerocópia de Resolução de Tombamento do imóvel situado na Avenida Paulista nº 37, nesta Capital, publicada no Diário Oficial do Estado de 24/10/85.

Na oportunidade, apresentamos a Vossa Senhoria protestos de estima e apreço.

  
MODESTO SOUZA BARROS CARVALHOSA  
Presidente

Senhor  
Dr. GERALDO RODRIGUES DE MOURA  
DD. Delegado Titular do 5º Distrito Policial  
Rua Prof. Antonio Prudente, 160

A STA (Walter Pires)

Para inscrever o bem em  
questão no Livro do Tombamento  
competente.

Cooperant, 4/11/85

  
WALTER PIRES  
Diretor Substituto

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL

ADVOGADOS

RUA LÍBERO BADARÓ, 377 - C.J. 2002  
TELS. 34-6258 - 34-3789

SC  
247  
240

Exmo. Sr. Governador do Estado.

Ref.: Resolução 57, de 22.10.85  
DOE de 24.X.85, Sec.I,  
pg. 14

Ernesto Dias de Castro Filho e o Espólio de Lúcia de Azevedo Dias de Castro, vêm recorrer da injusta e injurídica decisão do senhor Secretário da Cultura que, com excesso de poder e desvio de poder, decretou o tombamento do imóvel à Avenida Paulista, 37, declarado, na decisão de que se recorre, como "bem cultural de interesse histórico-arquitetônico".

Fundam seu recurso nas seguintes razões:

1. O imóvel à Avenida Paulista, 37, não tem nenhum interesse histórico relevante. Construído em 1935, nele residiram apenas o atual proprietário, Ernesto Dias de Castro Filho, e seus pais, Ernesto Dias de Castro e Lúcia de Azevedo Dias de Castro.

O imóvel não foi palco de um único acontecimento histórico relevante, não se liga de nenhuma forma à História do Brasil, ou à do Estado de São Paulo, ou à do Município.

PALÁCIO DOS BANDEIRANTES

-5 NOV 85 0027016

PROTOCOLO

250  
C  
941

- 2 -

Cultura, é ato de arbítrio, suficiente para enegrecer toda uma administração.

2. O imóvel à Avenida Paulista, 37, não tem nenhum interesse artístico significativo.

Constitue mera cópia de residências francesas, em nada inovando, nada acrescentando à História da Arquitetura.

Como mera cópia que é, não possui o imóvel nenhum valor artístico. A arte brasileira e sua História em nada se engrandecem com ele.

3. Nada tendo o imóvel a ver com Arte, nada tendo a ver com História, a decisão no sentido de seu tombamento será lembrada como abuso inqualificável.

4. Reduzindo a quase nada o enorme valor comercial que possui o terreno, caracterizar-se-á o abusivo tombamento, se vier a prevalecer, como um ato de expropriação parcial e indireta, que terá que ser indenizado pelo Governo do Estado, pelo elevado valor do prejuízo que causará.

Confiam os Recorrentes em que V.Exa. acolherá este recurso e declarará insubsistente a injurídica decisão de tombamento - com o que se evitará, ao Poder Judiciário, o encargo de restabelecer o Direito.

5. A decisão recorrida macaqueia atitudes de respeito sereno e inteligente ao passado significativo, mergulhando em ridículo endeusamento de coisas ínfimas, com jactura de interesses respeitáveis.

251  
d  
242

- 3 -

com mais de 80 anos, do qual a casa à Av. Paulista é quase todo o patrimônio que resta.

7. Os "pareceres" juntos aos autos são de tolice inacreditável - amontoados de sandices contraditórias, subscritos por pobres funcionários, sob comando de administradores incapazes.

8. Leia V.Exa. as poucas frases que se acrescentam, no Artigo 1º da Resolução, à declaração de tombamento (anexo):

"... exemplar tardio remanescente do período cafezista, construído na década de trinta, através de projeto e construção do escritório Severo e Villares, e cujas características correspondem à tipologia predominante na primeira fase de ocupação da Avenida no início do presente século, no que se refere à concepção especial do edifício e ocupação do lote".

É ridículo documentar o "período cafezista", que pereceu na crise de 1928, com uma casa construída em 1935.

É ridículo documentar o "período cafezista" com uma casa construída para um homem que nunca teve nada a ver com café, Ernesto Dias de Castro, negociante de materiais de construção.

É ridículo documentar a ocupação da Avenida Paulista, ocorrida entre 1890 e 1920, ocupação que próprio despacho situa "no início do presente século", com uma casa construída vinte anos depois que a Avenida Paulista chegara ao seu auge, em 1915.

É ridículo pretender explicar a decisão com o pretexto cambaio de que haveria, no "imóvel ... tardio remanescente do

e ocupação do lote".

9. Tomba-se então um imóvel não porque tenha valor artístico, não porque tenha valor histórico, não porque documente sua época - mas mediante o artifício de apresentá-lo como um tardio arremedo de práticas muito anteriores.

10. Assinale-se que a decisão recorrida seria não só de tombamento de casa sem nenhum valor histórico ou artístico, mas de área, ainda maior ocupada por roseiras e arbustos. Tombar roseiras está acima de tudo o que se possa tentar explicar.

11. Decidiu o senhor Secretário da Cultura com excesso de poder, pois o Decreto Lei Federal 25/37, que rege a matéria, apenas admite o tombamento de bens "de excepcional valor histórico ou artístico", e não de coisas que, em termos de Arte ou de História, teriam valor ínfimo.

E decidiu com desvio de poder, ao formular a figura artificiosa do "bem cultural de interesse histórico - arquitetônico", pois não está autorizado a tombar esses pretendidos "bens culturais de interesse".

12. Reiteram os recorrentes as referências à irregularidade do processo de tombamento, que já ofereceram nos próprios autos do processo e não foram sequer consideradas pelo senhor Secretário ou pelo Condephaat.

Juntam à presente cópias:

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
ADVOGADOS  
RUA LÍBERO BADARÓ, 377 - C.J. 2002  
TELS. 34-6258 - 34-3789

244

- 5 -

b) de petição oferecida também no princípio do ano, evidenciando o caos no processo.

Confiam em que V.Exa. declarará insubsistente a decisão de tombamento, acolhendo o recurso, como é de

  
JUSTIÇA  
São Paulo, 04 de novembro de 1985.



GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377-CJ. 2002  
TEL. 34-6253

245

EXMO. SR. SECRETÁRIO DA CULTURA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ernesto Dias de Castro Filho e o Espólio de Lúcia Azevedo Dias de Castro, vem, respeitosamente, requerer se digne V.Exa. a efetuar o encaminhamento, ao Exmo. Sr. Governador do Estado de São Paulo, anexo recurso da decisão no sentido do tombamento de imóvel objeto do processo nº 22.104/82.

N. Termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 17 de março de 1983

Fernando Costa Carvalho Vidigal  
O.A.B. nº 50224-SP

RECEBI

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377 - C.J. 2002  
TEL. 34-6258

21  
246

EXMO. SR. GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ernesto Dias de Castro Filho e o Espólio da Lúcia Azevedo Dias de Castro, nos autos do processo de tombamento nº 22.104/82 vem respeitosamente expor e requerer: não receberam os requerentes ou seus advogados, nenhuma notificação ou informação oficial da decisão no sentido de tombamento do imóvel.

No entanto, existe afirmação de jornal de que o tombamento se fez.

Para a hipótese de que realmente tenha existido decisão de tombamento vem os requerentes ad cautelam oferecer recurso para V.Exa., na forma do artigo 1º, § 2º, do Decreto Lei nº 149/69 e no artigo 21, § 3º, do Decreto sem número de 19 de dezembro de 1969.

O recurso é oferecido com os seguintes fundamentos:

P R E L I M I N A R M E N T E

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS

RUA LIBERO BADARÓ, 377-CJ. 2002  
TEL. 34-6258

. 2 .

incluam no patrimônio histórico e artístico do país os bens

"cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação e fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico".

O Decreto Lei Estadual nº 149/69 e o Decreto Estadual sem número de 19 de dezembro de 1969, entretanto, suprimiram as exigências federais de excepcional valor e de vinculação a fatos memoráveis. A supressão é indevida e não tem valor.

Segundo a hierarquia das leis, nunca poderia lei estadual, em matéria de competência da lei federal, legislar com ofensa a limitações introduzidas por lei federal.

Só seria admissível o tombamento da imóvel de nº 37 da Avenida Paulista se estivesse caracterizado seu valor excepcional ou sua vinculação a fatos memoráveis da história. Não é esse o caso. Quer nos autos, quer em pareceres do Condephaat ou de sua assessoria, quer na decisão do Secretário — jamais se afirmou a existência de tais requisitos. Nulo é também o tombamento, dessa ângulo.

#### A I N D A P R E L I M I N A R M E N T E

E, na verdade é inconstitucional o Decreto-Lei Estadual nº 149/69.

De fato, o artigo 89 da Constituição do Brasil estabelece, em seu inciso XVII, letra b, que só a União compete legislar sobre direito civil. Nessa matéria — e portanto no que diz respeito ao direito de propriedade — não possui sequer o Es

248

. 3 .

mento. Inconstitucional é, por esse motivo, o Decreto-Lei Estadual nº 149/69.

Dessa forma, decisão da autoridade estadual que vedasse o pleno uso, gozo ou disponibilidade de propriedade constituiria, mais do que expropriação indireta, ofensa a direito líquido e certo.

Irrito, seria, portanto o tombamento.

#### MÉRITO

1. Se não fosse anulada a decisão pelas relevantes preliminares levantadas, deveria necessariamente ser revogado o tombamento pelo simples fato de que a casa nº 37 da Av. Paulista, data de 1935 e não tem nenhuma relação com o patrimônio histórico e artístico de São Paulo.

2. Nenhuma relação existe entre essa casa e o momento histórico que assitiu ao nascimento da Avenida Paulista.

Benedito Lima de Toledo e Diana Dorothêa Danon em São Paulo: "Belle Époque" (doc. 1) a páginas 21 e 22, assinavam ~~ter~~ sido inaugurada a Avenida Paulista a 8 de dezembro de 1891 e que, já em 1912, o viajante francês Gaffre comparava-a à certas avenidas de Nova York.

Ernani Silva Bruno, por sua vez, no vol. III da História e Tradições da cidade de São Paulo (doc. 2) a página 983, observa que a avenida foi aberta entre 1890 e 1914 e transcreve, não somente a manifestação de Gaffre como a do italiano, Bertarelli, dois anos mais tarde ainda notas de viagem de Louis Casabona, de 1905, assim como informações constantes da publicação

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LÍBERO BADARÓ, 377-CJ, 2002  
TEL. 34-6258

249

. 4 .

vedo, "A cidade de São Paulo " Brasileira (vo. II página 115), o livro de Marie Robinson Wright, "The New Brazil", publicado em 1907 em Filadelfia, em 1907, página 116 a obra de Manuel Bernardes "El Brasil" editada em 1908 em Buenos Aires e o livro de L. A. Gaffre "Visions du Brésil" publicado em 1912 pela Livraria Francisco Alves.

A página 1045, Silva Bruno detalha informações quanto a dados da evolução da Avenida Paulista na primeira década do século e transcreve observação de Caio Prado Júnior de que 1910 se inaugurava o Jardim América, seguindo pelo Jardim Paulista e Jardim Europa (doc. 3 ).

A página 951, Silva Bruno prossegue nas informações e registra:

"Surgiram em seguida dentro da mesma barafunda arquitetônica as residências aristocráticas da zona centralizada pela Avenida Paulista. Já então — assinalou Prado Júnior — a progressão cafeeira tinha se interrompido e as novas fortunas se originavam da indústria e do comércio, quase todas nas mãos de estrangeiros. Em 1910 inaugurou-se o bairro do Jardim América, com grandes espaços livres e casas isoladas no meio de jardins amplos".

3. Assim se tomarmos os dados da formação da Avenida Paulista, há de ser reconhecido que o período que a caracteriza é o que se contém <sup>entre</sup> sua inauguração em 1891 e 1915 quando já atingira seu esplendor como artéria residencial.

Há porém, os que visualizam a Avenida Paulista como expressão do período de grandeza do café.

Também para esses, no entanto, há de ser <sup>ao</sup> redor

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FAÇÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377 - C.J. 2002  
TEL. 34-6258

. 5 .

Em qualquer caso, no entanto, o período que se pretende adotar como o de grandeza do café nunca poderia exceder do ano de 1929, quando o crack da Bolsa de Nova York resultou na ruína dos plantadores brasileiros do café, nas tristes operações do reajustamento econômico e nos longos e sofridos anos da grande depressão na década de 30, que iriam desaguar nos procedimentos a substituição de importação e de industrialização que marcaram a subsequente fase de crescimento do Brasil e de sua economia.

4. Aos fatos da década de 30 não se vincula de forma característica a Avenida Paulista.

Daquela momento da expansão da metrópole paulistana, os bairros jardins — Jardim América, Jardim Europa e Paquetaembú é que são a realização arquitetônica expressiva.

5. O direito que no Brasil rege a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional subordina-se à disposições do Decreto-Lei Federal nº 25 de 30 de novembro de 1937 que no seu artigo 1º dispõe:

"Constitue o patrimônio histórico e artístico nacional o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no país e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico".

Assim, somente os bens de "excepcional valor arqueológico, etnográfico, bibliográfico ou artístico", salvo aqueles vinculados a "fatos memoráveis da história do Brasil" é que podem mediante tombamento integrar-se no patrimônio histórico e artístico nacional.

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS

RUA LIBERO BADARÓ, 377-CJ. 2002  
TEL. 34-6258

. 6 .

artístico, nem arqueológico — mas à qual ninguém pode atribuir valor histórico nem valor artístico, e muito menos valor arqueológico ou etnográfico.

O parecer da comissão indicada pelo Condephaat, que recomendou o tombamento da casa nº 37, apenas diz que "a residência sob nº 37, pertencente ao Espólio de Lucia Azevedo Dias de Castro, além de suas qualidades de arquitetura intrínsecas, mantém como lote urbano, relações ainda dignas quando considerada a primitiva situação."

Mas não se tomba um imóvel porque tem "qualidades de arquitetura intrínsecas" e muito menos porque "mantém como lote urbano relações ainda dignas."

7. Ademais, o tombamento da casa de nº 37 da Avenida Paulista, além de resultar na preservação de coisa que o Condephaat não tem motivo de preservar, significaria extrema iniquidade em relação ao seu proprietário.

Uma série de dados comporia essa iniquidade:

a) por seu civismo, contribuiu o proprietário do imóvel de nº 37, quando ainda na qualidade de inventariante do espólio de sua mãe, para o alargamento da Avenida Paulista, havendo então o espólio doado à Municipalidade quinhentos metros quadrados, numa faixa ao longo de toda a frente do imóvel. (doc. 4)

b) quando daquela doação, aliás, nos termos de escritura de doação e das leis municipais nºs 7166/58 e 7288/69, ficou assegurado ao proprietário o direito de edificar no terreno com obediência aos índices de aproveitamento então em vigor;

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377-CJ. 2002  
TEL. 34-6258

252

. 7 .

irmã legou a Instituições de caridade os bens que lhe couberam no patrimônio familiar.

d) o amor e a dedicação do impugnante às coisas que recebeu de sua família não merecem ser punidas com a anulação imotivada do valor de seu patrimônio.

8. A intenção de preservar casarões na Avenida Paulista, impedindo que a vocação da artéria prevaleça, representa ameaça significativa à ordem econômica do país.

Quando um terreno na Avenida Paulista não puder ser a sede de uma edificação equivalente às que naquela Avenida têm sido erguidas, isso significará que se terá amputado, da utilidade social do terreno, parcela correspondente ao diferencial entre o valor daquele terreno, para edificação econômica recomendável, e o valor de troca que conservará o terreno para a mera utilização residencial do edifício que representasse patrimônio histórico.

9. Em conclusão:

- a) o tombamento pretendido é injustificável;
- b) em qualquer caso, o tombamento significaria expropriação de elemento do direito do impugnante e só poderia realizar-se mediante prévia e justa indenização em dinheiro, nos termos do artigo 153, § 22, da Constituição do Brasil.
- c) A indenização referida só não seria devida nas expropriações realizadas enquanto vigorava a car



GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377-CJ. 2002  
TEL. 34-6258

253

. 8 .

constitucional.

Nestes termos, espera ver acolhido o recurso, co  
mo é de

J U S T I Ç A

São Paulo, 17 de março de 1983

Fernando Costa Carvalho Vidigal  
O.A.B. nº 50224

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377-CJ. 2002  
TEL. 346258

254

Exmo. Sr. Presidente do Condephaat.

ERNESTO DIAS DE CASTRO FILHO, proprietário da casa nº 37 da Avenida Paulista, e o Espólio de Lúcia de Azevedo Dias de Castro vêm respeitosamente a V.Exa. expor e requerer o seguinte:

I - O caos processual, no caso da casa nº 37.

1 - Os processos de nºs 22.104/82, 02529/82 e 0115/83, desse Condephaat, vêm transitando na mais lastimável desordem processual.

II - Multiplicidade de autuações.

2 - Defesas oferecidas pelos requerentes para o processo 22.104/82 e numerosas outras peças relevantes para o caso nunca foram juntas a esse processo, atuando-se, ou recebendo juntadas, em separado, em autos que têm o número 02529/82.

3 - Recurso que o requerente ofereceu contra de-

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARO, 377-CJ. 2002  
TEL. 34-6258

255

. 2 .

4 - No processo 02529/82, só há numeração regular até fls. 34. Daí por diante, há 8 folhas com dupla numeração, de fls. 26 a 33, ou de fls. 35 a 42. Nenhum termo, nenhuma ressalva, nenhuma explicação esclarecem dupla numeração. E, em seguida, após 3 folhas numeradas de 43 a 45, dezenas de outras folhas foram juntas, sem numeração alguma até o dia 17 do corrente, dia no qual tiveram vista dos autos os advogados dos requerentes.

5 - Nessas folhas não numeradas se contêm:

- a) uma longa exposição assinada por D. Maria Luiza Tucci Carneiro sobre a história da Avenida Paulista;
- b) um voto da Conselheira Helena Saia, datado de 26 de setembro de 1984, recomendando a complementação dos estudos elaborados pelo STCR e o encaminhamento do processo à Assessoria Jurídica do Gabinete do Secretário, para realização da análise desse voto, datado de 26 de setembro de 1984, refere um parecer aprovado pelo Colegiado, a fls. 37 a 40 — parecer que não existe nesses autos, e sim nos de nº. 22.104/82;
- c) um segundo parecer da Conselheira Helena Saia, este datado de 15 de outubro de 1984 — menos de 20 dias após o primeiro — opinando "pelo tombamento do imóvel

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACO VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS

RUA LIBERO BADARÓ, 377-CJ. 2002  
TEL. 34-6258

256

. 3 .

selheira Helena Saia, no sentido da complementação dos estudos pelo STCR e realização de análise jurídica;

- e) encaminhamento do processo, somente a 30 de outubro, à Consultoria Jurídica, e, em seguida a 5 de novembro, à Procuradora Teresa Sena da Silva;
- f) por último, manifestação da referida procuradora, no sentido de que o Condephaat deveria manifestar-se sobre o mérito do tombamento, nos termos do artigo 143, § 2º, do Decreto 13.426/79, e ainda no sentido de que se impõe a definição da área tombada (nº 11, 13 e 15 desse parecer).

Não há, nesse processo, notícia de decisão do Colegiado sobre o referido voto de 13 de outubro. Mas a ausência de numeração torna tudo inseguro.

#### IV - Informações incorretas e ausência de defesa dos requerentes no processo 22.104/82.

6 - No processo 22.104/82, ao revés, a numeração é regular. Mas timbrou-se em não se juntar a esses autos uma única peça da defesa dos requerentes. Está ele, ademais, comprometido por informação inexata que nele se veiculou.

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377 - CJ. 2002  
TEL. 34.6252

257

. 4 .

Influiu para isso, talvez, ter sido informado, incorretamente, a fls. 13, que a casa era projeto de Ramos de Azevedo.

Não sabem os requerentes de onde se originou essa versão: talvez do artigo do jornal referido a fls. 89 do processo 22.104, do qual teria talvez resultado afirmação no mesmo sentido de Maria Luiza Tucci Carneiro (fls. 63 do mesmo processo).

8 - Mas essa falsa versão se acha repelida pela própria Conselheira Helena Saia (voto de 15 de outubro, fls. 115 do processo 22.104), pela arquiteta Marcia Tancler de Lemos (fls. 106), por Sheila Schvarzman, que dá notícia do artigo de jornal (fls. 80, 3º parágrafo, infine) e, decisivamente, pelos documentos de fls. 93, 94 e plantas juntas aos autos, a fls. 95 e seguintes.

A casa foi construída muitos anos após o falecimento do arquiteto Ramos de Azevedo. O projeto foi do arquiteto Felisberto Razzini (vide plantas e documentos a fls. 95 e seguintes do processo).

V - O processo não se encontra em termos de ser encaminhado ao senhor Secretário de Estado da Cultura para deliberação.

9 - Nos termos da lei paulista, só ao senhor Secretário da Cultura compete decidir do tombamento, mediante estudo anterior do Condenhaat.

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LÍBERO BADARÓ, 377-CJ. 2002  
TEL. 346258

258

. 5 .

tem validade e eficácia.

VI - As manifestações de fls. 46 e seguintes.

10 - Não teve o requerente oportunidade de manifestar-se sobre as manifestações juntas após fls. 42 destes autos e após fls. 34 do processo 02529/82.

Mas deve necessariamente ter oportunidade de manifestar-se sobre os estudos de fls. 45, 77 e 106, destes autos e documentos de fls. 95 e seguintes.

O próprio Condephaat havia declarado insuficiente a instrução anterior. E não tem validade a recomendação do Condephaat sem oportunidade para manifestação do requerente sobre os documentos que terão servido a fundar a própria recomendação.

11 - Oferece o requerente, desde logo, "ad cautelam", breve manifestação sobre os estudos e documentos referidos. Mas confia em que lhe será facultada manifestação oral de seus advogados em reunião plenária do Condephaat, e, em qualquer caso, nova manifestação ampla após ordenado o processo.

12- As apreciações juntas aos autos emandas de Maria Luiza Tucci Carneiro e de Sheila Schvarzman em nada abonam a pretensão de tombamento.

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377 - C.J. 2002  
TEL. 34-6258

289

. 6 .

Ramos de Azevedo não teve participação na casa que foi construída a partir de 1935, sob projeto de Felisberto Razzini, concluindo-se, em 1937, quando os "barões do café" tinham sido revogados definitivamente em 1929 e, Ramos de Azevedo falecera ainda antes.

No quadro de fls. 76, contradizendo-se, a autora coloca a casa de nº 37 como expressiva da presença do imigrante no início da década de 30.

Mas nada há nessa aproximação que retrate a realidade da casa nº 37.

E nada, no texto, salvo os erros, explica a conclusão.

Observem-se que os inúmeros aspectos sócio econômicos da Avenida Paulista referidos na exposição, nenhuma relação guardam com a casa nº 37 da Avenida Paulista.

14 - O documento assinado por Sheila Schvarzman é a declamação de um espírito europeu apaixonado.

Sheila invoca a frase de Levy Strauss segundo a qual toda a América mergulha "da frescura à decrepitude, sem conhecer a decadência" (citação textual de Strauss).

E Sheila acrescenta:

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377-CJ. 2002  
TEL. 34-6258

26  
Hed

. 7 .

à 29, em São Paulo, são (fls. 80).

"imigrantes enriquecidos com a pequena indústria, arrematadores das grandes propriedades abaladas com a superprodução e a descapitalização gerada pela crise de 29". (fls ).

Ora, o terreno da casa nº 37 estava na propriedade da família dos requerentes desde o princípio do século: não houve arrematação alguma. Não havia, no caso da casa nº 37, novos ricos, nem barões do café, mas fortuna que viera de atividade de um paulista ilustre, Ramos de azevedo, profissional liberal destacado — fortuna que, muito depois da morte de Ramos de Azevedo, foi em parte aplicada na construção da casa nº 37, para familiares seus.

A não ser por observações irrelevantes, somente duas referências à casa nº 37 são significativas, no estudo de Sheila. Menciona ela certa quadra de tennis que teria existido nos fundos da casa nº 37 — mas que nunca existiu. E, invocando novamente Levij Strauss, em tema que nada tem a ver com a casa 37, conclue, hermeticamente, que a invocação a levaria "... a crer que o estilo eclético "renaissance" característico dessa habitação ... em nada destoava das demais edificações anteriores contemporâneas". Mas não se fundam trabalhos técnicos em vagas crenças. De outro lado, se um puro estilo "renaissance" reclamará preservação nos centros que assistiram ao Renascimento, na São Paulo do século XX seria mera "macaqueação cabocla do europeu", para usar



GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS

RUA LIBERO BADARÓ, 377 - C.J. 2002  
TEL. 34-6258

261

. 8 .

e descapitização, que se imprimem nas habitações da época do café, da opulência dos imigrantes, do desenvolvimento finalmente do reinado do capital financeiro e estrangeiro..." Não tem relação com a casa de nº 37, a qual nada tem a ver quer com a "época do café", quer com "imigrantes" e muito menos com o "desenvolvimento" ou com o reinado do "capital financeiro ou estrangeiro".

15 - Ponderada é a manifestação da arquiteta Marcia Tancler de Lemos.

À margem de observações de caráter geral sobre a evolução da arquitetura entre nós e sobre as relações entre arquitetura e sociedade, limitou-se a arquiteta, no que se refere especificamente à casa de nº 37, a declarações de que, embora construída "após o período cafeeiro", reflete "as tendências arquitetônicas do início do século" (fls. 106, 107), de que seu esquema arquitetônico (fls. 111) "é bem típico das residências das classes mais abastadas construídas entre os anos 1920 à até cerca de 1945" (sic), de que "pode contar com recuos de todas as divisas evidenciando a intenção de isolar a casa em meio a um jardim" (fls. 111), de que as características do jardim e da casa são comuns em projetos arquitetônicos do período (fls. 112), de que não há edículas para a criadagem, à qual se destina a mansarda (fls. 112/113), que o afastamento lateral menor se destina à passagem de automóvel e que nos diferentes pavimentos se observa repetição de paredes. (fls. 113). São dados irrelevantes para o tombamento.

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377 - C.A. 2002  
TEL. 34-6258

27  
262

. 9 .

- b) determinar que as defesas e petições apresentadas pelo requerente e pelo Espólio de Lucia de Azevedo Dias de Castro para este processo sejam juntos a ele, como deviam ter sido, intercalando-se as nos momentos processuais correspondentes;
- c) determinar que a numeração dos processos seja mantida em ordem;
- d) dar vista aos advogados do requerente, após reordenação do processo;
- e) submeter ao Plenário do Condeprat a matéria, facultando aos advogados do requerente presença na reunião e manifestação oral na sessão do Colegiado a ser convocada.

Confia o Suplicante em que sejam deferidas sua solicitações.

Como é de

J U S T I Ç A

São Paulo, 28 de janeiro de 1985.

Geraldo de Camargo Vidigal  
O.A.B. nº 5251- SP

REGISTRADO E  
5 NOV 17 1985  
PALACIO DA JUSTIÇA

Encaminhe-se a ATG

em 06/11/1985

Milano

MARIA MANTELLO MILANO

Chefe da Seção de Protocolo

VISTO [Signature]

JO. O LAPTISTA RODRIGUES DA SILVA

Diretor da D. C. A. SG -

Recebido da ATG

em 07/11/85

às 10 horas

[Signature]  
Escriturário

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERDO BASTARDI, 377 C.C. 2002  
TEL. 246298

27  
263  
Gual  
C71  
9 .

- b) determinar que as defesas e petições apresentadas pelo requerente e pelo Espólio de Lucia de Azevedo Dias de Castro para este processo sejam juntos a ele, como deveriam ter sido, intercalando-se as nos momentos processuais correspondentes;
- c) determinar que a numeração dos processos seja mantida em ordem;
- d) dar vista aos advogados do requerente, após reordenação do processo;
- e) submeter ao Plenário do Condephat a matéria, facultando aos advogados do requerente presença na reunião e manifestação oral na sessão do Colegiado a ser convocada.

Confia o Suplicante em que sejam deferidas sua solicitações.

Como é de

J U S T I Ç A

São Paulo, 28 de janeiro de 1985.

Geraldo de Camargo Vidigal  
O.A.B. nº 5251- SP

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377 - CJ. 2002  
TEL. 346258

264

. 8 .

e descapitização, que se imprimem nas habitações da época do café, da opulência dos imigrantes, do desenvolvimento finalmente do reinado do capital financeiro e estrangeiro..." Não tem relação com a casa de nº 37, a qual nada tem a ver quer com a "época do café", quer com "imigrantes" e muito menos com o "desenvolvimento" ou com o reinado do "capital financeiro ou estrangeiro".

15 - Ponderada é a manifestação da arquiteta Marcia Tancler de Lemos.

À margem de observações de caráter geral sobre a evolução da arquitetura entre nós e sobre as relações entre arquitetura e sociedade, limitou-se a arquiteta, no que se refere especificamente à casa de nº 37, a declarações de que, embora construída "após o período cafeeiro", reflete "as tendências arquitetônicas do início do século" (fls. 106, 107), de que seu esquema arquitetônico (fls. 111) "é bem típico das residências das classes mais abastadas construídas entre os anos 1920 à até cerca de 1945" (sic), de que "pode contar com recuos de todas as divisões evidenciando a intenção de isolar a casa em meio a um jardim" (fls. 111), de que as características do jardim e da casa são comuns em projetos arquitetônicos do período (fls. 112), de que não há edículas para a criadagem, à qual se destina a mansarda (fls. 112/113), que o afastamento lateral menor se destina à passagem de automóvel e que nos diferentes pavimentos se observa repetição de paredes. (fls. 113). são dados irrelevantes para o torbamento.

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FAÇO VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARO, 377-CJ 2002  
TEL. 34 6258

265

. 7 .

à 29, em São Paulo, são (fls. 80).

"imigrantes enriquecidos com a pequena indústria, arrematadores das grandes propriedades abaladas com a superprodução e a descapitalização gerada pela crise de 29". (fls. ).

Ora, o terreno da casa nº 37 estava na propriedade da família dos requerentes desde o princípio do século: não houve arrematação alguma. Não havia, no caso da casa nº 37, novos ricos, nem barões do café, mas fortuna que viera de atividade de um paulista ilustre, Ramos de azevedo, profissional liberal destacado — fortuna que, muito depois da morte de Ramos de Azevedo, foi em parte aplicada na construção da casa nº 37, para familiares seus.

A não ser por observações irrelevantes, somente duas referências à casa nº 37 são significativas, no estudo de Sheila. Menciona ela certa quadra de tenis que teria existido nos fundos da casa nº 37 — mas que nunca existiu. E, invocando novamente Leviy Strauss, em tema que nada tem a ver com a casa 37, conclue, hermeticamente, que a invocação a levaria "... a crer que o estilo eclético "renaissance" característico dessa habitação ... em nada destoava das demais edificações anteriores contemporâneas". Mas não se fundam trabalhos técnicos em vagas crenças. De outro lado, se um puro estilo "renaissance" reclamará preservação nos centros que assistiram ao Renascimento, na São Paulo do século XX seria mera "macaqueação cabocla do europeu", para usar

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACO VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377 C.A. 2002  
TEL. 34 6258

266

. 6 .

Ramos de Azevedo não teve participação na casa que foi construída a partir de 1935, sob projeto de Felisberto Barrini, concluindo-se, em 1937, quando os "barões do café" tinham sido revogados definitivamente em 1929 e, Ramos de Azevedo falecera ainda antes.

No quadro de fls. 76, contradizendo-se, a autora coloca a casa de nº 37 como expressiva da presença do imigrante no início da década de 30.

Mas nada há nessa aproximação que retrate a realidade da casa nº 37.

E nada, no texto, salvo os erros, explica a conclusão.

Observem-se que os inúmeros aspectos sócio econômicos da Avenida Paulista referidos na exposição, nenhuma relação guardam com a casa nº 37 da Avenida Paulista.

14 - O documento assinado por Sheila Schvarzman é a declamação de um espírito europeu apaixonado.

Sheila invoca a frase de Levy Strauss segundo a qual toda a América mergulha "da frescura à decrepitude, sem reconhecer a decadência" (citação textual de Strauss).

E Sheila acrescenta:

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377 - CA. 2002  
TEL. 34 6258

267

. 5 .

tem validade e eficácia.

VI - As manifestações de fls. 46 e seguintes.

10 - Não teve o requerente oportunidade de manifestar-se sobre as manifestações juntas após fls. 42 destes autos e após fls. 34 do processo 02529/82.

Mas deve necessariamente ter oportunidade de manifestar-se sobre os estudos de fls. 45, 77 e 106, destes autos e documentos de fls. 95 e seguintes.

O próprio Condephaat havia declarado insuficiente a instrução anterior. E não tem validade a recomendação do Condephaat sem oportunidade para manifestação do requerente sobre os documentos que terão servido a fundar a própria recomendação.

11 - Oferece o requerente, desde logo, "ad cautelam", breve manifestação sobre os estudos e documentos referidos. Mas confia em que lhe será facultada manifestação oral de seus advogados em reunião plenária do Condephaat, e, em qualquer caso, nova manifestação ampla após ordenado o processo.

12- As apreciações juntas aos autos emandas de Maria Luiza Tucci Carneiro e de Sheila Schvarzman em nada abonam a pretensão de tombamento.



GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADAJO, 377 CJ. 2002  
TEL. 346258

27  
268

. 4 .

Influiu para isso, talvez, ter sido informado, incorretamente, a fls. 13, que a casa era projeto de Ramos de Azevedo.

Não sabem os requerentes de onde se originou essa versão: talvez do artigo do jornal referido a fls. 89 do processo 22.104, do qual teria talvez resultado afirmação no mesmo sentido de Maria Luiza Tucci Carneiro (fls. 63 do mesmo processo).

8 - Mas essa falsa versão se acha repelida pela própria Conselheira Helena Saia (voto de 15 de outubro, fls. 115 do processo 22.104), pela arquiteta Marcia Tancler de Lemos (fls. 106), por Sheila Schvarzman, que dá notícia do artigo de jornal (fls. 80, 3º parágrafo, infine) e, decisivamente, pelos documentos de fls. 93, 94 e plantas juntas aos autos, a fls. 95 e seguintes.

A casa foi construída muitos anos após o falecimento do arquiteto Ramos de Azevedo. O projeto foi do arquiteto Felisberto Razzini (vide plantas e documentos a fls. 95 e seguintes do processo).

V - O processo não se encontra em termos de ser encaminhado ao senhor Secretário de Estado da Cultura para deliberação.

9 - Nos termos da lei paulista, só ao senhor Secretário da Cultura compete decidir do tombamento, mediante estudo an-

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FAÇO VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADAHO, 377-CJ 2002  
TEL. 34.6258

269

. 3 .

selheira Helena Saia, no sentido da complementação dos estudos pelo STCR e realização de análise jurídica;

e) encaminhamento do processo, somente a 30 de outubro, à Consultoria Jurídica, e, em seguida a 5 de novembro, à Procuradora Teresa Sena da Silva;

f) por último, manifestação da referida procuradora, no sentido de que o Condephaat deveria manifestar-se sobre o mérito do tombamento, nos termos do artigo 143, § 2º, do Decreto 13.426/79, e ainda no sentido de que se impõe a definição da área tombada (nº 11, 13 e 15 desse parecer).

Não há, nesse processo, notícia de decisão do Colegiado sobre o referido voto de 13 de outubro. Mas a ausência de numeração torna tudo inseguro.

#### IV - Informações incorretas e ausência de defesa dos requerentes no processo 22.104/82.

6 - No processo 22.104/82, ao revés, a numeração é regular. Mas timbrou-se em não se juntar a esses autos uma única peça da defesa dos requerentes. Está ele, ademais, comprometido por informação inexata que nele se veiculou.

27  
270

. 2 .

4 - No processo 02529/82, só há numeração regular até fls. 34. Daí por diante, há 8 folhas com dupla numeração, de fls. 26 a 33, ou de fls. 35 a 42. Nenhum termo, nenhuma ressalva, nenhuma explicação esclarecem dupla numeração. E, em seguida, após 3 folhas numeradas de 43 a 45, dezenas de outras folhas foram juntas, sem numeração alguma até o dia 17 do corrente, dia no qual tiveram vista dos autos os advogados dos requerentes.

5 - Nessas folhas não numeradas se contém:

- a) uma longa exposição assinada por D. Maria Luiza Tucci Carneiro sobre a história da Avenida Paulista;
- b) um voto da Conselheira Helena Saia, datado de 26 de setembro de 1984, recomendando a complementação dos estudos elaborados pelo STCR e o encaminhamento do processo à Assessoria Jurídica do Gabinete do Secretário, para realização da análise desse voto, datado de 26 de setembro de 1984, refere um parecer aprovado pelo Colegiado, a fls. 37 a 40 — parecer que não existe nesses autos, e sim nos de nº. 22.104/82;
- c) um segundo parecer da Conselheira Helena Saia, este datado de 15 de outubro de 1984 — menos de 20 dias após o primeiro — opinando "pelo tombamento do imóvel

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FAGO VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL  
ADVOCADOS  
RUA LIBERO BADARO, 377 CJ. 2002  
TEL. 346228

271

Exmo. Sr. Presidente do Condephaat.

ERNESTO DIAS DE CASTRO FILHO, proprietário da casa nº 37 da Avenida Paulista, e o Espólio de Lúcia de Azevedo Dias de Castro vêm respeitosamente a V.Exa. expor e requerer o seguinte:

I - O caos processual, no caso da casa nº 37.

1 - Os processos de nºs 22.104/82, 02529/82 e 0115/83, desse Condephaat, vêm transitando na mais lastimável desordem processual.

II - Multiplicidade de autuações.

2 - Defesas oferecidas pelos requerentes para o processo 22.104/82 e numerosas outras peças relevantes para o caso nunca foram juntas a esse processo, atuando-se, ou recebendo juntadas, em separado, em autos que têm o número 02529/82.

3 - Recurso que o requerente ofereceu contra de-

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO PASSO VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL  
ADVOCADOS  
RUA LIBERO BADARO, 377 CJ. 2002  
TEL. 346798

272

. 8 .

constitucional.

Nestes termos, espera ver acolhido o recurso, co  
mo é de

J U S T I Ç A

São Paulo, 17 de março de 1983

Fernando Costa Carvalho Vidigal  
O.A.E. nº 50224

irmã legou a Instituições de caridade os bens que lhe couberam no patrimônio familiar.

d) o amor e a dedicação do impugnante às coisas que recebeu de sua família não merecem ser punidas com a anulação imotivada do valor de seu patrimônio.

8. A intenção de preservar casarões na Avenida Paulista, impedindo que a vocação da artéria prevaleça, representa ameaça significativa à ordem econômica do país.

Quando um terreno na Avenida Paulista não puder ser a sede de uma edificação equivalente às que naquela Avenida têm sido erguidas, isso significará que se terá amputado, da utilidade social do terreno, parcela correspondente ao diferencial entre o valor daquele terreno, para edificação econômica reconhecível, e o valor de troca que conservará o terreno para a mera utilização residencial do edifício que representasse patrimônio histórico.

9. Em conclusão:

- a) o tombamento pretendido é injustificável;
- b) em qualquer caso, o tombamento significaria expropriação de elemento do direito do impugnante e só poderia realizar-se mediante prévia e justa indenização em dinheiro, nos termos do artigo 153, § 22, da Constituição do Brasil.
- c) A indenização referida só não seria devida nas

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377-CJ. 2002  
TEL. 346256

274

. 6 .

artístico, nem arqueológico — mas à qual ninguém pode atribuir valor histórico nem valor artístico, e muito menos valor arqueológico ou etnográfico.

O parecer da comissão indicada pelo Condephaat, que recomendou o tombamento da casa nº 37, apenas diz que "a residência sob nº 37, pertencente ao Espólio de Lucia Anvedo Dias de Castro, além de suas qualidades de arquitetura intrínsecas, mantém como lote urbano, relações ainda dignas quando considerada a primitiva situação."

Mas não se tomba um imóvel porque tem "qualidades de arquitetura intrínsecas" e muito menos porque "mantém como lote urbano relações ainda dignas."

7. Ademais, o tombamento da casa de nº 37 da Avenida Paulista, além de resultar na preservação de coisa que o Condephaat não tem motivo de preservar, significaria extrema iniquidade em relação ao seu proprietário.

Uma série de dados comporia essa iniquidade:

a) por seu civismo, contribuiu o proprietário do imóvel de nº 37, quando ainda na qualidade de inventariante do espólio de sua mãe, para o alargamento da Avenida Paulista, havendo então o espólio doado à Municipalidade quinhentos metros quadrados, numa faixa ao longo de toda a frente do imóvel. (doc. 4)

b) quando daquela doação, aliás, nos termos de escritura de doação e das leis municipais nºs 7166/68 e 7288/69, ficou assegurado ao proprietário o direito de edificar no terreno com obediência aos índices de aproveitamento então em vigor;

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FAÇO VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377 - CJ. 2002  
TEL. 346258

. 5 .

Em qualquer caso, no entanto, o período que se pretende adotar como o da grandeza do café nunca poderia exceder do ano de 1929, quando o crack da Bolsa de Nova York resultou na ruína dos plantadores brasileiros do café, nas tristes operações do reajustamento econômico e nos longos e sofridos anos da grande depressão na década de 30, que iriam desaguar nos procedimentos a substituição de importação e de industrialização que marcaram a subsequente fase de crescimento do Brasil e de sua economia.

4. Aos fatos da década de 30 não se vincula de forma característica a Avenida Paulista.

Daquela momento da expansão da metrópole paulistana, os bairros jardins — Jardim América, Jardim Europa e Pacaembu é que são a realização arquitetônica expressiva.

5. O direito que no Brasil rege a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional subordina-se à disposições do Decreto-Lei Federal nº 25 de 30 de novembro de 1937 que no seu artigo 1º dispõe:

"Constitue o patrimônio histórico e artístico nacional o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no país e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico".

Assim, somente os bens de "excepcional valor arqueológico, etnográfico, bibliográfico ou artístico", salvo aqueles vinculados a "fatos memoráveis da história do Brasil" é que podem mediante tombamento integrar-se no patrimônio histórico e



276

. 4 .

vedo, "A cidade de São Paulo " Brasileira (vo. II página 115), o livro de Marie Robinson Wright, "The New Brazil", publicado em 1907 em Filadélfia, em 1907, página 116 a obra de Manuel Bernardes "El Brasil" editada em 1908 em Buenos Aires e o livro de L. A. Gaffre "Visions du Brésil" publicado em 1912 pela Livraria Francisco Alves.

A página 1045, Silva Bruno detalha informações quanto a dados da evolução da Avenida Paulista na primeira década do século e transcreve observação de Caio Prado Júnior de que em 1910 se inaugurava o Jardim América, seguindo pelo Jardim Paulista e Jardim Europa (doc. 3 ).

A página 951, Silva Bruno prossegue nas informações e registra:

"Surgiram em seguida dentro da mesma barafunda arquitetônica as residências aristocráticas da zona centralizada pela Avenida Paulista. Já então — assinalou Prado Júnior — a progressão cafeeira tinha se interrompido e as novas fortunas se originavam da indústria e do comércio, quase todas nas mãos de estrangeiros. Em 1910 inaugurou-se o bairro do Jardim América, com grandes espaços livres e casas isoladas no meio de jardins amplos".

3. Assim se tomarmos os dados da formação da Avenida Paulista, há de ser reconhecido que o período que a caracteriza é o que se contém <sup>entre</sup> sua inauguração em 1891 e 1915 quando já atingira seu esplendor como artéria residencial.

Há porém, os que visualizam a Avenida Paulista como expressão do período de grandeza do café.

também para esses, no entanto, há de ser <sup>ao</sup>redor

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377-CJ, 2002  
TEL. 34.6258

277

. 3 .

mento. Inconstitucional é, por esse motivo, o Decreto-Estado-  
dual nº 149/69.

Dessa forma, decisão da autoridade estadual que vedasse o pleno uso, gozo ou disponibilidade de propriedade con-  
tituiria, mais do que expropriação indireta, ofensa a direito li-  
quido e certo.

Irrito, seria, portanto o tombamento.

#### MÉRITO

1. Se não fosse anulada a decisão pelas relevantes  
preliminares levantadas, deveria necessariamente ser revogado o  
tombamento pelo simples fato de que a casa nº 37 da Av. Paulista,  
data de 1935 e não tem nenhuma relação com o patrimônio his-  
tórico e artístico da São Paulo.

2. Nenhuma relação existe entre essa casa e o momen-  
to histórico que assigiu ao nascimento da Avenida Paulista.

Benedito Lima de Toledo e Diana Dorothêa Danon  
em São Paulo: "Belle Époque" (doc. 1) a páginas 21 e 22, assina-  
lam ter sido inaugurada a Avenida Paulista a 8 de dezembro de  
1891 e que, já em 1912, o viajante francês Gaffre comparava-a à  
certas avenidas de Nova York.

Ernani Silva Bruno, por sua vez, no vol. III da  
História e Tradições da cidade de São Paulo (doc. 2) a página  
983, observa que a avenida foi aberta entre 1890 e 1914 e trans-  
creve, não somente a manifestação de Gaffre como a do italiano,  
Bertarelli, dois anos mais tarde ainda notas de viagem de Louis

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377 - CJ. 2002  
TEL. 34 6258

278

. 2 .

incluam no patrimônio histórico e artístico do país os bens

"cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico".

O Decreto Lei Estadual nº 149/69 e o Decreto Estadual sem número de 19 de dezembro de 1969, entretanto, suprimiram as exigências federais de excepcional valor e de vinculação a fatos memoráveis. A supressão é indevida e não tem valor.

Segundo a hierarquia das leis, nunca poderia lei estadual, em matéria de competência da lei federal, legislar com ofensa a limitações introduzidas por lei federal.

Só seria admissível o tombamento da imóvel de nº 37 da Avenida Paulista se estivesse caracterizado seu valor excepcional ou sua vinculação a fatos memoráveis da história. Não é esse o caso. Quer nos autos, quer em pareceres do Condéphaat ou de sua assessoria, quer na decisão do Secretário — jamais se afirmou a existência de tais requisitos. Nulo é também o tombamento, desse ângulo.

#### A I N D A P R E L I M I N A R M E N T E

E, na verdade é inconstitucional o Decreto-Lei Estadual nº 149/69.

De fato, o artigo 89 da Constituição do Brasil estabelece, em seu inciso XVII, letra b, que só a União compete legislar sobre direito civil. Nessa matéria — e portanto no que diz respeito ao direito de propriedade — não possui sequer o Es

GERALDO DE CAMARCO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL  
ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADAPÓ, 377-CJ. 2002  
TEL. 34 6258

279

EXMO. SR. GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Mulo  
igual R. 2545*

Ernesto Dias de Castro Filho e o Espólio da Lúcia Azevedo Dias de Castro, nos autos do processo de tombamento nº 22.104/82 vem respeitosamente expor e requerer: não receberam os requerentes ou seus advogados, nenhuma notificação ou informação oficial da decisão no sentido de tombamento do imóvel.

No entanto, existe afirmação de jornal de que o tombamento se fez.

Para a hipótese de que realmente tenha existido decisão de tombamento vem os requerentes ad cautelam oferecer recurso para V.Exa., na forma do artigo 19, § 2º, do Decreto Lei nº 149/69 e no artigo 21, § 3º, do Decreto sem número de 19 de dezembro de 1969.

O recurso é oferecido com os seguintes fundamentos:

P R E L I M I N A R M E N T E

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FAGO VIDIGAL  
FERNANDO COSTA CARVALHO VIDIGAL

ADVOGADOS  
RUA LIBERO SADAPÓ, 377 CJ. 2002  
TEL. 346258

280

EXMO. SR. SECRETÁRIO DA CULTURA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ernesto Dias de Castro Filho e o Espólio de Lúcia Azevedo Dias de Castro, vem, respeitosamente, requerer se digne V.Exa. a efetuar o encaminhamento, ao Exmo. Sr. Governador do Estado de São Paulo, anexo recurso da decisão no sentido do tombamento de imóvel objeto do processo nº 22.104/82.

N. Termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 17 de março de 1983

Fernando Costa Carvalho Vidigal  
O.A.B. nº 50224-SP

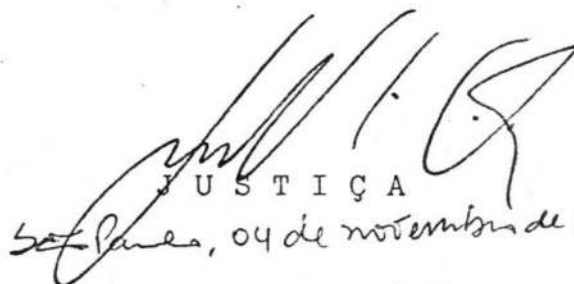
GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
ADVOGADOS  
RUA LÍBERO BADARÓ, 377 - C.J. 2002  
TELS. 34 6258 - 34-3789

281

- 5 -

b) de petição oferecida também no princípio do ano, evidenciando o caos no processo.

Confiam em que V.Exa. declarará insubsistente a decisão de tombamento, acolhendo o recurso, como é de

  
JUSTIÇA  
São Paulo, 04 de novembro de 1985.

291  
282

- 4 -

e ocupação do lote".

9. Tomba-se então um imóvel não porque tenha valor artístico, não porque tenha valor histórico, não porque documente sua época - mas mediante o artifício de apresentá-lo como um tardio arremedo de práticas muito anteriores.

10. Assinale-se que a decisão recorrida seria não só de tombamento de casa sem nenhum valor histórico ou artístico, mas de área, ainda maior ocupada por roseiras e arbustos. Tombar roseiras está acima de tudo o que se possa tentar explicar.

11. Decidiu o senhor Secretário da Cultura com excesso de poder, pois o Decreto Lei Federal 25/37, que rege a matéria, apenas admite o tombamento de bens "de excepcional valor histórico ou artístico", e não de coisas que, em termos de Arte ou de História, teriam valor ínfimo.

E decidiu com desvio de poder, ao formular a figura artificiosa do "bem cultural de interesse histórico - arquitetônico", pois não está autorizado a tombar esses pretendidos "bens culturais de interesse".

12. Reiteram os recorrentes as referências à irregularidade do processo de tombamento, que já ofereceram nos próprios autos do processo e não foram sequer consideradas pelo senhor Secretário ou pelo Condephaat.

Juntam à presente cópias:

283

- 3 -

com mais de 80 anos, do qual a casa à Av. Paulista é quase todo o patrimônio que resta.

7. Os "pareceres" juntos aos autos são de tolice in-creditável - amontoados de sandices contraditórias, subscritos por pobres funcionários, sob comando de administradores incapazes.

8. Leia V.Exa. as poucas frases que se acrescentam, no Artigo 1º da Resolução, à declaração de tombamento (anexo):

"... exemplar tardio remanescente do período cafezista, construído na década de trinta, através de projeto e construção do escritório Severo e Villares, e cujas características correspondem à tipologia predominante na primeira fase de ocupação da Avenida no início do presente século, no que se refere à concepção especial do edifício e ocupação do lote".

É ridículo documentar o "período cafezista", que pereceu na crise de 1928, com uma casa construída em 1935.

É ridículo documentar o "período cafezista" com uma casa construída para um homem que nunca teve nada a ver com café, Ernesto Dias de Castro, negociante de materiais de construção.

É ridículo documentar a ocupação da Avenida Paulista, ocorrida entre 1890 e 1920, ocupação que próprio despacho situa "no início do presente século", com uma casa construída vinte anos depois que a Avenida Paulista chegara ao seu auge, em 1915.

É ridículo pretender explicar a decisão com o pretexto de que havia no imóvel um tardio remanescente de



242  
284

- 2 -

Cultura, é ato de arbítrio, suficiente para enegrecer toda uma administração.

2. O imóvel à Avenida Paulista, 37, não tem nenhum interesse artístico significativo.

Constitue mera cópia de residências francesas, em nada inovando, nada acrescentando à História da Arquitetura.

Como mera cópia que é, não possui o imóvel nenhum valor artístico. A arte brasileira e sua História em nada se engrandecem com ele.

3. Nada tendo o imóvel a ver com Arte, nada tendo a ver com História, a decisão no sentido de seu tombamento será lembrada como abuso inqualificável.

4. Reduzindo a quase nada o enorme valor comercial que possui o terreno, caracterizar-se-á o abusivo tombamento, se vier a prevalecer, como um ato de expropriação parcial e indireta, que terá que ser indenizado pelo Governo do Estado, pelo elevado valor do prejuízo que causará.

Confiam os Recorrentes em que V.Exa. acolherá este recurso e declarará insubsistente a injurídica decisão de tombamento - com o que se evitará, ao Poder Judiciário, o encargo de restabelecer o Direito.

5. A decisão recorrida macaqueia atitudes de respeito sereno e inteligente ao passado significativo, mergulhando em ridículo endeusamento de coisas ínfimas, com jactura de interesses respeitáveis.

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
ADVOGADOS  
RUA LIBERO BADARÓ, 377 - C.J. 2002  
TELS. 34-6258 - 34-3789

294  
285

Exmo. Sr. Governador do Estado.

Ref.: Resolução 57, de 22.10.85  
DOE de 24.X.85, Sec.I,  
pg. 14

Ernesto Dias de Castro Filho é o Espólio de Lúcia de Azevedo Dias de Castro, vem recorrer da injusta e injurídica decisão do senhor Secretário da Cultura que, com excesso de poder e desvio de poder, decretou o tombamento do imóvel à Avenida Paulista, 37, declarado, na decisão de que se recorre, como "bem cultural de interesse histórico-arquitetônico".

Fundam seu recurso nas seguintes razões:

1. O imóvel à Avenida Paulista, 37, não tem nenhum interesse histórico relevante. Construído em 1935, nele residiram apenas o atual proprietário, Ernesto Dias de Castro Filho, e seus pais, Ernesto Dias de Castro e Lúcia de Azevedo Dias de Castro.

O imóvel não foi palco de um único acontecimento histórico relevante, não se liga de nenhuma forma à História do Brasil, ou à do Estado de São Paulo, ou à do Município.



SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA  
RUA LÍBERO BADARÓ, 39 - SÃO PAULO - CEP 01009 - PABX - 257-1311

294  
286

CONDEPHAAT

reporter  
de B.

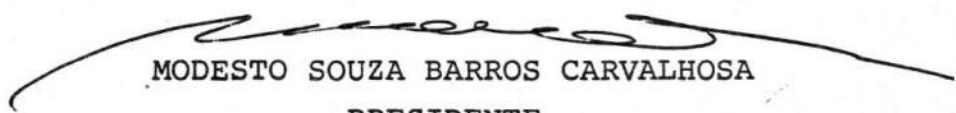
São Paulo, 27 de dezembro de 1985

Ofício GP-1460/85

Prezado Senhor,

Tendo em vista deliberação do Egrégio Conselho deste órgão que aprovou parecer do Conselheiro Relator (cópia xerox em anexo) relativo à casa nº 37 da Avenida Paulista, que entende ser viável a liberação do terreno dos fundos que tem acesso à Alameda Santos, desde que atendidos os procedimentos, compromissos e restrições contidos no aludido parecer e considerando ainda a existência de acordo entre as partes interessadas, a nosso ver entendemos que o recurso dirigido ao Senhor Governador do Estado - contra a decisão de tombamento do referido imóvel pelo Senhor Secretário da Pasta e encaminhado a este CONDEPHAAT para manifestação encontra-se prejudicado.

Diante do exposto, solicitamos de Vossa Senhoria um pronunciamento a respeito.

  
MODESTO SOUZA BARROS CARVALHOSA  
PRESIDENTE

Senhores

DR. GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL e  
DR. GERALDO FACÓ VIDIGAL  
Rua Líbero Badaró, 377 - cj. 2002  
Capital

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
ADVOGADOS  
RUA LÍBERO BADARÓ, 377-CJS. 2005/6  
TELS: 34-3789 · 34-5563 · 34-1378

287 296

São Paulo, 08 de janeiro de 1.986.

Exmo Sr.  
Prof. Modesto Souza Barros Carvalhosa  
DD. Presidente do CONDEPHAAT  
Rua Líbero Badaró, 39.  
São Paulo.

*Arquiteto  
Requerido pelo Conselho  
10/11/85*

RECEBI  
CONDEPHAAT 09/01/86  
*Anta*

Senhor Presidente:

Ref.: Ofício GP-1460/85

- 1- Acusamos o recebimento do ofício referido.
- 2- Na qualidade de advogados do Dr. Ernesto Dias de Castro Filho, parece-nos que devem ser assegurados plenamente seu direito de defesa e seu direito de recurso, ante tombamento que lhe causaria enorme prejuízo e que, a seu ver, não tem fundamento em lei, uma vez que o imóvel não lhe parece ter, quer valor histórico, quer valor artístico.
- 3- O tombamento impedirá a construção na face da Avenida Paulista, muito mais valiosa, e impossibilitará, mesmo na face da Alameda Santos, construção de lojas, as quais, na Av. Paulista, costumam representar cerca de 40% do valor de venda de toda a edificação.
- 4- Entende o Dr. Castro, no entanto, que não deve dar resposta definitiva a esse CONDEPHAAT senão depois de comunicar o teor do ofício referido a três instituições de caridade, que são proprietárias de um terreno abrangido no projeto de edificação aprovado por esse CONDEPHAAT, e depois de comunicar-lhes o teor da resposta que pretende dar, ouvindo-as, a propósito.
- 5- Os entendimentos com essas instituições, no entanto,

297  
288

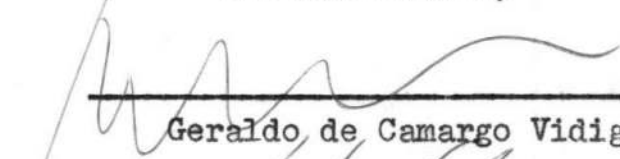
-2-

6- Por todo o exposto, rogamos conceda o CONDEPHAAT prazo ao Dr. Ernesto Dias de Castro Filho, para a resposta a dar, até o dia 28 de fevereiro próximo.

7- É de acrescentar-se que o ofício referido menciona cópia anexa de deliberação do CONDEPHAAT no sentido da liberação do terreno dos fundos, que tem acesso à Alameda Santos. Essa cópia xerox, no entanto, não acompanhou o ofício.

Rogamos nos seja providenciada sua remessa, para permitir as referidas comunicações às instituições de caridade.

Atenciosamente,



---

Geraldo de Camargo Vidigal



---

Geraldo Facó Vidigal



SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA  
RUA LIBERO BADARÓ, 39 - SÃO PAULO - CEP 01009 - PABX - 257-1311

CONDEPHAAT

São Paulo, 20 de janeiro de 1986


Ofício GP-031/86

Prezado Senhor,

Remetemos, em anexo, cópia xerox do parecer do Conselheiro Relator, aprovado pelo Egrégio Colegiado do CONDEPHAAT, no sentido de liberar o terreno dos fundos que tem acesso à Alameda Santos, relativo à casa nº 37 da Avenida Paulista.

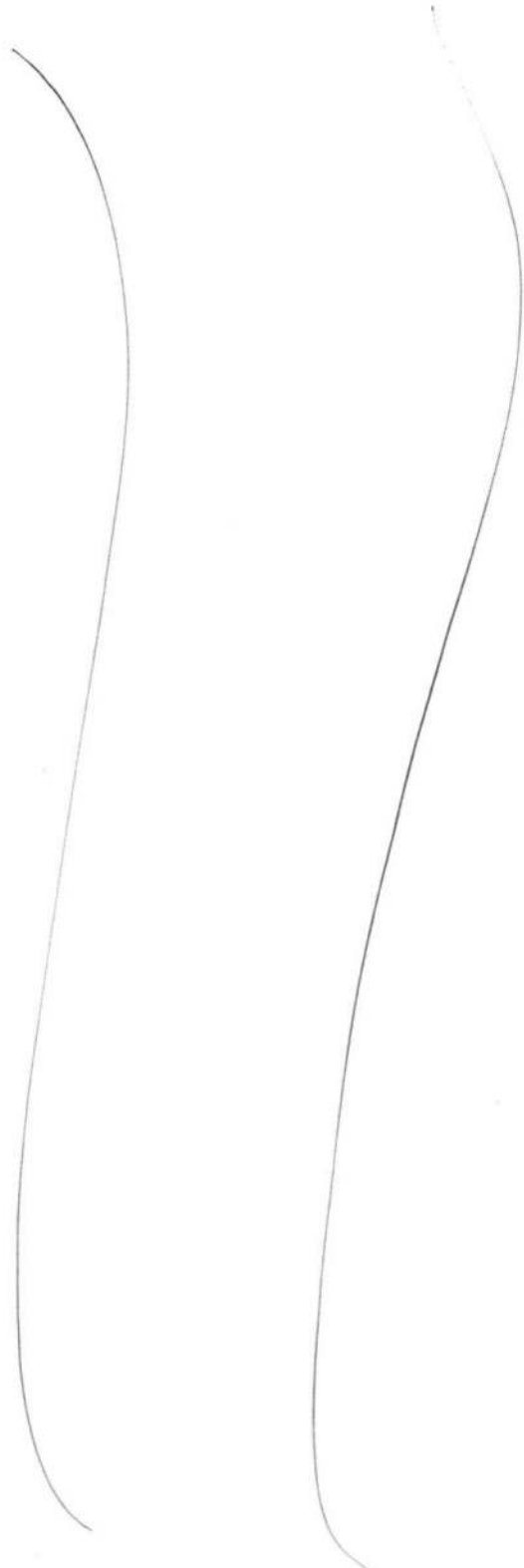
Ressaltamos outrossim, a concordância deste órgão com o prazo do dia 28 de fevereiro para obtenção da resposta do Dr. Ernesto Dias de Castro Filho.

Na oportunidade, apresentamos a Vossa Senhoria protestos de estima e consideração.

  
MODESTO SOUZA BARROS CARVALHOSA  
Presidente

Senhores

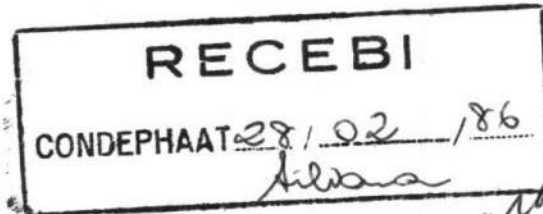
Dr. GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL E  
Dr. GERALDO FACÓ VIDIGAL  
Rua Líbero Badaró, 377, cjs. 2005/6  
01009 - São Paulo - (SP)



SEQUE JUNTADO AO DOC. SOB Nº 299 à 303  
SA, PROTOCOLO, 7 DE MARÇO DE 1986.

*Alvares*

GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
ADVOGADOS  
RUA LÍBERO BADARÓ, 377-CJS. 2005/6  
TELS: 34-3789 - 34-5563 - 34-1378



290

*A SA para  
juntar ao processo  
Condephaat 03/03/86*

*MODESTO SOUZA BARROS CARVALHOSA  
Presidente*

São Paulo, 27 de fevereiro de 1986.

Exmo. Sr.

Prof. Modesto Souza Barros Carvalhosa

DD. Presidente do CONDEPHAAT

Rua Líbero Badaró, 39

São Paulo

Senhor Presidente:

Ref.: Ofícios GP-1460/85 e GP-031/86

1- Reiteramos os termos de nosso ofício de 08 de janeiro de 1986 (xerox em anexo).

2- Como antevisto nos itens 4 e 5 daquele nosso ofício, até o presente momento obtivemos resposta apenas da Santa Casa de Misericórdia, em anexo, que pede seja ouvida a firma NORCENCO.

3- Resta ainda receber respostas da FUNDAÇÃO ANTONIO PRUDENTE, que dependem inclusive do Exmo. Sr. Procurador das Fundações, e da CRUZADA PRÓ-INFÂNCIA.

4- Tendo em vista a razoável solicitação da Santa Casa de Misericórdia e a natural delonga das demais instituições de caridade, é a presente para solicitar de V.Exa. dilatação do prazo de resposta até o dia 05 de abril próximo, dada a especialíssima situação daquelas instituições de caridade.

5- Caso não seja viável a dilatação, reafirmamos

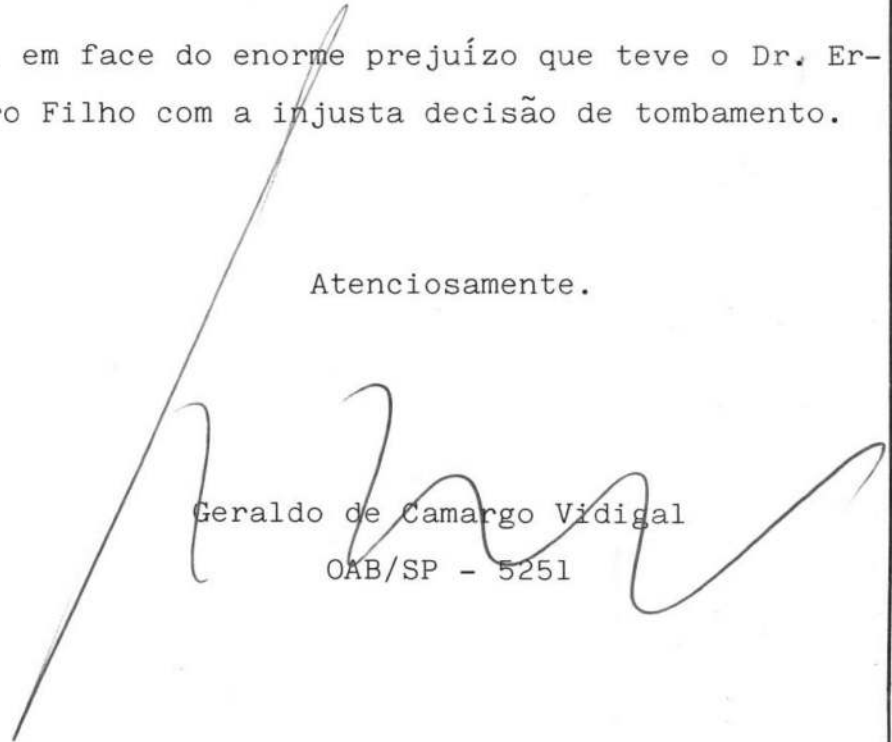


GERALDO DE CAMARGO VIDIGAL  
GERALDO FACÓ VIDIGAL  
ADVOGADOS  
RUA LÍBERO BADARÓ, 377-CJS. 2005/6  
TELS: 34-3789 - 34-5563 - 34-1378

~~300~~  
Q  
291

vernador do Estado, em face do enorme prejuízo que teve o Dr. Ernesto Dias de Castro Filho com a injusta decisão de tombamento.

Atenciosamente.



Geraldo de Camargo Vidigal

OAB/SP - 5251

30  
292

São Paulo, 08 de janeiro de 1.986.

Exmo Sr.  
Prof. Modesto Souza Barros Carvalhosa  
DD. Presidente do CONDEPHAAT  
Rua Líbero Badaró, 39.  
São Paulo.

RECEBI  
CONDEPHAAT 09/01/86  
Anta

Senhor Presidente:

Ref.: Ofício GP-1460/85

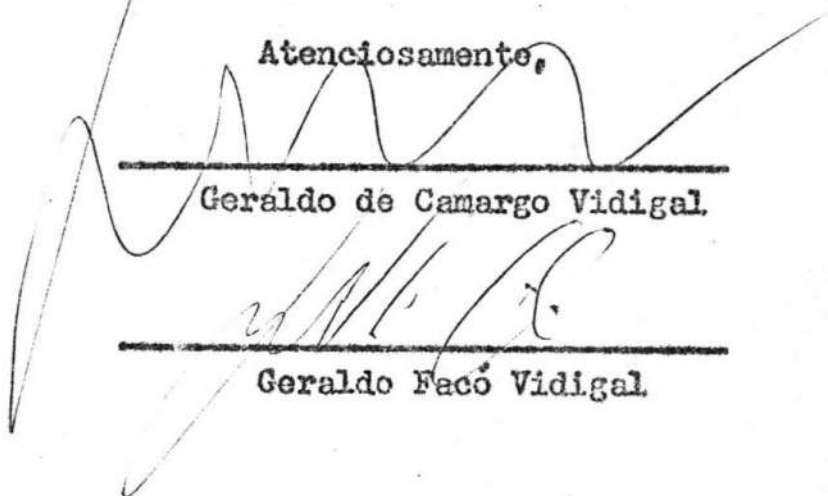
- 1- Acusamos o recebimento do ofício referido.
- 2- Na qualidade de advogados do Dr. Ernesto Dias de Castro Filho, parecemos que devem ser assegurados plenamente seu direito de defesa e seu direito de recurso, ante tombamento que lhe causaria enorme prejuízo e que, a seu ver, não tem fundamento em lei, uma vez que o imóvel não lhe parece ter, quer valor histórico, quer valor artístico.
- 3- O tombamento impedirá a construção na face da Avenida Paulista, muito mais valiosa, e impossibilitará, mesmo na face da Alameda Santos, construção de lojas, as quais, na Av. Paulista, costumam representar cerca de 40% do valor de venda de toda a edificação.
- 4- Entende o Dr. Castro, no entanto, que não deve dar resposta definitiva a esse CONDEPHAAT senão depois de comunicar o teor do ofício referido a três instituições de caridade, que são proprietárias de um terreno abrangido no projeto de edificação aprovado por esse CONDEPHAAT, e depois de comunicar-lhes o teor da resposta que pretende dar, visando a propósito.

6- Por todo o exposto, rogamos conceda o CONDEPHAAT prazo ao Dr. Ernesto Dias de Castro Filho, para a resposta a daq até o dia 28 de fevereiro próximo.

7- É de acrescentar-se que o ofício referido menciona cópia anexa de deliberação do CONDEPHAAT no sentido da liberação do terreno dos fundos, que tem acesso à Alameda Santos. Essa cópia xerox, no entanto, não acompanhou o ofício.

Rogamos nos seja providenciada sua remessa, para permitir as referidas comunicações às instituições de caridade.

Atenciosamente,



\_\_\_\_\_  
Geraldo de Camargo Vidigal

\_\_\_\_\_  
Geraldo Facó Vidigal



Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo

São Paulo, 25 de fevereiro de 1.986

294

Carta nº 033/86

CONDOMÍNIO DO PATRIMÔNIO  
IMOBILIÁRIO

Senhor Advogado

Ref: - Consulta à NORCENCO, no /  
caso do tombamento do imóvel - /  
com frente para a Avenida Pau/  
lista nº 37, de propriedade - /  
do Dr. Ernesto Dias Castro Filho.

A Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo, através da Condôminio do Patrimônio Imobiliário, espedora do andamento do processo de tombamento que o CONDEPHAAT move contra o seu cliente, Dr. Ernesto Dias de Castro Filho, relativamente ao imóvel epigrafado, entende que seria de toda conveniência, salvo melhor juízo, ser ouvida a firma NORCENCO - Nova Rede de Centros Comerciais Sociedade Civil Ltda., ( Rua Groenlandia nº 129 ), que é detentora de opção, inscrita pelas entidades beneficiárias da doação de terreno sito nos fundos do lote com frente para Alameda Santos, junto ao nº 86 relativa à venda da área com frente para a Avenida Paulista nº 37 e para a Alameda Santos, junto ao nº 86 opção cuja prazo deverá extinguir-se no mes de Abril p.f.

Atenciosamente

Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de S. Paulo

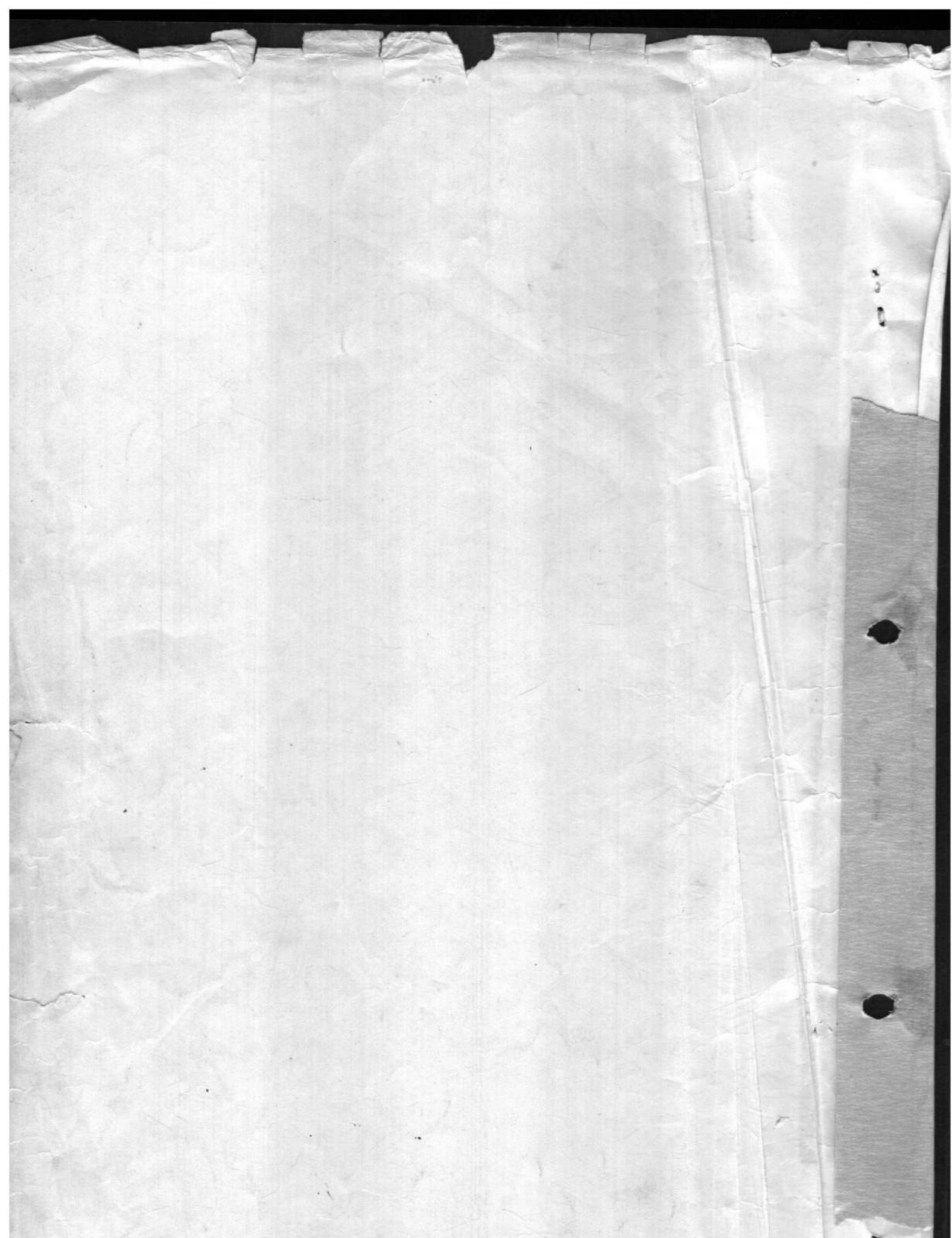
ENGR. JOSÉ CELESTINO BORGES JUNIOR  
Diretor do Patrimônio Imobiliário

Ilmo. Sr.

Dr. Geraldo Camargo Vidigal

Rua Libero Badaró 377 20º andar. cj. 2005

(Capital)



Apoie o iPatrimônio: <http://www.ipatrimonio.org/apoie>



SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

304  
295

Folha de informação rubricada sob n.º .....  
do PROC. CONDEPHAAT n.º 22104/82 (a).....

Interado: CONDEPHAAT

Assunto: Estudo de Tombamento do Edifício situado à Av. Paulista, 37  
CAPITAL.

Ao Snr. Conselheiro

*Carlo Lemos*

para relatar

S. Paulo 19/02/87

*Modesto Souza Barros Capvalhosa*  
MODESTO SOUZA BARROS CAPVALHOSA  
Presidente

Inscrito no livro de Tombamento,  
Histórico, sob o nº 241, p. 65  
em 21/02/87.

*Maria Rita Mancini*

MARIA RITA MANCINI  
Bibliotecária Chefe de Seção  
Técnica - Substituta

Recebido em 16/03/89

SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

Ào Sr. Conselheiro

S. Paulo, 11/11/51

MARIA RITA MARINI

Recibido em

documento

308  
296

**DECRETO Nº 32.994, DE 18 DE FEVEREIRO DE 1991**

*Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, imóvel situado no Município de São Paulo, necessário à Secretaria da Cultura*

ORESTES QUÉRCIA, Governador do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e nos termos dos artigos 2º e 6º do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, alterado pela Lei Federal nº 2.786, de 21 de maio de 1956.

**Decreta:**

Artigo 1º — Fica declarado de utilidade pública, a fim de ser desapropriado pela Fazenda do Estado, por via amigável ou judicial, o imóvel consistente na unidade autônoma do condomínio Edifício Parque Cultural Paulista, constituída pelo prédio e respectivo terreno sob nº 37

da Avenida Paulista, tombado pelo CONDEPHAAT, com área real privativa de 1.331,10m<sup>2</sup> (mil, trezentos e trinta e um metros quadrados e dez decímetros quadrados), área real comum 1.522,94m<sup>2</sup> (um mil, quinhentos e vinte e dois metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados) e área total de 2.854,04m<sup>2</sup> (dois mil, oitocentos e cinquenta e quatro metros quadrados e quatro decímetros quadrados), correspondendo-lhe no terreno e demais partes comuns do condomínio a fração ideal de 6,200% (seis mil e duzentos por cento), destinado à instalação da "Pinacoteca do Século XX", da Secretaria da Cultura, ou outro serviço público, que consta pertencer a Boa Esperança Comercial e Administradora Ltda. e Pedra Grande S/C Ltda., ou quem de direito, com as demais medidas, limites e confrontações constantes no processo PGE nº 104.221/91.

Artigo 2º — Fica a expropriante autorizada a invocar o caráter de urgência no processo judicial de desapropriação para os fins do disposto no artigo 15 do Decreto-lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, alterado pela Lei Federal 2.786, de 21 de maio de 1956.

Artigo 3º — As despesas decorrentes da execução deste decreto correrão à conta do orçamento programa.

Artigo 4º — Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, 18 de fevereiro de 1991.

ORESTES QUÉRCIA

*Rugens Approbato Machado,*  
Secretário da Justiça

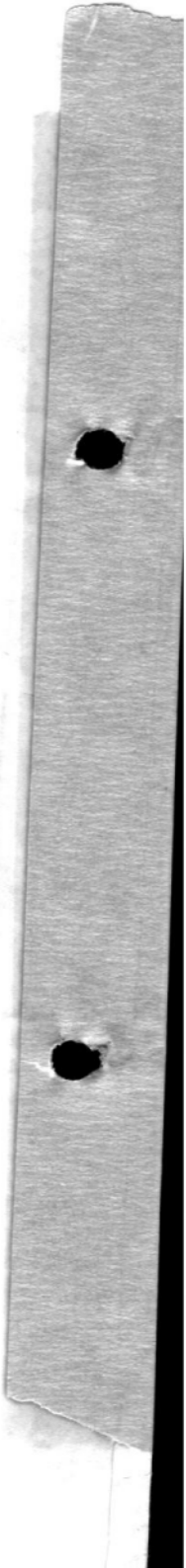
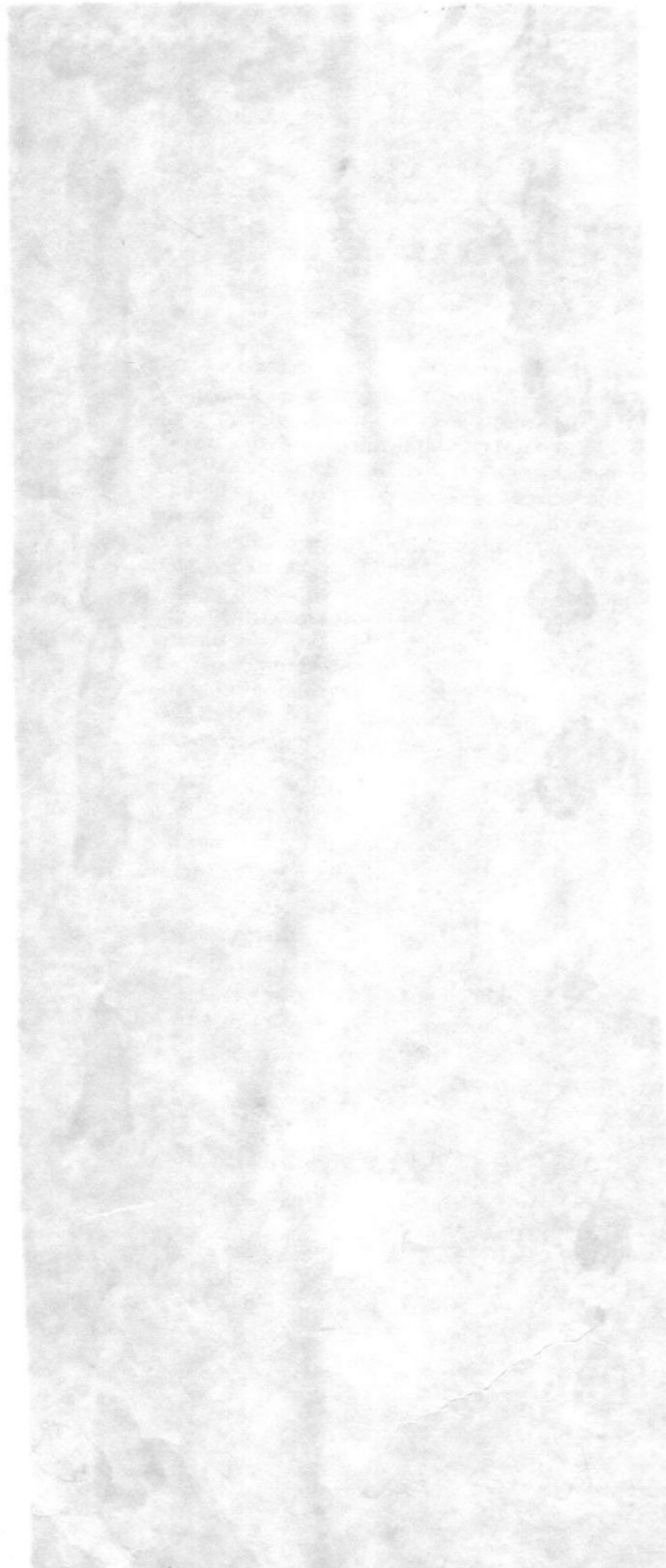
*Fernando Gomes de Moraes,*  
Secretário da Cultura

*Cláudio Ferraz de Alvarenga,*  
Secretário do Governo

Publicado na Secretaria de Estado do Governo, aos 18 de fevereiro de 1991.

*Junta-se ao processo nº 22104/80  
Arquivado em 19/2/91*





306  
297 ✓

DO de 22/2/91 - Seção I - pg. 1

**DECRETOS**

**DECRETO Nº 33.005 DE 21 DE FEVEREIRO DE 1991**

*Dispõe sobre abertura de crédito suplementar ao orçamento da Secretaria da Cultura, visando ao atendimento de Despesas de Capital*

ORESTES QUÉRCIA, Governador do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com o que dispõe o inciso I, do artigo 9º, da Lei nº 6.992, de 27 de dezembro de 1990;

**Decreta:**

Artigo 1º — Fica aberto um crédito de Cr\$ 312.000.000,00 (Trezentos e doze milhões de cruzeiros), suplementar ao orçamento da Secretaria da Cultura, observando-se as classificações Institucional, Econômica e Funcional-Programática, conforme as Tabelas em anexo.

Artigo 2º — O crédito aberto pelo artigo anterior será coberto com recursos a que alude o inciso II, do parágrafo 1º, do artigo 43, da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964.

Artigo 3º — Fica alterada a Programação Orçamentária da Despesa do Estado, estabelecida pelo Anexo I, de que trata o artigo 3º, do Decreto nº 32.802, de 27 de dezembro de 1990, de conformidade com a Tabela 2, deste decreto.

Artigo 4º — Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, 21 de fevereiro de 1991.

ORESTES QUÉRCIA

*José Machado de Campos Filho,*

Secretário da Fazenda

*Frederico M. Mazzucchelli,*

Secretário de Economia e Planejamento

*Cláudio Ferraz de Alvarenga,*

Secretário do Governo

TABELA 1		Suplementação	Valores em cruzeiros		
12	Secretaria de Cultura				
12.01	Administração Superior Secretária e Sede				
4.2.1.0	Aquisição de Imóveis				312.000.000,00
	Subtotal				312.000.000,00
	TOTAL				312.000.000,00
Atividades		Corrente	Capital	Total	
Coord. e Administração Geral da Pasta					
08.48.021.2.147			312.000.000,00	312.000.000,00	
TOTAIS			312.000.000,00	312.000.000,00	

TABELA 2		Suplementação	Valores em cruzeiros		
12	Secretaria de Cultura				



SECRETARIA DE ESTADO DOS NEGÓCIOS DA JUSTIÇA  
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO  
PROCURADORIA ADMINISTRATIVA

308  
307  
298

EXMO. SR. PRESIDENTE DO CONDEPHAAT.

ref.: Proc.CONDEPHAAT nº 22104/82.

FAZENDA DO ESTADO DE S.PAULO, por sua procuradora infra assinado, a fim de instruir o Processo - Judicial nº 125/91, referente ação de DESAPROPRIAÇÃO que tramita perante a 2a. Vara da Fazenda Publica, em que são expropriados :- BOA ESPERANÇA COML.ADMIN.LTDA. e outra REQUER nos termos da LEI, se digne remeter (xerqs) para fins de consulta, o Processo CODEPHATT em referência, para a PROCURADORIA ADMINISTRATIVA - PA.1 (Rua José Bonifácio nº 288 - 8º - f.239.0760).

A citada remessa deve ser feita em carater - de URGÊNCIA vez que há necessidade de se observar prazo - judicial.

ATENCIOSAMENTE

*SP. 2/04/91*  
*Fatima Fernandes Catellani*

FATIMA FERNANDES CATELLANI  
Procuradora do Estado.-

*fonte - de ao processo*



SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA - CONDEPHAAT

209  
299

Ofício GP-413/91  
P.Condephaat 22104/82

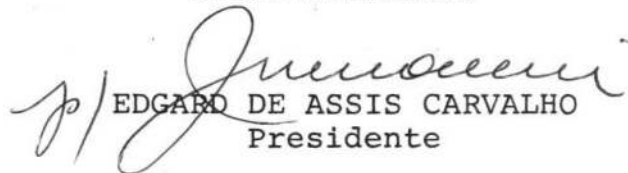
São Paulo, 03 de abril de 1991

Prezada Senhora

Estamos encaminhando, em anexo, para fins judiciais, cópia xerox do processo nº22104/82-Condephaat - Estudo de Tombamento do edifício sito à Av. Paulista nº 37, (Casa das Rosas), nesta Capital, em atenção à solicitação de Vossa Senhoria.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos,

atenciosamente.

  
EDGARDO DE ASSIS CARVALHO  
Presidente

Senhora  
DRA. FÁTIMA FERNANDES CATELLANI  
DD. Procuradora do Estado da Procuradoria Administrativa  
Produradoria Geral do Estado  
Rua José Bonifácio nº 288 - 8º andar  
Capital  
JM.im

Ao Gabinete  
A/C da Sua Anonora Chefe  
dra Marlice A. P. Pereira  
a pedido

Comunicação, 09/5/91

  
JUDITH MONARI  
Diretora Substituta

Comunicado, substitua-se.  
AT-8, 14/5/91

  
MARLICE AMÁLIA PERON PEREIRA  
Assessor Técnico de Gabinete



MARCOS GRAVA ZINNI - ENGENHEIRO CIVIL

ILMO. SR. PRESIDENTE DO CONDEPHAAT DR. MARCELO DUQUE GADELHA

300  
54  
300

*Recebi as cópias  
de todos os processos  
de tombamento do  
patrimônio do Estado  
de São Paulo para a  
Fazenda Pública  
nos autos da Ação de  
Desapropriação nº  
125/91 da 2ª Vara de  
Família/Capital  
nos autos nº 300/92  
de nº 37 de  
22.104/82  
de nº 125/91*

RECEBI  
CONDEPHAAT 20/01/92  
SILVANO

Ref.: Processo de Tombamento nº 22.104/82 - Av. Paulista, nº 37

MARCOS GRAVA ZINNI, Engenheiro Civil, na qualidade de Perito Judicial nomeado pelo D.Juízo da 2ª Vara da Fazenda Pública da Capital nos autos da Ação de Desapropriação que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra BOA ESPERANÇA COMERCIAL E ADMINISTRADORA LTDA. E OUTRA, Processo nº 125/91, que versa sobre o imóvel acima epigrafado, vem, respeitosamente, requerer a V.Exa. o fornecimento de fotocópias das folhas nºs 1, 2, 45 a 89, 93 a 94, 104, 105, 119 a 127, 130 a 138, 188 a 191, 213, 219 a 237, 240, 241, 243, 249 a 253 e 394 do Processo de Tombamento acima referido.

Tais elementos são necessários para instruir laudo de avaliação judicial na ação expropriatória citada.

Nestes termos,  
E.deferimento.  
São Paulo, 17 de janeiro de 1.992.



210  
54  
301


Do	Número	Ano	Rubrica
Requerimento			

INT.: MARCOS GRAVA ZINNI

ASS.: Solicita fotocópias de folhas do processo de tombamento nº.  
22.104/82.

Ao Dr. Evaristo Silveira Júnior para  
manifestação.

GP/CONDEPHAAT, 21 de janeiro de 1992.

  
MARCOS DUQUE GADELHO  
Presidente

*Senhor Presidente*

*O peço pelo atendimento*

*23.1.92*

*[Signature]*

JENL/emw







21  
58

303


Do	Número	Ano	Rubrica
Requerimento			

INT.: MARCOS GRAVA ZINI

ASS.: Solicita fotocópias do processo de tombamento nº 22.104/82.

Ao STA para fornecer as cópias solicitadas.

GP/CONDEPHAAT, 23 de janeiro de 1992.

  
MARCOS DUQUE GADELHO  
Presidente

Ao GP conforme solicitação formulada por V.Sa., estamos encaminhando anexas as xerocópias mencionadas na informação do Sr. Marcos GRAVA ZINNI.

STA/CONDEPHAAT, 24 de janeiro de 1992.

  
ROBERTO DONIZETI MARI  
Bibliotecário-Chefe da  
Seção Técnico-Auxiliar





312  
SP

304

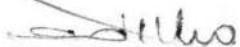
Do	Número	Ano	Rubrica
Requerimento			

INT.: MARCOS GRAVA ZINI

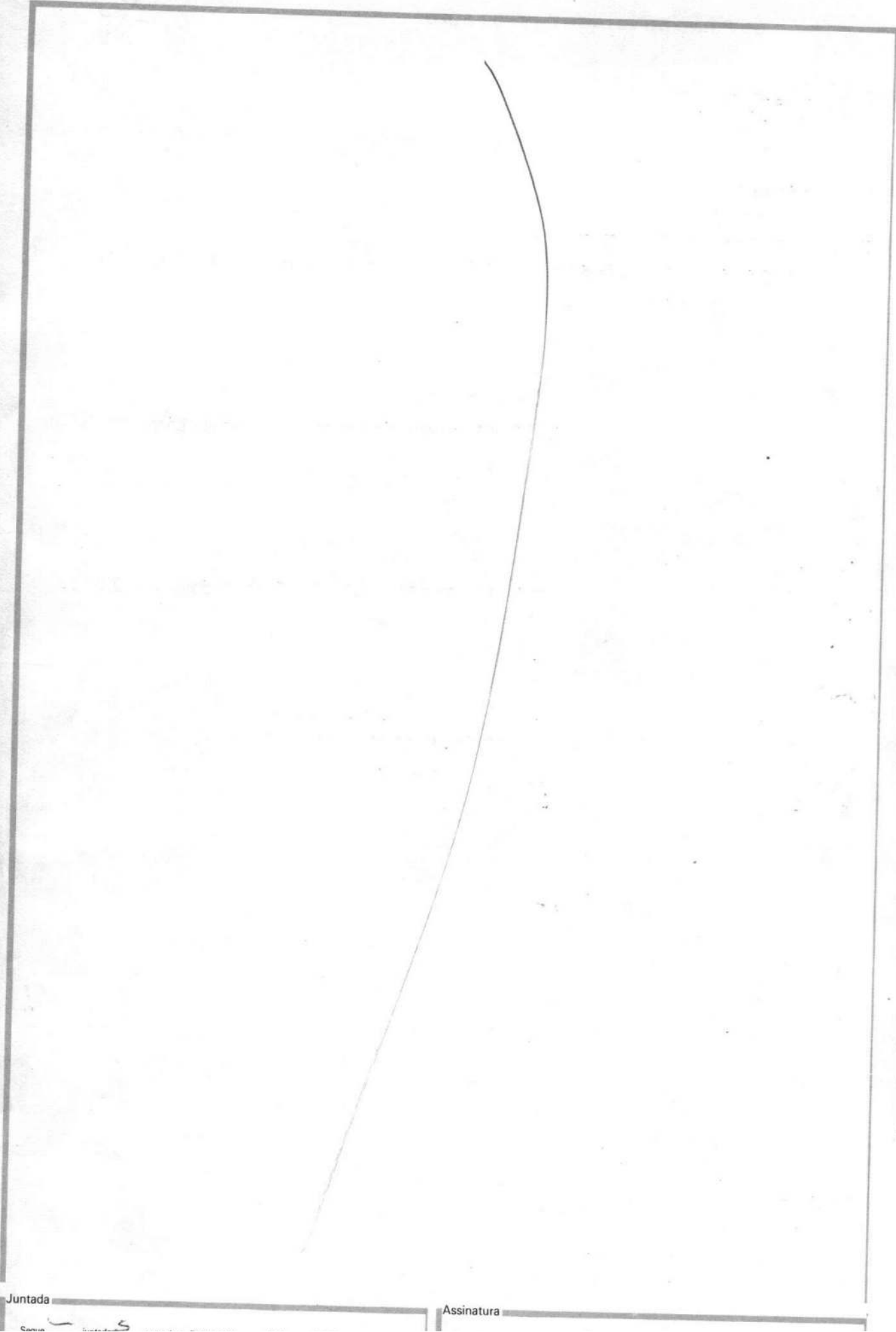
ASS.: Solicita fotocópias de folhas do processo de tombamento nº 22.104/82.

1. À SA para juntar ao respectivo processo.

GP/CONDEPHAAT, 12 de fevereiro de 1992.

  
MARCOS DUQUE GADELHO  
Presidente

DS/emw



Juntada

Assinatura

Companhia Paulista de Obras e Serviços - CPOS

OF/CPOS/PTM/037/92

São Paulo, 15 de julho de 1992.

Senhor Presidente,

Temos o prazer de cumprimentar Vossa Senhora e aproveitar o ensejo para solicitar o empréstimo temporário do Processo de Tombamento do Edifício do Colégio Rodrigues Alves para instruir o Laudo de Avaliação a ser elaborado pela subordinada a Diretoria de Patrimônio e Manutenção.

Igualmente, solicitamos o processo referente à aprovação do empreendimento denominado como "Casa das Rosas", a título de exemplo de intervenção em Patrimônio Histórico.

Em vista da urgência da avaliação mencionada, reiteramos que esta solicitação seja concedida no prazo o mais breve possível.

Sendo só o que nos apresenta para o momento, aproveitamos a oportunidade para reiterar nossos protestos de elevada estima e consideração.



ROBERTO SOUSA VALENTE

Diretor de Patrimônio e Manutenção

A Sua Senhoria o Senhor  
Doutor **MARCOS DUQUE GADELHO**  
Presidente do Conselho de Defesa do  
Patrimônio Histórico, Arqueológico,  
Artístico e Turístico do Estado  
SÃO PAULO - SP

Recebido em 20/07/97.  
Dália B. S. F. S.




324  
306

Do	Número	Ano	Rubrica
OFÍCIO CPOS/PTM	037	92	

INT: COMPANHIA PAULISTA DE OBRAS E SERVIÇOS - CPOS  
ASS.: Solicita empréstimo do processo da Casa das Rosas

Tendo sido devolvidos os autos solicitados,  
encaminhe-se à S/A para juntada ao processo.

GP/CONDEPHAAT, 10 de setembro de 1992.

  
MARCOS DUQUE GADELHO  
Presidente

/ds



SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA  
CONDEPHAAT

31/4/94  
wst  
307

Ofício GP-273/94

São Paulo, 21 de fevereiro de 1994.

Prezado Senhor:

Atendendo a solicitação através dos ofícios FAU-894 e 994/94, estamos encaminhando, em anexo, xerocópias dos processos referentes aos tombamentos do Parque Tenente Siqueira Campos e prédio da Av. Paulista nº 37, nesta Capital.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos,

Atenciosamente

  
JOSÉ CARLOS RIBEIRO DE ALMEIDA  
Presidente

Ilmo. Senhor  
DR. NESTOR GOULART REIS FILHO  
Professor da Universidade de São Paulo  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Rua do Lago nº 876  
CAPITAL  
Cep.-05424-970



315  
308

AO  
CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO ARTÍSTICO  
E TURÍSTICO DO ESTADO - CONDEPHAAT

Senhor Presidente

CONDEPHAAT  
Em 21/09/94  
recebido por: [assinatura]  
Hora: [assinatura]

KATE MIDORI TUZUKI

R. G. 11.735.949-X residente à RUA MONTE ALEGRE  
957 / APT. 114. Bairro PERDIZES

Cidade SÃO PAULO Estado SÃO PAULO

Telefone 8721574 CEP 05014-001, vem requerer a Vossa

AUTORIZAÇÃO para CÓPIA DAS SEGUINTES PÁGINAS DO  
PROCESSO Nº 22104, ANO 1982. (STA)

PÁGINAS: 106 a 113 / 115 a 116 /  
187 / 230 a 236 /  
238 / 243 / 249 a 253 /  
295 a 300 / 303 a 304.

PARA FINS ACADÊMICOS

no imóvel que se localiza à AV. PAULISTA Nº 37

Bairro \_\_\_\_\_ - CIDADE SÃO PAULO  
ESTADO SÃO PAULO.

Nº do Contribuinte \_\_\_\_\_.

Seguem em anexo, os documentos.

TERMOS EM QUE  
P. DEFERIMENTO

São Paulo, 21 de setembro de 1994

acabi  
ate Tuzuki  
26/09/94

Santa rigo  
[assinatura]  
21/9/94

22/9/94

317  
309

AO  
CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO ARTÍSTICO  
E TURÍSTICO DO ESTADO - CONDEPHAAT

Senhor Presidente

EU DOUGLAS KOJI ENOKI

R. G. 15.318.253.2 residente à Av. Rouxinol Nº  
463 APTO 122 Bairro MOEMA

Cidade SÃO PAULO Estado SÃO PAULO

Telefone 5438425 CEP 04516000, vem requerer a Vossa

AUTORIZAÇÃO para TIRAR XEROX DO PROCESSO Nº 22104  
SOBRE O ESTUDO DE TOMBAMENTO DE EDIFÍCIO SITUADO  
NA AVENIDA PAULISTA Nº 37 - CAPITAL

PÁGS 15 À 18 ~ 80 À 89 ~ 106 À 114 ~ 139 À 147.  
E TAMBÉM PARA A VISITAÇÃO DE CARATER PARA  
ESTUDOS.

no imóvel que se localiza à \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Bairro \_\_\_\_\_ - CIDADE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ESTADO \_\_\_\_\_

Nº do Contribuinte \_\_\_\_\_.

*Doutor  
Atm  
14/10/94*

Seguem em anexo, os documentos.

TERMOS EM QUE  
P. DEFERIMENTO

São Paulo, 14 de OUTUBRO de 1994

Pa Liqueur

A STA . ~~318~~  
310

AO  
CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO ARTÍSTICO  
E TURÍSTICO DO ESTADO - CONDEPHAAT

Senhor Presidente

LUCIANA VITALE COSTANTIN

R. G. 21 594556-6 residente à R. KOHEI YOKOIANA, 185

Bairro JD. PERI - PERI.

Cidade SÃO PAULO Estado SÃO PAULO

Telefone 426269 CEP 05537-140, vem requerer a Vossa

AUTORIZAÇÃO para RETIRAR XEROX DO PROCESSO Nº 22104,

PÁGINAS 45 até 75.

→ Casa das Rosas

no imóvel que se localiza à \_\_\_\_\_

Bairro \_\_\_\_\_ - CIDADE \_\_\_\_\_

ESTADO \_\_\_\_\_

Nº do Contribuinte \_\_\_\_\_.

Seguem em anexo, os documentos.

TERMOS EM QUE  
P. DEFERIMENTO

*Luciana Vitale Costantin* São Paulo, 24 de OUTUBRO de 1974

STA

319

3M

AO  
CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO ARTÍSTICO  
E TURÍSTICO DO ESTADO - CONDEPHAAT

Senhor Presidente

CLÁUDIA MARI KATSUMATA

R. G. 21502545-3 residente à RUA PAULO DI FAVARI, 395

Bairro RUDGE RAMOS

Cidade SÃO BERNARDO DO CAMPO Estado SÃO PAULO

Telefone (011)457-8732 CEP 09730-080, vem requerer a Vossa

AUTORIZAÇÃO para TIRAR CÓPIA DO PROCESSO N.º 22104

DAS PÁGINAS; 63, 64, 80 A 89, 94 E 106 A ~~110~~ 114

no imóvel que se localiza à \_\_\_\_\_

Bairro \_\_\_\_\_ - CIDADE \_\_\_\_\_

ESTADO \_\_\_\_\_

Nº do Contribuinte \_\_\_\_\_.

Seguem em anexo, os documentos.

TERMOS EM QUE  
P. DEFERIMENTO

São Paulo, 25 de OUTUBRO de 1974

OK  
09-11-94



Do	Número	Ano	Rubrica
Requerimento			

INT.: PRISCILLA GUSSON DE ARAUJO

ASS.: Solicita cópias do processo de tombamento da Avenida Paulista nº 37 - CAPITAL

1. À STA para atender a solicitação.

GP/CONDEPHAAT, 04 de novembro de 1994.

*Ribeiro de Almeida*

JOSÉ CARLOS RIBEIRO DE ALMEIDA

Presidente

cp. -

*Solicitante atendida*  
*STA 30 de novembro de 1994*  
*[Signature]*

321  
313

AO  
CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO ARTÍSTICO  
E TURÍSTICO DO ESTADO - CONDEPHAAT

Senhor Presidente

Rusalla Gusson de Araujo

R. G. 22737614-6 residente à Rua Guararapes 225

apt 13 Bairro Brooklin

Cidade São Paulo Estado São Paulo

Telefone 5433257 CEP 00004561, vem requerer a Vossa

AUTORIZAÇÃO para cópia XEROX das páginas rubricadas  
dos números: 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55,  
56, 57, 58, 59 e 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 e 77  
referentes ao processo de tombamento

do  
no imóvel que se localiza à Avenida Paulista nº 37

Bairro Bela Vista - CIDADE São Paulo

ESTADO São Paulo

Nº do Contribuinte \_\_\_\_\_

CONDEPHAAT  
Em 04 / 11 / 94  
Recebido por: Suzana  
Horas: 10:30

Seguem em anexo, os documentos.

TERMOS EM QUE  
P. DEFERIMENTO

São Paulo, 4 de novembro de 1994



322  
314

Do	Número	Ano	Rubrica
REQUERIMENTO			

INT.: KATIA REGINA ALVES COELHO

ASS.: Solicita autorização para tirar cópias do processo 22.104 referente à Casa das Rosas.

1. AUTORIZO.
2. À STA para atender.

EP/CONDEPHAAT, 20 de abril de 1995.

*José Carlos Ribeiro de Almeida*  
JOSÉ CARLOS RIBEIRO DE ALMEIDA  
Presidente

/ds

TOM 3220

323

Ao

CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO  
E TURÍSTICO DO ESTADO -CONDEPHAAT-

1  
315

Senhor Presidente:

KATIA REGINA ALVES COELHO

R.G. 21.583.512-8 residente à R. JOSÉ NOBREGA  
BARBOSA, 42

Bairro TOURUVI Cidade SÃO PAULO Estado SP

Telefone (011) 2036212 CEP 090 02336, vem requerer a

Vossa Senhoria, a autorização para tirar cópias do  
processo nº 22104 das páginas 45 a 75;  
80 a 88 e 106 a 113 para fins de  
produção de uma monografia para a disciplina  
de História da Arquitetura da Faculdade de  
Arquitetura e Urbanismo de São Paulo.

no imóvel que se localiza à Av. Paulista nº 37

Bairro Bela Vista Cidade São Paulo

Estado São Paulo

nº do contribuinte \_\_\_\_\_.

Katia Regina Alves Coelho

Seguem em anexo, os documentos.

03.05.95

Nesses termos

P. Deferimento

São Paulo, 19 de abril de 1995.





324  
316

Do	Número	Ano	Rubrica
REQUERIMENTO			

INT.: KATIA REGINA ALVES COELHO  
ASS.: Solicita cópias do processo 22.104

1. AUTORIZO.
2. À STA para atender.

GP/CONDEPHAAT, 04 de maio de 1995.

JOSÉ CARLOS RIBEIRO DE ALMEIDA

Presidente

/ds

TOMBADO

Ao

CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO  
E TURÍSTICO DO ESTADO -CONDEPHAAT-

Senhor Presidente:

Katia Regina Alves Coelho

R.G. 21.583.512.8 residente à R. José Nobrega  
Barbosa 42

Bairro Touruvi Cidade São Paulo Estado SP

Telefone 203 62 12 CEP 02336-090, vem requerer a

Vossa Senhoria, a cópia das folhas 213, 223 a 228

(e seu verso) e 230 a 235 do processo 22109

para fins de confecção de monografia referente

à "Casa das Rosas" para a disciplina de

História de Arquitetura da Faculdade de  
Arquitetura e Urbanismo da USP

Recebi as cópias solicitadas

Katia Regina Alves Coelho

SP. 08/05/95

no imóvel que se localiza à Av. Paulista n.º 37

Bairro Bela Vista Cidade São Paulo

Estado SP

nº do contribuinte \_\_\_\_\_.

Seguem em anexo, os documentos.

Nesses termos

P. Deferimento

São Paulo, 3 de maio de 1995.



326  
318

Do	Número	Ano	Rubrica
----	--------	-----	---------

Requerimento

INT.: SILVÂNIA CARVALHO DE OLIVEIRA  
ASS.: Solicita cópias do processo de tombamento da Casa das Rosas - CAPITAL

1. Autorizo.
2. À STA para atender.

GP/CONDEPHAAT, 25 de abril de 1995.

*Ribeiro de Almeida*  
JOSÉ CARLOS RIBEIRO DE ALMEIDA  
Presidente

cp.- Recebi em 27/04/95  
*Rodolfo Marques de Fenezi*

Tombado

327  
319

Ao

CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO  
E TURÍSTICO DO ESTADO -CONDEPHAAT-

Senhor Presidente:

CONDEPHAAT  
Em 25/04/95  
Recebido em 25/04/95  
Hora: 14:00

Eu, Silvânia Carvalho de

Oliveira

R.G. 12.134.524 residente à Rua Dr. Silva Melo, 520,  
apto. 805 - Edifício Mamaré

Bairro d. Marapara Cidade São Paulo Estado S.P.

Telefone 541.8951 CEP 04645.010, vem requerer a

Vossa Senhoria, cópias de documentos que estão  
no processo de Tombamento nº 22104/82, Casa  
das Rosas:

- ofício GP/128/82, de 23.04.82 (pág. 22)

- crítica arquitetônica, pela arquiteta  
Marcia Tancker de Feres (págs. 106 a 114).

no imóvel que se localiza à

Bairro \_\_\_\_\_ Cidade \_\_\_\_\_

Estado \_\_\_\_\_

nº do contribuinte \_\_\_\_\_.



~~328~~  
320

Do	Número	Ano	Rubrica
Requerimento			

INT.: SILVÂNIA CARVALHO DE OLIVEIRA

ASS.: Solicita cópias do processo nº 22.104/82

1. De acordo.
2. À STA para atender.

GP/CONDEPHAAT, 17 de maio de 1995.

*Ribeiro de Almeida*  
JOSE CARLOS RIBEIRO DE ALMEIDA  
Presidente

cp. -

*Solicitação atendida.*

*STA / 24/05/85*

*Doche*

TOMBADO

329  
321

Ao

CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO E TURÍSTICO DO ESTADO -CONDEPHAAT-

Senhor Presidente:

Eu, Silvânia Carvalho de Oliveira

R.G. 12.134.527 residente à Rua Dr. Silva Melo, 520,  
apto. 805 - Edifício Mamoré

Bairro d. Marajoara Cidade São Paulo Estado S.P.

Telefone 541.8951 CEP 04645-010, vem requerer a

Vossa Senhoria, Cópias do parecer da historiadora  
Sheila Schwarzman (págs 77, a 89), que  
se encontra no processo 22.104/82 - casa  
das Rosas. As cópias fazem parte do corpo  
documental da pesquisa científica que  
iniciou na PUC, ref. memória, Patrimônio  
Histórico e Tombamentos.

Agradeço a atenção

Silvânia Carvalho de Oliveira

no imóvel que se localiza à \_\_\_\_\_

Bairro \_\_\_\_\_ Cidade \_\_\_\_\_

Estado \_\_\_\_\_

nº do contribuinte \_\_\_\_\_.

Seguem em anexo, os documentos.

Nesses termos

P. Deferimento

CONDEPHAAT

Em \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Recebido por: \_\_\_\_\_

Horas: \_\_\_\_\_

São Paulo, 16 de maio de 1995.

330  
JR  
322

Ao

CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO  
E TURÍSTICO DO ESTADO -CONDEPHAAT-

Senhor Presidente:

FLAVIA MIDORI SUZUKI

R.G. 14.130 468-6 residente à RUA FELIPE CAMARÃO, 219

Bairro VILA CONCEIÇÃO Cidade DIAPEMA Estado SÃO PAULO

Telefone 445-4859 CEP 09910-340, vem requerer a

Vossa Senhoria, A CÓPIA DAS PÁGINAS:

PAGS. 80 a 89 - OK

PAGS. 106 a 114 - OK

PAGS 188 a 190 - OK

no imóvel que se localiza à AVENIDA PAULISTA, Nº 37

Bairro JARDIM PAULISTA Cidade SÃO PAULO

Estado SÃO PAULO

nº do contribuinte \_\_\_\_\_.

Seguem em anexo, os documentos.

Nesses termos

P. Deferimento

São Paulo, 26 de MAIO de 1995.




Do	Número	Ano	Rubrica
----	--------	-----	---------

AO STA:

Segue Resoluções de áreas envoltórias do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, para anexar aos respectivos processos de tombamento abaixo relacionados:

- Resolução nº 21/92 - Parque Tenente Siqueira Campos (Trianon);
- nº 20/92 - Museu de Arte de São Paulo - MASP;
- nº 19/92 - E.E.P.G. Rodrigues Alves;
- nº 18/92 - Casa das Rosas;
- nº 17/92 - Sítio Morrinhos;
- nº 16/92 - Casa de Vidro (Morumbi);
- nº 15/92 - Casa do Sertanista;
- nº 14/92 - Casa do Bandeirante (Butantã);
- nº 13/92 - Sino localizado na Igreja de São Geraldo;
- nº 12/92 - Obras de Arte da Capela do Hospital das Clínicas;
- nº 11/92 - Túmulo de Julio Frank.

STCR, 07.06.95.

  
SUELI FERREIRA DE BEM  
Diretora Técnica de STCR  
CREA n.º 55.198-D-RW





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

CONPRESP

RESOLUÇÃO Nº 18/CONPRESP/92

Regulamenta a área envoltória da Casa das Rosas, no Bairro da Bela Vista, e dá outras providências.

O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), por decisão unânime dos Conselheiros presentes à reunião extraordinária de 13.07.1992, nos termos da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986, e

Considerando que o imóvel denominado Casa das Rosas - bem tombado "ex-officio" pela Resolução CONPRESP nº 05/91 - localiza-se em área densamente ocupada, cuja característica predominante é a verticalização das edificações; e

Considerando a necessidade de racionalizar as ações das diversas instâncias da administração pública na aprovação de projetos e obras nessa área envoltória,

RESOLVE

Artigo 1º - A área envoltória da Casa das Rosas, imóvel localizado à Avenida Paulista nº 37 (CADLOG 15656-6), Bairro da Bela Vista, corresponde ao próprio lote dessa edificação (Lote 131 - Quadra 010 - Setor 036) e às testadas das Quadras 009 e 010 do Setor 036 e da Quadra 081 do Setor 009 na Avenida Paulista, conforme Planta nº 05, que integra esta Resolução.

Artigo 2º - Ficam submetidos à aprovação prévia do CONPRESP os projetos relativos a:

I - Obras civis que utilizem o espaço aéreo do bem tombado;

II - Pintura externa das edificações, instalação de equipamentos e mobiliário urbano - como monumentos, anúncios e marcos comemorativos - localizados nas testadas de lotes, faces de quadras, logradouros e demais áreas assinaladas na Planta nº 05, que integra esta Resolução.



323  
325

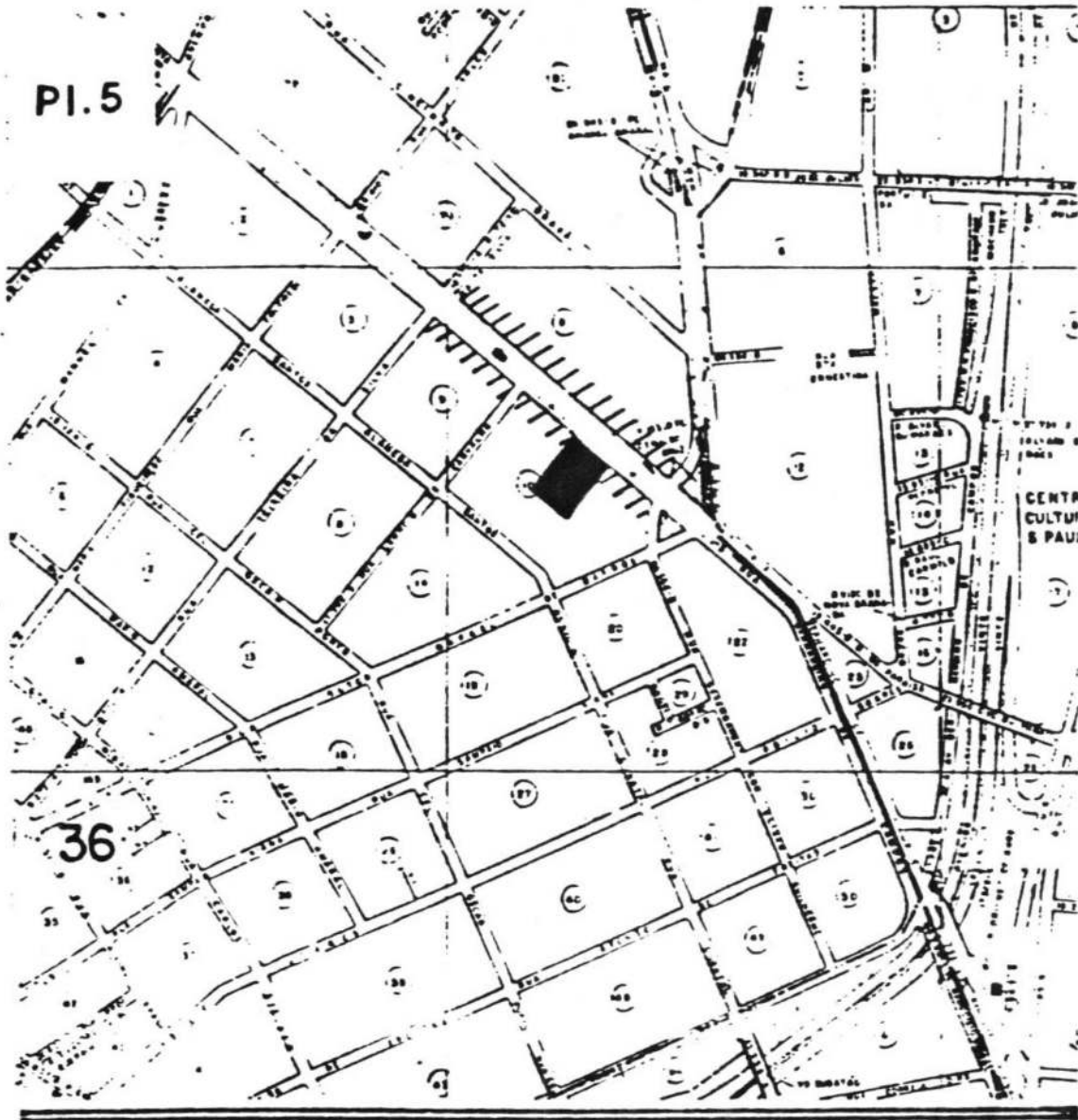
Artigo 3º - Os órgãos municipais competentes ficam autorizados a expedir alvarás para obras nos lotes enquadrados nesta área envoltória, dispensada a aprovação prévia do CONPRESP, ressalvado o disposto no Artigo 2º.

Artigo 4º - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, 13 de julho de 1992.

  
Déa Ribeiro Fenelon  
Presidente - CONPRESP

324  
326



**SMC**  
SECRETARIA  
MUNICIPAL DE CULTURA

**CONPRES P**

**DPH - Departamento do Patrimônio Histórico**

**REGULAMENTAÇÃO DE ÁREA ENVOLTÓRIA**

**CASA DAS ROSAS**

**RESOLUÇÃO CONPRES nº 18/92 de 13/07/1992**



SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

335  
32  
8.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

MICROFILME N.º 38408

## CONDEPHAAT

CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO,  
ARTÍSTICO E TURÍSTICO DO ESTADO

CERTIDÃO N.º: 0028

Nos termos do Provimento n.º 7/84, de 09/03/84, da Corregedoria Geral da Justiça, CERTIFICO, para os devidos fins, que o Senhor Secretário de Estado da Cultura, em consonância com o decidido pelo Egrégio Colegiado em sua Sessão Ordinária de 15/10/84, Ata n.º 623, baixou a Resolução n.º 57, de 22/10/85, pela qual foi tombado o CASARÃO DAS ROSAS localizado na Avenida Paulista n.º 37, nesta Capital, estando o mesmo devidamente inscrito no Livro de Tombo n.º 241, conforme dispõe o Artigo 139, do Decreto Estadual n.º 13.426, de 16/03/79.

São Paulo, 15 de agosto de 1.995.

JOSÉ CARLOS RIBEIRO DE ALMEIDA

Presidente

Proc. 22.104/82

**8.º REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS**  
Av. Paulista, 1499 - Cj. 52 - Fone: 289-8449

APRESENTADO HOJE, PROTOCOLADO E REGIS-  
TRADO EM MICROFILME SOB N.º 38408  
São Paulo, 30 OUT 95

Geraldo José Fillegi Cunha - Oficial  
Escriventes Autorizados:

Darcy Alves da Silva Cunha - Cristiane Assunção Duarte

Total pago: \_\_\_\_\_

Esse valor inclui 27% devidos ao Estado, 20% devidos ao IPFSP

SELOS E TAXAS RECOLHIDO POR VERBA

(Isento de Emols. Custas e Contribuições,  
Art. 2º, Lei Est. 4.476 de 20/12/84. )

328

**SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA**  
**CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo.**

Bem Tombado: CASA DAS ROSAS Proc. de Tomb. 22104/82 Res.: 57 22/10/85



1 - A SA para juntar ao respectivo processo  
20-10-99


Jose Roberto F. Melhem  
Presidente  
Condephaat

Federação de Amigos de Museus do Brasil

FA  
BR

## INFORMAÇÕES E PARECER PRELIMINAR SOBRE A SITUAÇÃO JURÍDICA E DE FATO DA CASA DAS ROSAS

### I. ESCRITURAS E REGISTROS:

**I.1.** O terreno matriculado sob nº. 53.510 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis, com a área de **5.500 ms<sup>2</sup>**, em **26/Junho/86**, é resultado da unificação das matrículas **(a)** 41.356 e **(b)** 44.165 do mesmo Cartório. (Fls. 34 e 34vº)

**(a)** Matrícula 44.165 - Ficha 1 - de **31/Outubro/1983**: (doc. 1)

*“Prédio e terreno na Av. Paulista, 37, antigo nº. 186, no 9º. subdistrito – Vila Mariana, contribuinte nº. 036.010.0030-1 medindo 50,00m de frente para a Av. Paulista, de quem olha da Av. para o imóvel, o terreno mede do lado esquerdo da frente aos fundos, 110,00m. confrontando com os prédios nºs. 21 da Av. Paulista e nº. 48 da Al. Santos, e do lado direito, na distância de 55,00m. com o prédio nº. 91 da Av. Paulista, de propriedade de Manfredo Abílio Bianchi, daí defletindo à esquerda em ângulo reto e, na distância de 27,00m. dividindo com o terreno de propriedade do espólio de Laura de Azevedo Castro Martins, aí defletindo à direita em ângulo reto, e na distância de 55,00m. dividindo ainda com o referido espólio de Laura de Azevedo Castro Martins, e nos fundos, na distância de 23,00m. dividindo com a Al. Santos, encerrando a área de 4.015m<sup>2</sup>.”*

R.3/44.165: Escritura de **05/06/86** do 4º. Cartório de Notas desta Capital (L. 1.811 – fls. 232) **Compradores: Júlio José Franco Neves e s/m Maria Tereza Franco Neves e Mário Pimenta Camargo e s/m Beatriz Mendes Gonçalves Pimenta Camargo.**

**(b)** Matrícula 41.356 – Ficha 1- de **17/Março/1983**

Terreno Al. Santos, lado par, sem benfeitorias, no 9º. subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº. 036.010.0131-4:

“... de 27,00m de frente para a Av. Paulista, de quem olha da Av. para o imóvel, o terreno mede do lado esquerdo da frente aos fundos, 110,00m. confrontando com os prédios nºs. 21 da Av. Paulista e nº. 48 da Al. Santos, e do lado direito, na distância de 55,00m. com o prédio nº. 91 da Av. Paulista, de propriedade de Manfredo Abílio Bianchi, daí defletindo à esquerda em ângulo reto e, na distância de 27,00m. dividindo com o terreno de propriedade do espólio de Laura de Azevedo Castro Martins, aí defletindo à direita em ângulo reto, e na distância de 55,00m. dividindo ainda com o referido espólio de Laura de Azevedo Castro Martins, e nos fundos, na distância de 23,00m. dividindo com a Al. Santos, encerrando a área de 4.015m<sup>2</sup>.”

Al. Santos, do lado direito de quem da Al. Santos olha o imóvel mede 55,00 da frente aos fundos, confrontando com o terreno da Av. Paulista, n.º. 37, antigo 186, atribuído a Ernesto Dias de Castro Filho, do lado esquerdo mede 55,00m da frente aos fundos, confrontando com o prédio n.º. 86 da Al. Santos, e nos fundos mede 27,00m de largura, confrontando com o prédio n.º. 37 antigo 186 da Av. Paulista atribuído a Ernesto Dias de Castro Filho e com frente para a Av. Paulista n.º. 37, encerrando a área de 1.485,00m<sup>2</sup>”

R.6/41.356: Escritura de 05/06/86 do 4.º. Cartório de Notas desta Capital (L. 1.811 – fls. 232) **Compradores: Júlio José Franco Neves e s/m Maria Tereza Franco Neves e Mário Pimenta Camargo e s/m Beatriz Mendes Gonçalves Pimenta Camargo.**

**MATRÍCULAS ACIMA UNIFICADAS NA MATRÍCULA 53.510 - FICHA 1 – EM 26 DE JUNHO DE 1.983, COM A ÁREA ASSIM DESCRITA:**

“O imóvel consistente no prédio e seu terreno, sob n.º. 37 da Av. Paulista, no 9.º. subdistrito – VILA MARIANA, contribuintes: 036.010.0131-4/ 0132-2, medindo 50,00m de frente para a Av. Paulista, de quem olha da Av. para o imóvel, o terreno mede do lado esquerdo da frente aos fundos, 110,00m. confrontando com os prédios n.ºs. 21 da Av. Paulista e n.º. 48 da Al. Santos, até encontrar o alinhamento da referida Al. Santos; daí deflete à direita, em ângulo reto e nas distâncias de 50,00m. faz frente para referida Al. Santos; completados os 50,00m deflete à direita, em ângulo reto e numa distância de 110,00m, em linha reta, confronta com o prédio n.º. 86 da Al. Santos e com o prédio 91 da Av. Paulista, este de propriedade de Manfredo Abílio Bianchi, até encontrar o alinhamento da Av. Paulista, fechando assim o perímetro, perfazendo a área de 5.500m<sup>2</sup>

**II. TOMBAMENTO CONDEPHAAT: 05/Junho/86=**

**II.1.** Por Escritura datada de 05/06/86, das Notas do 4.º. Cartório ( Livro 1.811, Fls. 234 ) o imóvel da Av. Paulista n.º. 37 e seu respectivo terreno e roseiral, — Matrícula 44.165 — foi tombado pelo CONDEPHAAT;

**Área tombada: 4.015m<sup>2</sup>**



### III. REGISTRO DE INCORPORAÇÃO: 16/Outubro/87 (fls. 39/ 41vº.)

#### III.1. R-20/53.510: INCORPORAÇÃO: Instrumento particular de 9/7/87:

III.1.1. A) PARTES COMUNS: 374 garagens do 5º. ao 1º. subsolo;

*“B) PARTES EXCLUSIVAS: - as unidades autônomas integrantes do EDIFÍCIO PARQUE CULTURAL PAULISTA, que assim se enunciam: o prédio e respectivo terreno sob nº. 37 da Av. Paulista, tombado pelo CONDEPHAAT, o qual se constituirá de uma unidade autônoma, terá uma área real privativa de 1.331,10m<sup>2</sup>., área real comum de 1.522,94m<sup>2</sup>., área real total de 2.854,04m<sup>2</sup>., correspondendo – lhe no terreno e demais partes comuns do condomínio, a fração ideal de 6,2000%” (sic – fls. 40)*

### IV. EDIFÍCIO: AUTO DE CONCLUSÃO 12/Novembro/90:

IV.1. O imóvel, constituído do edifício de 21 andares, tem o Auto de Conclusão datado de 12/11/90; (fls. 23).

### V. DESAPROPRIAÇÃO: 18/Fevereiro/91: (fls. 49)

V.1. O Estado de São Paulo, desapropriou pelo Decreto nº. 32.994 de 18 de Fevereiro de 1991:

*“a unidade autônoma do Condomínio Edifício Parque Paulista constituída pelo prédio e respectivo terreno sob nº. 37 da Avenida Paulista, tombado pelo CONDEPHAAT, com área privativa de 1.331,10 m<sup>2</sup>., (mil, trezentos e trinta e um metros quadrados e 10 decímetros quadrados), área real comum de 1.522,94 m<sup>2</sup>., (um mil, quinhentos e vinte e dois metros quadrados e noventa e quatro decímetros quadrados) e área total de 2.854,04 m<sup>2</sup>., (dois mil, oitocentos e cinquenta e quatro metros quadrados e quatro decímetros quadrados), correspondendo – lhe no terreno e demais partes comuns do condomínio a fração ideal de 6.200% (seis mil e duzentos por cento), destinado à instalação da “Pinacoteca do Século XX”, da Secretaria da Cultura....”*

*Mauel*

## VI. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, 26/Fevereiro/91:

VI.1. A Instituição, Especificação, Divisão e Convenção do Condomínio está datada de **26 de Fevereiro de 1991** (fls. 65/90 = Convenção e fls. 91/113 = a Instituição).

Disposição especial do n. 37 da Av. Paulista: item II, n°. 4 letra “a”) – Fls. 97 e a unidade autônoma: n°. ‘8.2.1.’ fls. 107;

a) SITUAÇÃO E CONFRONTAÇÕES: fls. 109:

*“a.1. A unidade autônoma constituída pelo prédio da Avenida Paulista tombado pelo CONDEPHAAT, se localiza na frente do terreno condominial e à esquerda do observador que postado na Avenida Paulista olhar para o imóvel; confronta pela frente com a Avenida Paulista; do lado direito do mesmo observador, confronta com o corredor e jardins de acesso ao empreendimento; do lado esquerdo, ainda do mesmo observador, confronta com os prédios n°. 21 da Avenida Paulista e 48 da Alameda Santos e, nos fundos, confina com terreno do condomínio”*

b) ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS: b.1. fls. 109:

*“prédio e respectivo terreno sob n°. 37 da Avenida Paulista terá área privativa de 1.331,10 m<sup>2</sup>., a área real comum de 1.522,94 m<sup>2</sup>., a área real total de 2.854,04 m<sup>2</sup>, correspondendo – lhe a fração ideal de 6,2000% no terreno e demais partes comuns do condomínio”.*

## VII. O LAUDO DE AVALIAÇÃO:

VII.1. Descreve a área desapropriada, calculando o preço (fls. 09):

- (a) a área construída, correspondente à edificação do imóvel da Av. Paulista, 37 de 1331,00 m<sup>2</sup>;
- (b) a área de terreno de 1522,94 m<sup>2</sup>., correspondente à área real comum;
- (c) a fração ideal de 6,20% do terreno de 5.500,00 m<sup>2</sup>.

## VIII. IRREGULARIDADES:

310

FA  
72  
BR 333

Federação de Amigos de Museus do Brasil

**VIII.1. CONSTRUÇÃO:** a área livre para construção, ( excluída a área tombada ) é a 1.485,00m<sup>2</sup>. da Matrícula 41.356: o edifício foi construído respeitando a extensão da frente ao fundo, mas, avança a área tombada na largura em cerca de 18 metros.

### **VIII.2. PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO:**

**VIII.2.1.** Foram avaliadas no processo administrativo, pela Procuradoria Geral do Estado, além da área edificada, a área circundante e a área total da fração ideal do terreno que toca a unidade condominial da Casa das Rosas.

Portanto, há uma duplicidade de avaliação efetuada sobre a área da fração ideal, da qual deveria ter sido excluída a área circundante.

**VIII.2.2.** O Decreto expropriatório refere – se à “uma unidade autônoma do Condomínio” quando o condomínio ainda não havia sido instituído. Havia a incorporação, em condomínio, — compreendido este, como um agrupamento de pessoas físicas e/ou jurídicas — para a construção de uma edificação, já com as dotações das futuras unidades condominiais para cada uma destas pessoas.

### **VIII.3. INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:**

**VIII.3.1.** A previsão condominial prevê que o condômino proprietário da unidade teria liberdade de fixar horário “dentro do horário comercial” junto ao CONDEPHAAT ( fls. 85 “b”), mas, na prática, o Condomínio regula o horário de funcionamento e o acesso do público à Casa das Rosas;

*Museu*

**VIII.3.2.** Não há previsão condominial sobre a área privativa da Casa das Rosas referente à “área circundante”, mas, na prática, não pode, sequer, ser utilizada sem a autorização do Condomínio — quanto mais a modificação para construção de um café.

Juridicamente, no entanto, somente o Governo do Estado de São Paulo — na qualidade de proprietário da unidade — detém o direito de utilizá-la e modificá-la. Os únicos órgãos que poderão impedir qualquer modificação são: CONDEPHAAT e COMPRESP, na qualidade de órgãos reguladores e fiscalizadores do tombamento.

**VIII.3.3.** O regulamento interno do edifício regula, indevidamente, a utilização da área circundante — que constitui-se em área privativa — como garagem e, com base nele, o condomínio alega ser necessária a aprovação da Assembléia para a construção do café.

#### **VIII.4. QUOTA CONDOMINIAL:**

**VIII.4.1.** A conta de água do jardim — que não é área privativa — está sendo paga exclusivamente pela Casa das Rosas;

**VIII.4.2.** O Imposto Predial está sendo lançado em nome do Governo do Estado de São Paulo, sobre toda a área do terreno;

**VIII.4.3.** A Casa das Rosas paga a quota condominial e não pode desfrutar dos serviços colocados à disposição dos condôminos.

**VIII.4.4.** O Condomínio proíbe a utilização dos jardins para qualquer atividade da Casa das Rosas;

Este é o nosso parecer, preliminar, sobre a situação jurídica da Casa das Rosas.

São Paulo, 23 de Agosto de 1999.

Maria Elvira Borges Calazans  
Advogada