



# DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Publicado na Edição de 11 de dezembro de 2025 | Caderno Executivo | Seção Atos Normativos

## Resolução Complementar SCEIC nº 82, de 08 de dezembro de 2025

Dispõe sobre definição da área tombada e da área envoltória da antiga Sede do Sítio Capão, município de São Paulo, bem tombado através da Resolução SC-18, de 14/08/1984

A Secretária da Cultura, Economia e Indústria Criativas, nos termos do artigo 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 artigos 134 a 149 permanecem em vigor por força do artigo 158 do Decreto 50.941 de 5 de julho de 2006, com exceção do artigo 137, cuja redação foi alterada pelo Decreto 48.137, de 7 de outubro de 2003,

**CONSIDERANDO:** As manifestações constantes do Processo CONDEPHAAT 32353/1994 o qual foi apreciado pelo Colegiado do CONDEPHAAT em Sessão Ordinária de 06/02/2023, Ata nº 2081, cuja deliberação foi favorável à redefinição da área envoltória da antiga Sede do Sítio Capão, bem tombado através da Resolução SC-18, de 14/08/1984;

**CONSIDERANDO:** Que este trabalho foi desenvolvido no âmbito do Escritório Técnico de Gestão Compartilhada – ETGC, com vista à proteção, promoção e gestão do Patrimônio Cultural no Município de São Paulo, conforme previsto no “Termo de Convênio” firmado entre IPHAN, UPPH/CONDEPHAAT e DPH/CONPRES;

**CONSIDERANDO:** A assinatura do Termo de Ajustamento de Conduta e a elaboração do Plano Diretor para parcelamento e ocupação da área, aprovado pelo CONDEPHAAT na Sessão Ordinária de 07/04/2001, Ata nº 1202, constando no processo CONDEPHAAT 32353/1994;

**CONSIDERANDO:** 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;

### RESOLVE:

**Art. 1º** - Fica estabelecida como área tombada da antiga Sede do Sítio Capão, bem protegido através da Resolução SC-18, de 14/08/1984, com endereço à Av. Regente Feijó, 1.295, município de São Paulo, o polígono estabelecido pelos seguintes pontos identificados com suas respectivas coordenadas UTM, datum SIRGAS 2000 – 23S, e conforme mapa anexo:

Quadro I		
Área tombada		
Ponto	Coordenada E	Coordenada N
a	340406,964	7393732,45
b	340503,759	7393824,034
c	340531,717	7393842,503
d	340575,864	7393882,818
e	340595,173	7393903,411
f	340605,205	7393893,369
g	340539,051	7393832,936
h	340567,404	7393807,001
i	340449,728	7393688,622

§ 1º - Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes para intervenção na área tombada:

I - Não serão permitidas novas construções na área tombada;

II - A área tombada deverá ter ligação direta com a via pública, sendo garantidos os acessos à área municipal e à edificação tombada.

III - As intervenções pretendidas na área estabelecida no artigo 1º deverão contar com prévia anuência do CONDEPHAAT.

**Art. 2º** - Fica estabelecida como área envoltória do bem tombado o polígono configurado pelos lotes 0504-4, 0501-1, 0601-6, 0600-8, 0502-8, 0094-8, 0086-7, 0085-9, 0087-5, 0049-2, 0048-4, 0084-0, 0092-1, 0047-6, 0081-6, 0090-5, 0093-1, 0088-3, 0050-6, 0076-1, 0046-8, 0077-8, 0089-1, 0091-3, 0095-6, 0078-6, 0079-4, 0017-4, 0052-2, 0124-3 e Condomínio 06 (0420-1 ao 0499-4) do Setor 054, da Quadra 260 do Cadastro de Contribuintes da Secretaria Municipal da Fazenda de São Paulo, excluindo-se o polígono descrito no Art. 1º correspondente à área tombada, conforme mapa anexo que integra a presente resolução.

Art. 3º - As intervenções a serem realizadas na área envoltória estabelecida no art. 2º deverão ser previamente analisadas pelo CONDEPHAAT e atender às seguintes diretrizes, de acordo com a identificação da área indicada no Quadro II, considerando os pontos identificados com suas respectivas coordenadas UTM, datum SIRGAS 2000 – 23S e conforme mapa anexo:

Quadro II																
Área	Identificação da área	Diretriz														
1	Polígono formado pelos pontos: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Coord. E</th> <th>Coord. N</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>340443,041</td> <td>7393641,401</td> </tr> <tr> <td>340394,8</td> <td>7393672,381</td> </tr> <tr> <td>340457,324</td> <td>7393661,909</td> </tr> <tr> <td>340363,089</td> <td>7393754,639</td> </tr> <tr> <td>340382,162</td> <td>7393691,835</td> </tr> <tr> <td>340345,018</td> <td>7393730,076</td> </tr> </tbody> </table>	Coord. E	Coord. N	340443,041	7393641,401	340394,8	7393672,381	340457,324	7393661,909	340363,089	7393754,639	340382,162	7393691,835	340345,018	7393730,076	Altura máxima permitida para novas edificações, considerando todos e quaisquer elementos construídos =12,00 m, acompanhando o perfil natural do terreno
Coord. E	Coord. N															
340443,041	7393641,401															
340394,8	7393672,381															
340457,324	7393661,909															
340363,089	7393754,639															
340382,162	7393691,835															
340345,018	7393730,076															

2	Polígono formado pelos pontos:		Altura máxima permitida para novas edificações, considerando todos e quaisquer elementos construídos =12,00 m, acompanhando o perfil natural do terreno
	Coord. E	Coord. N	
	340479,009	7393665,404	
	340499,049	7393647,021	
	340574,208	7393758,597	
	340588,657	7393744,771	
3	Polígono formado pelos pontos:		Altura máxima permitida para novas edificações, considerando todos e quaisquer elementos construídos =25,00 m, contados a partir da cota do pátio central do Ed. Anália Franco.
	Coord. E	Coord. N	
	340187,081	7393581,469	
	340214,134	7393606,313	
	340224,981	7393606,661	
	340244,697	7393554,126	
	340331,661	7393712,329	
	340345,018	7393730,076	
		340382,162	
4	Polígono formado pelos pontos:		Área non aedificandi, ressaltando o subsolo.
	Coord. E	Coord. N	
	340349,234	7393504,313	
	340359,66	7393499,383	
	340411,045	7393576,914	
	340441,797	7393639,461	
		340450,051	
5	Polígono formado pelos pontos:		Área de preservação das visuais do Ed. Anália Franco.
	Coord. E	Coord. N	
	340244,697	7393554,126	
	340349,234	7393504,313	
	340382,162	7393691,835	
	340394,8	7393672,381	
		340441,797	
	340443,041	7393641,401	
6	Faixa de 20m medida a partir da "área 2" em direção à Rua Antônio Alves Barril		Altura máxima permitida para novas edificações, considerando todos e quaisquer elementos construídos = 45,00 m
7	Faixa de 20m medida a partir da "área 4" em direção à Rua Antônio Alves Barril		Altura máxima permitida para novas edificações, considerando todos e quaisquer elementos construídos=50,00 m
8	Faixa de 20m medida a partir da "área 5" em direção à Rua Antônio Alves Barril		Altura máxima permitida para novas edificações, considerando todos e quaisquer elementos construídos = 55,00 m
9	Faixa de 20m medida a partir da "área 6" em direção à Rua Antônio Alves Barril		Altura máxima permitida para novas edificações, considerando todos e quaisquer elementos construídos = 60,00 m
10	Faixa de largura variável medida a partir da "área 7" em direção à Rua Antônio Alves Barril		Altura máxima permitida para novas edificações= 75,00 m
11	Polígono formado pelos pontos:		Área non aedificandi, ressaltando o subsolo

	<table border="1"> <tr><td>Coord. E</td><td>Coord. N</td></tr> <tr><td>340349,234</td><td>7393504,313</td></tr> <tr><td>340358,271</td><td>7393500,038</td></tr> <tr><td>340441,797</td><td>7393639,461</td></tr> <tr><td>340450,051</td><td>7393633,816</td></tr> </table>	Coord. E	Coord. N	340349,234	7393504,313	340358,271	7393500,038	340441,797	7393639,461	340450,051	7393633,816																	
Coord. E	Coord. N																											
340349,234	7393504,313																											
340358,271	7393500,038																											
340441,797	7393639,461																											
340450,051	7393633,816																											
12	<p>Polígono formado pelos pontos:</p> <table border="1"> <tr><td>Coord. E</td><td>Coord. N</td></tr> <tr><td>340363,089</td><td>7393754,639</td></tr> <tr><td>340364,638</td><td>7393756,74</td></tr> <tr><td>340401,474</td><td>7393739,158</td></tr> <tr><td>340406,964</td><td>7393732,45</td></tr> <tr><td>340416,688</td><td>7393721,932</td></tr> <tr><td>340428,772</td><td>7393708,747</td></tr> <tr><td>340434,19</td><td>7393702,866</td></tr> <tr><td>340449,728</td><td>7393688,622</td></tr> <tr><td>340450,499</td><td>7393689,37</td></tr> <tr><td>340457,324</td><td>7393661,909</td></tr> <tr><td>340465,681</td><td>7393674,101</td></tr> </table>	Coord. E	Coord. N	340363,089	7393754,639	340364,638	7393756,74	340401,474	7393739,158	340406,964	7393732,45	340416,688	7393721,932	340428,772	7393708,747	340434,19	7393702,866	340449,728	7393688,622	340450,499	7393689,37	340457,324	7393661,909	340465,681	7393674,101	Área non aedificandi, ressalvando o subsolo		
Coord. E	Coord. N																											
340363,089	7393754,639																											
340364,638	7393756,74																											
340401,474	7393739,158																											
340406,964	7393732,45																											
340416,688	7393721,932																											
340428,772	7393708,747																											
340434,19	7393702,866																											
340449,728	7393688,622																											
340450,499	7393689,37																											
340457,324	7393661,909																											
340465,681	7393674,101																											
13	Faixa de recuo de 5 metros, medidos a partir da R. Antônio Alves Barril e de trecho da Av. Regente Feijó	Área non aedificandi																										
14	<p>Área verde (Pinheiral)/ Área institucional:</p> <table border="1"> <tr><td>Coord. E</td><td>Coord. N</td></tr> <tr><td>340411,31</td><td>7393738,07</td></tr> <tr><td>340364,638</td><td>7393756,74</td></tr> <tr><td>340246,75</td><td>7393663,786</td></tr> <tr><td>340448,576</td><td>7393917,762</td></tr> <tr><td>340401,474</td><td>7393739,158</td></tr> <tr><td>340331,661</td><td>7393712,329</td></tr> <tr><td>340187,081</td><td>7393581,469</td></tr> <tr><td>340224,981</td><td>7393606,661</td></tr> <tr><td>340155,949</td><td>7393620,162</td></tr> <tr><td>340163,673</td><td>7393592,78</td></tr> <tr><td>340187,081</td><td>7393581,469</td></tr> <tr><td>340503,759</td><td>7393824,034</td></tr> </table>	Coord. E	Coord. N	340411,31	7393738,07	340364,638	7393756,74	340246,75	7393663,786	340448,576	7393917,762	340401,474	7393739,158	340331,661	7393712,329	340187,081	7393581,469	340224,981	7393606,661	340155,949	7393620,162	340163,673	7393592,78	340187,081	7393581,469	340503,759	7393824,034	Deverá ser mantida massa arbórea em concordância com o paisagismo aprovado no Plano Diretor do TAC (folha 194 do processo CONDEPHAAT 32353/1994.)
Coord. E	Coord. N																											
340411,31	7393738,07																											
340364,638	7393756,74																											
340246,75	7393663,786																											
340448,576	7393917,762																											
340401,474	7393739,158																											
340331,661	7393712,329																											
340187,081	7393581,469																											
340224,981	7393606,661																											
340155,949	7393620,162																											
340163,673	7393592,78																											
340187,081	7393581,469																											
340503,759	7393824,034																											
15	<p>Vegetação: Barreira visual <i>non aedificandi</i> ressalvando o subsolo</p> <p>Polígono formado pelos pontos:</p> <table border="1"> <tr><td>Coord. E</td><td>Coord. N</td></tr> <tr><td>340412,87</td><td>7393579,57</td></tr> <tr><td>340428,621</td><td>7393570,459</td></tr> <tr><td>340441,797</td><td>7393639,461</td></tr> <tr><td>340449,728</td><td>7393688,622</td></tr> <tr><td>340450,051</td><td>7393633,816</td></tr> <tr><td>340465,681</td><td>7393674,101</td></tr> <tr><td>340479,009</td><td>7393665,404</td></tr> <tr><td>340491,726</td><td>7393704,23</td></tr> <tr><td>340499,049</td><td>7393647,021</td></tr> <tr><td>340505,074</td><td>7393690,919</td></tr> <tr><td>340567,404</td><td>7393807,001</td></tr> </table>	Coord. E	Coord. N	340412,87	7393579,57	340428,621	7393570,459	340441,797	7393639,461	340449,728	7393688,622	340450,051	7393633,816	340465,681	7393674,101	340479,009	7393665,404	340491,726	7393704,23	340499,049	7393647,021	340505,074	7393690,919	340567,404	7393807,001	Deverá ser mantida massa arbórea em concordância com o paisagismo aprovado no Plano Diretor do TAC (folha 194 do processo CONDEPHAAT 32353/1994). Não serão permitidas novas construções, ressalvado o subsolo.		
Coord. E	Coord. N																											
340412,87	7393579,57																											
340428,621	7393570,459																											
340441,797	7393639,461																											
340449,728	7393688,622																											
340450,051	7393633,816																											
340465,681	7393674,101																											
340479,009	7393665,404																											
340491,726	7393704,23																											
340499,049	7393647,021																											
340505,074	7393690,919																											
340567,404	7393807,001																											

	340582,254	7393793,555	
16	Lotes 0094-8, 0086-7, 0085-9, 0087-5, 0049-2, 0048-4, 0084-0, 0092-1, 0047-6, 0081-6, 0090-5, 0093-1, 0088-3, 0050-6, 0076-1, 0046-8, 0077-8, 0089-1, 0091-3, 0095-6, 0078-6, 0079-4, 0017-4, 0052-2 do Setor 054, da Quadra 260 do Cadastro de Contribuintes da Secretaria Municipal da Fazenda de São Paulo		Altura máxima permitida para novas edificações, considerando todos e quaisquer elementos construídos = 8,00m, medidos a partir da testada do lote

§ 1º - Além das diretrizes presentes no Quadro II, para as intervenções pretendidas na área envoltória do bem tombado também serão avaliados aspectos como composição de materiais, cores, texturas, formas, relação entre cheios e vazios, inclinação dos telhados, entre outros pertinentes à ambiência.

Art. 4º - Constitui parte integrante desta Resolução o mapa do perímetro da área envoltória da antiga Sede do Sítio Capão.

Art. 5º - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, em complementação à Resolução SC-18, de 14/08/1984.

**MARILIA MARTON**

Secretária da Cultura, Economia e Indústria Criativas

## ANEXO - Mapa da Resolução Complementar SCEIC nº 82, de 08 de dezembro de 2025

