



DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Publicado na Edição de 27 de março de 2025 | Caderno Executivo | Seção Atos Normativos

Resolução SCEIC nº 20, de 26 de março de 2025

Dispõe sobre a revisão do tombamento do Centro Histórico de São Sebastião e bens isolados tombados pela Resolução de 12 de dezembro de 1969.

A **Secretária da Cultura, Economia e Indústria Criativas**, nos termos do art. 1º do Decreto Lei nº. 149, de 15 de agosto de 1969, e do Decreto Estadual 13.426, de 16 de março de 1979, cujos arts. 134 a 149 permanecem em vigor por força do art. 158 do Decreto 50.941 de 5 de julho de 2006, com exceção do art. 137, cuja redação foi alterada pelo Decreto 48.137, de 7 de outubro de 2003, e:

CONSIDERANDO:

As manifestações constantes do Processo CONDEPHAAT 010.00006197/2023-58, apreciadas pelo Colegiado do CONDEPHAAT em Sessão Ordinária de 06 de maio de 2024, Ata 2137, cuja deliberação foi favorável à revisão do tombamento do Centro Histórico de São Sebastião e bens isolados tombados por Resolução de 12 de dezembro de 1969;

A necessidade de atualização dos parâmetros normativos que regem o tombamento do Centro Histórico de São Sebastião e seus bens isolados, estabelecido pela Resolução de 12 de dezembro de 1969;

A premência de se estabelecer diretrizes claras para as intervenções nos imóveis e espaços protegidos pelo tombamento, minimizando irregularidades e o desconhecimento da população e demais atores envolvidos;

A necessidade do estabelecimento de critérios objetivos na definição das áreas envoltórias de bens tombados pelo Condephaat e das diretrizes a serem atendidas nas intervenções nelas realizadas;

O novo olhar sobre a área envoltória presente no Decreto Estadual 48.137/2003;

O tombamento isolado da Casa Esperança, bem pertencente ao Centro Histórico tombado, gerando sobreposição de áreas envoltórias;

O processo histórico de formação da cidade de São Sebastião, importante remanescente do passado colonial no litoral paulista, além do valor arquitetônico e urbanístico do conjunto;

Os valores reconhecidos no tombamento pelo processo 14.150/1969.

RESOLVE:

Art. 1º - Fica estabelecida a revisão do tombamento do Centro Histórico de São Sebastião e seus bens isolados tombados na Resolução de 12 de dezembro de 1969, assim como de suas áreas envoltórias.

Parágrafo único. Para fins de preservação e intervenção, os elementos constituintes do Centro Histórico tombado e seus bens isolados estão classificados de acordo com a sua respectiva diretriz

de preservação, segundo descrição no Art. 3º. A classificação individualizada de todos os imóveis se encontra na Tabela e Mapas anexos a esta Resolução.

Art. 2º - O presente tombamento é delimitado pelo seguinte perímetro de proteção e imóveis isolados descritos:

I - Perímetro: inicia na Rua Antonio Candido esquina com Rua Capitão Izidro Feliciano da Silva Santos, seguindo por esta até o cruzamento com a Rua Expedicionário Brasileiro; deflete à direita na Rua Expedicionários Brasileiros; deflete à esquerda na Rua Manoel L. de Matos; deflete à direita na Avenida Altino Arantes; deflete à direita na Rua General Osório; deflete à direita na Praça Major João Fernandes; segue em linha reta pela Praça Antonio Argino e pela na Rua Antonio Candido até o ponto inicial.

II - Casa das Janelas, à Rua Expedicionários Brasileiros nº 46;

III- Antiga Casa de Câmara e Cadeia, à Rua Expedicionários nº 1;

IV - Igreja Matriz, à Praça Major João Fernandes nº 22;

V - Capela de São Gonçalo, à Rua Sebastião Silvestre Neves nº 90;

VI - Imóvel à Rua Sebastião Silvestre Neves nº 78;

VII - Imóvel à Rua Sebastião Silvestre Neves nº 68;

VIII - Sobrado do Antigo Praia Hotel, à Av. Dr. Altino Arantes nº 80.

Art. 3º. Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de preservação para os elementos constituintes do perímetro de tombamento do Centro Histórico de São Sebastião e seus bens isolados:

I - RT - Restauro: Proteção integral, sob prerrogativa de análise de implantação no lote (alinhamentos sem recuos frontal e lateral, se aplicável ao existente); volumetria (controle de forma e altura máxima compatíveis com o existente); fachadas (controle de vãos, esquadrias, materiais de revestimento, cores, eventuais ornamentos e elementos de destaque); cobertura (controle de tipo de telha, estrutura e morfologia) e controle de espaços internos (intervenções que pouco alterem a organização dos espaços internos, bem como promovam mudanças nos revestimentos e bens aderentes quando estes forem originais à construção);

II - RM - Recuperação e/ou Manutenção: Proteção dos bens, sob prerrogativa de análise de implantação no lote (alinhamentos sem recuos frontal e lateral, se aplicável ao existente), volumetria (controle de forma e altura máxima compatíveis com o existente) e fachadas (controle de vãos, esquadrias, materiais de revestimento, cores, eventuais ornamentos e elementos de destaque);

III - MS - Manutenção ou Passível de Substituição: Proteção parcial ou possibilidade de substituição completa dos bens, cujas transformações devem ser controladas para a inserção adequada na área de intervenção, sob prerrogativa de análise de implantação no lote (alinhamentos sem recuos frontal e lateral, se aplicável ao existente), volumetria (controle de forma e altura máxima de 7m), fachadas (controle de ritmo de envasaduras, materiais de revestimento, cores) e controle dos demais elementos de destaque, de modo a valorizar os bens tombados. Em caso de novas construções, sua arquitetura deverá refletir a inserção de objetos de linguagem contemporânea e respeitosa ao segmento urbano em que se encontram, garantindo sua ambiência.

Art. 4º. Fica estabelecida uma área envoltória formada por três setores: setor de controle de ambiência (Setor I), o setor de controle de ocupação (Setor II) e setor de controle visual (Setor III).

I - Setor I - Controle de ambiência: inicia na Praça Almirante Barros (incluída), no ponto de intersecção da Rua Capitão Luiz Soares com a Av. Dr. Altino Arantes; segue na Av. Dr. Altino Arantes pelo alinhamento dos lotes; deflete à direita na Rua Manoel Ladislau de Matos; deflete à direita na rua Expedicionários Brasileiros; deflete à esquerda na Rua Capitão Izidro da Silva; deflete à esquerda na Rua Antônio Candido; segue em linha reta pela Praça Antonio Argino e pela Praça Major João Fernandes (incluídas); deflete à esquerda na Rua General Osório; deflete à direita na Av. Dr. Altino Arantes e segue pelo alinhamento dos lotes; deflete à direita na Rua São Gonçalo; deflete à esquerda na Rua Vitorino Gonçalves dos Santos; deflete à direita na Rua Frei Constâncio; deflete à direita na Rua Prefeito João Cupertino dos Santos; deflete à esquerda na Rua Benjamim Constant; deflete à direita na Rua Capitão Luiz Soares e segue por esta até o ponto inicial. Estão incluídos neste setor os lotes voltados para a Rua Prefeito João Cupertino dos Santos e para a Benjamim Constant da quadra Q9 (compreendida pela Rua Benjamim Constant, Rua Prefeito João Cupertino dos Santos, Rua Marechal Deodoro da Fonseca e Rua Capitão Luiz Soares);

II – Setor II – Controle de ocupação: inicia no ponto de intersecção da Rua Ipiranga com a Rua Capitão Luiz Soares; segue pela Rua Capitão Luiz Soares; deflete à direita na Rua Benjamim Constant; deflete à esquerda na Rua Ipiranga até o ponto de intersecção com a Rua Capitão Luiz Soares. Se inicia novamente na Rua Marechal Deodoro da Fonseca esquina com a Rua Prefeito João Cupertino dos Santos; segue pela Prefeito João Cupertino dos Santos; deflete à direita na Rua São Gonçalo; deflete à direita na Rua Capitão Luiz Soares; deflete à direita na Rua Marechal Deodoro da Fonseca até o ponto inicial. Estão incluídos neste setor os lotes voltados para a Rua Marechal Deodoro da Fonseca e para a Rua Capitão Luiz Soares da quadra Q9 (compreendida pela Rua Benjamim Constant, Rua Prefeito João Cupertino dos Santos, Rua Marechal Deodoro da Fonseca e Rua Capitão Luiz Soares);

III – Setor III – Controle visual: inicia na intersecção da Rua Antonio Candido com a Av. Dr. Altino Arantes; segue pela projeção do eixo da Rua Antonio Candido até o píer do Terminal Aquaviário Almirante Barroso (Tebar), excluindo-o; deflete à direita beirando o píer até encontrar o segmento de arco relativo ao perímetro de 300m de área envoltória da Casa das Janelas; deflete à direita seguindo por este e pelo perímetro em segmentos de arcos de área envoltória de 300m do Centro Histórico e outros bens isolados até encontrar a Av. Dr. Altino Arantes; deflete à direita seguindo pela Av. Dr. Altino Arantes até o ponto inicial, pelo alinhamento dos lotes.

Art. 5º - As intervenções a serem realizadas na área estabelecida no Art. 4º deverão seguir as seguintes diretrizes:

I – Para o Setor I:

- a) Altura máxima para as novas construções e reformas de 7m;
- b) Ausência de recuo frontal, se aplicável ao existente;
- c) Controle do tratamento das fachadas e de instalação de equipamentos publicitários, considerando o potencial impacto negativo das cores e revestimentos arquitetônicos adotados na fruição do bem tombado;

II – Para o Setor II:

- a) Altura máxima para as novas construções e reformas de 7m;
- b) Ficam dispensadas de anuência do Condephaat as intervenções neste setor que não resultem em alteração de volumetria das edificações, destacando-se: realização de

eventos provisórios com instalações temporárias, manejo arbóreo, obras de manutenção/conservação dos imóveis e reformas sem acréscimo de área.

III – Para o **Setor III**:

- a) Não serão permitidas novas construções permanentes nas áreas atualmente livres, estando sujeitas à análise eventuais estruturas temporárias ou relacionadas a mobiliário urbano, arborização, iluminação, anúncios e publicidade;
- b) Para as construções existentes, em caso de intervenções, suas características volumétricas não devem exceder seus respectivos volumes atuais;
- c) Não serão permitidos novos aterramentos nem novos elementos visando não prejudicar a relação paisagística entre o mar e o Centro Histórico ou, especificamente, a visibilidade e destaque da Casa Esperança vista do Canal de São Sebastião.

Art. 6º - Intervenções em logradouros públicos (praças, passeios, calçadas, leito carroçável), inseridos na área tombada ou na área envoltória, deverão considerar valores como destaque, visibilidade e ambiência no intuito de valorizar os bens protegidos.

Art. 7º - Fica prevista a possibilidade de Convênio com a Prefeitura São Sebastião, visando a maior eficiência na aplicação das disposições referentes a presente Resolução.

Art. 8º - Constitui parte integrante desta Resolução a tabela de classificação dos imóveis; os mapas contendo o perímetro tombado, a localização dos imóveis isolados e área envoltória, e o quadro resumo das diretrizes de intervenção.

Art. 9º - Esta Resolução revoga a Resolução de 12 de dezembro de 1969, publicada no DOE de 13 de dezembro de 1969.

Art. 10º - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

MARILIA MARTON

Secretária da Cultura, Economia e Indústria Criativas

ANEXO I - Tabela de classificação dos imóveis protegidos pelo perímetro de tombamento e imóveis isolados

Nº FICHA	ENDEREÇO	CLASSIFICAÇÃO		
1	Rua Expedicionários Brasileiros, 1 - Antiga Casa de Câmara e Cadeia	RT	RM	MS
2	Rua Sebastião Silvestre Neves, 90 - Capela de São Gonçalo	RT	RM	MS
3	Rua Expedicionários Brasileiros, 46 - Casa das Janelas	RT	RM	MS
4	Rua Sebastião Silvestre Neves, 68 - Casa Júlio Meira	RT	RM	MS

5	Rua Sebastião Silvestre Neves, 78 - Casa vizinha à Capela de São Gonçalo	RT	RM	MS
6	Praça Major João Fernandes, 22 - Igreja Matriz	RT	RM	MS
7	Av. Dr. Altino Arantes, 80 - Sobrado do Antigo Praia Hotel	RT	RM	MS
8	Praça Major João Fernandes, 218, 22 e General Osório 86	RT	RM	MS
9	Praça Major João Fernandes, 236	RT	RM	MS
10	Praça Major João Fernandes, 248	RT	RM	MS
11	Rua Três Bandeirantes, 66	RT	RM	MS
12	Rua Três Bandeirantes, 72	RT	RM	MS
13	Rua Três Bandeirantes, 78	RT	RM	MS
14	Rua Almirante Nogueira, 96	RT	RM	MS
15	Praça Major João Fernandes, 278	RT	RM	MS
16	Praça Major João Fernandes, 288	RT	RM	MS
17	Rua Candido Mota, 67 e 71	RT	RM	MS
18	Rua Candido Mota, 8	RT	RM	MS
19	Rua Três Bandeirantes, 16	RT	RM	MS
20	Rua Almirante Nogueira, 82	RT	RM	MS
21	Praça Antonio Argino, 84	RT	RM	MS
22	Praça Antonio Argino, 98	RT	RM	MS
23	Praça Antonio Argino, 110	RT	RM	MS
24	Praça Antonio Argino, 120	RT	RM	MS
25	Praça Antonio Argino, 126	RT	RM	MS
26	Rua Manoel Ladislau de Matos,	RT	RM	MS

	75			
27	Rua Expedicionários Brasileiros, 218	RT	RM	MS
28	Rua Expedicionários Brasileiros, 228	RT	RM	MS
29	Rua Expedicionários Brasileiros, 234	RT	RM	MS
30	Rua Expedicionários Brasileiros, 240	RT	RM	MS
31	Rua Expedicionários Brasileiros, 246	RT	RM	MS
32	Rua Expedicionários Brasileiros, 256	RT	RM	MS
33	Rua Expedicionários Brasileiros, 260	RT	RM	MS
34	Rua Candido Mota, 66	RT	RM	MS
35	Rua Candido Mota, 72	RT	RM	MS
36	Rua Antonio Candido, 241	RT	RM	MS
37	Rua Antonio Candido, 237	RT	RM	MS
38	Rua Antonio Candido, 233	RT	RM	MS
39	Rua Antonio Candido, 229	RT	RM	MS
40	Rua Antonio Candido, 221	RT	RM	MS
41	Rua Antonio Candido, 207	RT	RM	MS
42	Rua Capitão Izidro Feliciano da Silva, 81 e 85	RT	RM	MS
43	Rua Expedicionários Brasileiros, 156 e 162	RT	RM	MS
44	Rua Expedicionários Brasileiros, 166	RT	RM	MS
45	Rua Expedicionários Brasileiros, 180	RT	RM	MS

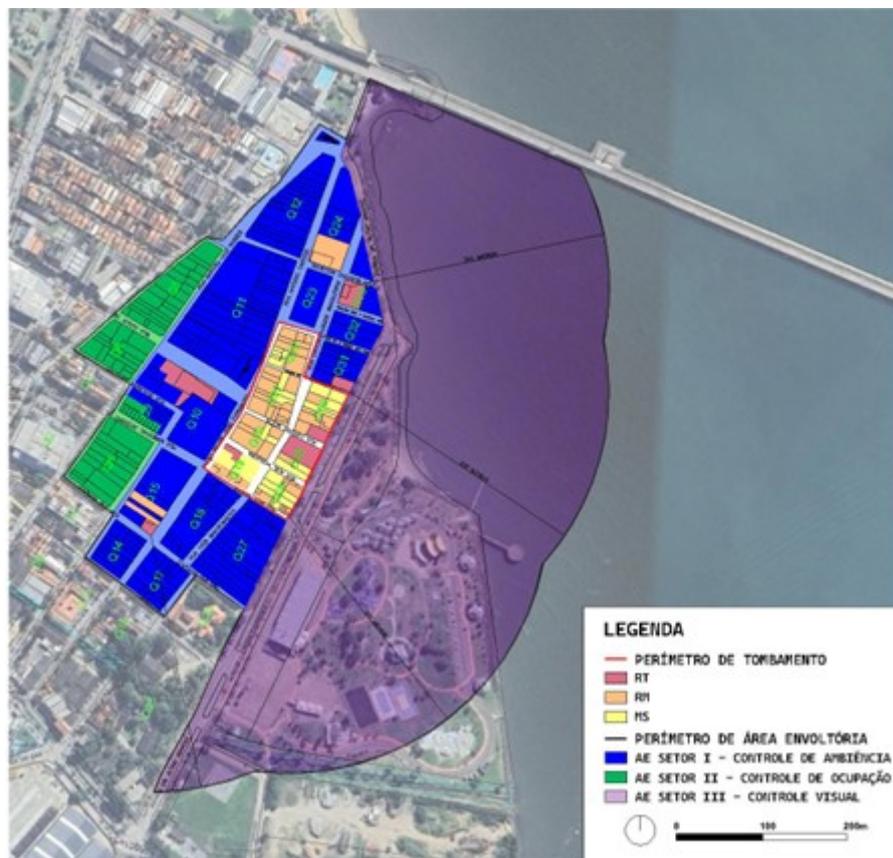
46	Rua Expedicionários Brasileiros, 196	RT	RM	MS
47	Rua Manoel Ladislau de Matos, 86	RT	RM	MS
48	Rua General Osório, 46 e Rua Três Bandeirantes, 75	RT	RM	MS
49	Rua Três Bandeirantes, 73	RT	RM	MS
50	Rua Três Bandeirantes, 51	RT	RM	MS
51	Rua Três Bandeirantes, 47 e 57 e Rua Almirante Nogueira, 27	RT	RM	MS
52	Rua Almirante Nogueira, 15, 21 e 25	RT	RM	MS
53	Av. Dr. Altino Arantes, 212	RT	RM	MS
54	Av. Dr. Altino Arantes, 220	RT	RM	MS
55	Av. Dr. Altino Arantes, 230	RT	RM	MS
56	Av. Dr. Altino Arantes, 234	RT	RM	MS
57	Av. Dr. Altino Arantes, 242 e Rua General Osório, 12	RT	RM	MS
58	Rua General Osório, 16	RT	RM	MS
59	Rua General Osório, 18	RT	RM	MS
60	Rua General Osório, 22	RT	RM	MS
61	Rua General Osório, 26	RT	RM	MS
62	Rua General Osório, 32	RT	RM	MS
63	Av. Dr. Altino Arantes, 200	RT	RM	MS
64	Rua Três Bandeirantes, 0	RT	RM	MS
65	Av. Dr. Altino Arantes 190	RT	RM	MS
66	Av. Dr. Altino Arantes, 174	RT	RM	MS
67	Rua Expedicionários	RT	RM	MS

	Brasileiros, 259, 253, 251 e 28			
68	Rua Expedicionários Brasileiros, 247	RT	RM	MS
69	Rua Expedicionários Brasileiros, 239	RT	RM	MS
70	Rua Expedicionários Brasileiros, 229 e e 231	RT	RM	MS
71	Rua Expedicionários Brasileiros, 219	RT	RM	MS
72	Rua Manoel Ladislau de Matos, 27, 33, 207 e 213	RT	RM	MS
73	Av. Dr. Altino Arantes, 104	RT	RM	MS
74	Av. Dr. Altino Arantes, 90	RT	RM	MS
75	Av. Dr. Altino Arantes, 120	RT	RM	MS
76	Av. Dr. Altino Arantes, 124	RT	RM	MS
77	Av. Dr. Altino Arantes, 130	RT	RM	MS
78	Av. Dr. Altino Arantes, 144	RT	RM	MS

ANEXO II – Mapa de localização do perímetro tombado, dos imóveis isolados e da área envoltória de acordo com as diretrizes propostas



ANEXO III – Mapa de localização do perímetro tombado sobre foto aérea, dos imóveis isolados e da área envoltória de acordo com as diretrizes propostas



ANEXO IV – Quadro resumo das diretrizes de intervenção

	RT - Restauro	RM - Recuperação e/ou Manutenção	MS - Manutenção ou Passível de Substituição	AE - Controle de Ambiência	AE - Controle de Ocupação	AV - Controle Visual
Especificidade	proteção integral		possibilidade de substituição	controle de ambiência	controle de ocupação	controle visual e de paisagem
Implantação no lote	alinhamentos sem recuos frontal e lateral (se aplicável ao existente)	alinhamentos sem recuos frontal e lateral (se aplicável ao existente)	alinhamentos sem recuos frontal e lateral (se aplicável ao existente)	ausência de recuo frontal (se aplicável ao existente)	-	não permitidos novos aterramentos, nem novas construções nas áreas atualmente livres
Volumetria	controle de forma e altura máxima compatíveis com o existente	controle de forma e altura máxima compatíveis com o existente	controle de forma e altura máxima de 7,00m	altura máxima para as novas construções e reformas de 7,00m	altura máxima para as novas construções e reformas de 7,00m	construções existentes não devem exceder seus respectivos volumes atuais
Fachadas	controle de vãos, esquadrias, materiais de revestimento, cores, eventuais ornamentos e elementos de destaque	controle de vãos, esquadrias, materiais de revestimento, cores, eventuais ornamentos e elementos de destaque	controle de ritmo de envasaduras, materiais de revestimento, cores e demais elementos de destaque	controle do tratamento das fachadas e de instalação de equipamentos publicitários		
Cobertura	controle de tipo de telha, estrutura e morfologia	controle de tipo de telha, estrutura e morfologia				
Espaços internos	controle das mudanças nos espaços internos					