



**UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO
MESTRADO EM DIREITO**

VLÁDIA MARQUES MONTEIRO

**PROPRIEDADE, CIDADE E PROTEÇÃO JURÍDICO-URBANÍSTICA DO
PATRIMÔNIO CULTURAL: ESTUDO DE CASO SOBRE O TOMBAMENTO DO
EDIFÍCIO SÃO PEDRO NA CIDADE DE FORTALEZA.**

**MOSSORÓ-RN
2020**

VLÁDIA MARQUES MONTEIRO

PROPRIEDADE, CIDADE E PROTEÇÃO JURÍDICO-URBANÍSTICA DO PATRIMÔNIO
CULTURAL: ESTUDO DE CASO SOBRE O TOMBAMENTO DO EDIFÍCIO SÃO
PEDRO NA CIDADE DE FORTALEZA.

Defesa de Dissertação apresentada ao Programa de
Pós-Graduação em Direito da Universidade Federal
Rural do Semi-Árido como requisito para obtenção
do título de Mestre em Direito.

Linha de Pesquisa: Estado, Conflito e Direitos
Fundamentais.

Orientador: Rodrigo Vieira Costa, Prof. Dr.

MOSSORÓ-RN
2020

VLÁDIA MARQUES MONTEIRO

PROPRIEDADE, CIDADE E PROTEÇÃO JURÍDICO-URBANÍSTICA DO PATRIMÔNIO
CULTURAL: ESTUDO DE CASO SOBRE O TOMBAMENTO DO EDIFÍCIO SÃO
PEDRO NA CIDADE DE FORTALEZA.

Defesa de Dissertação apresentada ao
Programa de Pós-Graduação em Direito da
Universidade Federal Rural do Semi-Árido
como requisito para obtenção do título de
Mestre em Direito.

Linha de Pesquisa: Estado, Conflito e
Direitos Fundamentais.

BANCA EXAMINADORA

RODRIGO VIEIRA
COSTA:00435595300

Assinado de forma digital por RODRIGO
VIEIRA COSTA:00435595300
Dados: 2021.02.11 11:39:02 -03'00'

Rodrigo Vieira Costa, Prof. Dr. (UFERSA)
Presidente

Marcus Pinto Aguiar

Marcus Pinto Aguiar, Prof. Dr. (UFERSA)
Membro Examinador

David Barbosa de
oliveira

Assinado de forma digital por David Barbosa de oliveira
DN: cn=David Barbosa de oliveira, o=UFC, ou=UFC,
email=david.oliveira@ufc.br, c=BR
Dados: 2021.02.11 11:06:02 -03'00'

David Barbosa Oliveira, Prof. Dr. (UFC)
Membro Examinador

© Todos os direitos estão reservados a Universidade Federal Rural do Semi-Árido. O conteúdo desta obra é de inteira responsabilidade do (a) autor (a), sendo o mesmo, passível de sanções administrativas ou penais, caso sejam infringidas as leis que regulamentam a Propriedade Intelectual, respectivamente, Patentes: Lei nº 9.279/1996 e Direitos Autorais: Lei nº 9.610/1998. O conteúdo desta obra tomar-se-á de domínio público após a data de defesa e homologação da sua respectiva ata. A mesma poderá servir de base literária para novas pesquisas, desde que a obra e seu (a) respectivo (a) autor (a) sejam devidamente citados e mencionados os seus créditos bibliográficos.

MONT Monteiro, Vladia Marques Monteiro.
EIRO PROPRIEDADE, CIDADE E PROTEÇÃO JURÍDICO-
URBANÍSTICA DO PATRIMÔNIO CULTURAL: ESTUDO DE CASO
SOBRE O TOMBAMENTO DO EDIFÍCIO SÃO PEDRO NA
CIDADE DE FORTALEZA. / Vladia Marques Monteiro
Monteiro. - 2021.
215 f. : il.

Orientador: Rodrigo Vieira Costa COSTA.
Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal
Rural do Semi-árido, Programa de Pós-graduação em
Direito, 2021.

1. Propriedade. 2. Cidade. 3. Patrimônio
Cultural. 4. Edifício São Pedro. 5. Fortaleza. I.
COSTA, Rodrigo Vieira Costa, orient. II. Título.

AGRADECIMENTOS

Agradeço inicialmente à Deus pela oportunidade de retomar meus estudos.

Agradeço à minha família nuclear e estendida por terem compreendido minhas ausências e indisponibilidades durante essa jornada.

Agradeço aos amigos de longa data que sempre incentivaram e estiveram por perto quando mais precisei.

Agradeço a cada um dos componentes da turma de 2019 do Mestrado em Direito da UFERSA, pela amizade e companheirismo, além dos professores que sempre estiveram presentes em nossos esforços acadêmicos.

Agradeço em especial ao Professor Rodrigo Vieira Costa e aos membros do Grupo de Estudo e Pesquisas em Grupo de Estudos e Pesquisas em Direito Digital e Direitos Culturais (DiGiCult) pela inserção na pesquisa acadêmica, debates e amizade.

Agradeço aos componentes da banca (Profs. Drs. Marcus Pinto Aguiar e David Barbosa Oliveira) pela disponibilidade de fazer parte desse momento indelével de minha vida.

Agradeço a todas as potências boas e forças positivas do universo que me fizeram estar incólume à covid-19 e com tantos sonhos ainda por seguir. Obrigada!

RESUMO

O presente trabalho tem por escopo analisar o caso da tutela jurídico-urbanística do Edifício São Pedro, que se trata de uma edificação situada na cidade de Fortaleza-CE e considerada patrimônio cultural local. O prédio está atualmente em estado de abandono, sofre com descompromissos a deveres de conservação, possui um projeto de requalificação cuja adequação jurídica pretende-se investigar, além de representar uma edificação com importância para a memória coletiva da cidade. Para o cumprimento desse intento, o primeiro capítulo aborda uma das categorias jurídicas mais marcantes para o presente caso que é o direito de propriedade, mais precisamente o direito de propriedade a ser exercido em um meio urbano e suas respectivas obrigações para com a sociabilidade. Perquire ainda qual a intelegibilidade oriunda do Superior Tribunal de Justiça (STJ) para casos análogos, especialmente com relação ao dever de conservar imóveis de relevância cultural. O segundo capítulo, por sua vez, traz uma abordagem interdisciplinar sobre o direito à cidade, o processo de fixação e criação dos núcleos urbanos no Brasil, seu diálogo com processos de globalização além da investigação que se debruça sobre a tutela da vida urbana, desde o panorama nacional, estadual e municipal adentrando inclusive, a inutilização de instrumentos que visem arrefecer a especulação imobiliária na cidade de Fortaleza, como foi o caso do IPTU progressivo no tempo. Para os dois capítulos iniciais foi utilizado o método qualitativo e técnica de revisão bibliográfica. Por fim, no terceiro e último capítulo, analisou-se as especificidades do caso propriamente dito. Aplicou-se técnicas de pesquisas como entrevistas realizadas com vozes sociais, acadêmicas e institucionais sobre o tombamento do Edifício, questionários estruturados aplicados a uma amostragem de fortalezenses transeuntes do entorno do prédio e análise documental dos processos administrativos e judicial relativos ao caso. O terceiro capítulo busca responder às perguntas sobre relevância para a comunidade da existência de um bem cultural, se houve inoperância do Poder Público no transcurso administrativo de declaração de importância cultural, quais os valores que se agredem no caso do Edifício São Pedro e se há supedâneo na legislação urbanística para a requalificação requerida pelos proprietários.

Palavras-chave: Propriedade. Cidade. Patrimônio Cultural. Edifício São Pedro. Fortaleza.

ABSTRACT

The present work aims to analyze the case of the legal-urban protection of the São Pedro Building, which is a building located in the city of Fortaleza-CE and considered local cultural heritage. The building is currently in a state of disrepair, suffers from uncommitted duties to conservation, has a requalification project whose legal adequacy is intended to be investigated, in addition to representing a building with importance for the collective memory of the city. For the fulfillment of this intention, the first chapter addresses one of the most striking legal categories for the present case, which is the right to property, more precisely the right to property to be exercised in an urban environment and its respective obligations towards sociability. It also understands the intelligibility that comes from the Superior Court of Justice (STJ) for similar cases, especially with regard to the duty to preserve properties of cultural relevance. The second chapter, in turn, brings an interdisciplinary approach to the right to the city, the process of fixing and creating urban centers in Brazil, its dialogue with globalization processes, in addition to the investigation that focuses on the protection of urban life, since the national, state and municipal panorama, including the destruction of instruments aimed at cooling real estate speculation in the city of Fortaleza, as was the case with the progressive IPTU over time. For the two initial chapters, the qualitative method and the bibliographic review technique were used. Finally, in the third and last chapter, the specifics of the case itself were analyzed. Research techniques were applied, such as interviews with social, academic and institutional voices about the building's tipping, structured questionnaires applied to a sampling of fortress passersby around the building and documentary analysis of the administrative and judicial processes related to the case. The third chapter seeks to answer questions about the relevance to the community of the existence of a cultural asset, if there was inoperation of the Public Power in the course of the administrative declaration of cultural importance, what values are attacked in the case of the São Pedro Building and if there is a supedaneous urban legislation for the requalification required by the owners.

Keywords: Property. City. Cultural heritage. São Pedro Building. Fortaleza.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	- A função social da propriedade na PEC nº80 de 2019.....	31
Figura 2	- Titularidade Híbrida Edifício São Pedro (Parte IV)	90
Figura 3	- Nostalgia Imagética do Edifício São Pedro	93
Figura 4	- Poligonal do Entorno do Edifício São Pedro	94
Figura 5	- Torre do Projeto Francisco Nasser Issa	96
Figura 6	- Proximidade do Edifício São Pedro e a ZEPH-1	97
Figura 7	- Questionário Edifício São Pedro (Parte I)	112
Figura 8	- Letreiros da Fachada do Edifício São Pedro (Setembro de 2020).....	113
Figura 9	- Fachada do Edifício São Pedro pela Avenida Beira-Mar (Setembro 2020).....	113
Figura 10	- Visão Lateral Edifício São Pedro (Setembro de 2020)	114
Figura 11	- Questionário Edifício São Pedro (Parte II)	115
Figura 12	- Questionário Edifício São Pedro (Parte III)	116
Figura 13	- Questionário Edifício São Pedro (Parte IV)	117

LISTA DE MAPAS

Mapa 1	-	Cartografia de bairros próximos ao Edifício São Pedro.....	84
--------	---	--	----

LISTA DE ANEXOS

Anexo A	- Resposta à Consulta E-Sic nº53 de 2020	135
.....		
Anexo B	- Ata da 74ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor de Fortaleza	138
.....		
Anexo C	- Licença Prévia e Parecer nº130 de 2015 da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza (SEUMA)	154
.....		
Anexo D	- Resposta ao Processo P.084143 de 2020	159

LISTA DE APÊNDICES

Apêndice A	- Entrevista A – Francisco de Assis Filomeno Gomes Júnior	160
Apêndice B	- Entrevista B – Representante da Secretaria de Cultura de Fortaleza..	176
Apêndice C	- Entrevista C – Michel Platini Fernandes da Silva	179
Apêndice D	- Entrevista D – Aderbal Aguiar Júnior	193
Apêndice E	- Entrevista E – Marcelo Mota Capasso	196
Apêndice F	- Questionário estruturado aplicado	212

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	- Disposições acerca da propriedade no Brasil	17
Tabela 2	- Disposições acerca da arte e da cultura no Brasil	36
Tabela 3	- 10 bairros privilegiados no preço da terra com base no IPTU de Fortaleza	64
Tabela 4	- 10 bairros com baixa precificação no preço da terra com base no IPTU de Fortaleza	65
Tabela 5	- Instrumentos Urbanísticos do Estatuto da Cidade	70
Tabela 6	- Praia de Iracema e Arredores	83

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CF/88	Constituição Federal de 1988
CADH	Convenção Americana de Direitos Humanos
CPPD	Comissão de Avaliação do Plano Diretor
DUDH	Declaração Universal de Direitos Humanos
IBDU	Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico
ICOMOS	Conselho Internacional de Monumentos e Sítios
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
INEPAC	Instituto Estadual do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
ONU	Organização das Nações Unidas
OEA	Organização dos Estados Americanos
PPCM	Política de Patrimônio Cultural Material
PDPF	Plano Diretor Participativo de Fortaleza
PEC	Proposta de Emenda à Constituição
PIDISC	Pacto Internacional de Direitos Cíveis e Políticos
PIDESC	Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais
PMF	Prefeitura Municipal de Fortaleza
Resp	Recurso Especial
RE	Recurso Extraordinário
SECULTFOR	Secretaria de Cultura do Município de Fortaleza
SEUMA	Secretaria de Urbanismo e Meio-Ambiente de Fortaleza
SEFIN	Secretaria de Finanças do Município de Fortaleza
STJ	Superior Tribunal de Justiça
STF	Supremo Tribunal Federal
UNESCO	Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
---------------------------	-----------

2 A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA DE INTERESSE CULTURAL	15
2.1 A propriedade imobiliária urbana no Direito brasileiro	15
2.2 Cultura normatizada: entre uma concepção <i>stricto sensu</i> de cultura para o atingimento da coletividade relacionada à perspectiva de imobiliária dos bens imobiliários de relevância cultural.....	34
3 CIDADE E BENS CULTURAIS.....	51
3.1 Direito à cidade, globalização, organização e desenvolvimento do espaço urbano no Brasil.....	51
3.2 Ocupação do espaço urbano em Fortaleza e precificação de terras	61
3.3 Proteção urbanística do patrimônio cultural e o papel dos Municípios.....	68
<i>3.3.1 Legislação e Instrumentos Jurídicos no Brasil</i>	<i>68</i>
<i>3.3.2 Proteção Urbanística do Estado do Ceará e no Município de Fortaleza</i>	<i>79</i>
<i>3.3.3 Plano Diretor de Fortaleza e o Patrimônio Cultural</i>	<i>81</i>
4. O CASO DO TOMBAMENTO DO EDIFÍCIO SÃO PEDRO.....	89
4.1 O Tombamento do Edifício São Pedro e as Disputas Judiciais sobre o seu destino .	89
4.3 As múltiplas vozes sociais sobre o Edifício São Pedro	105
4.3 O Edifício São Pedro e os valores comunitários acerca de sua proteção.....	114
5 CONCLUSÃO.....	122
REFERÊNCIAS	127
ANEXO A.....	137
ANEXO B.....	141
ANEXO C.....	157
ANEXO D.....	162
APÊNDICE A	163
APÊNDICE B.....	179
APÊNDICE C	182
APÊNDICE D	196
APÊNDICE E.....	199
APÊNDICE F.....	215

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por escopo analisar a proteção jurídico-urbanística do Edifício São Pedro localizado na cidade de Fortaleza-CE e sua relação com duas categorias jurídicas: a propriedade e a cidade.

Estruturada em três capítulos, a dissertação está organizada com dois capítulos iniciais destinados à análise da propriedade e a da cidade, tendo em vista que ambas perpassam o problema de pesquisa propriamente dito.

Os dois capítulos iniciais foram elaborados a partir da metodologia qualitativa com utilização da técnica de revisão bibliográfica. O capítulo final, que analisa a problemática que envolve o abandono do Edifício em si, foi utilizada a metodologia qualitativa quanto à análise dos documentos e processo judicial correspondente, além da adoção de metodologia quantitativa com a aplicação de questionários junto a uma amostragem de 150 fortalezenses e realização de entrevistas, cujo método é qualitativo.

A relevância, no estudo proposto, está no fato de que há quase setenta anos presente em determinada localidade, chamada Praia de Iracema em Fortaleza, ergueu-se uma edificação que tem importância patrimonial cultural para a cidade como um todo, mas que enfrenta problemas quanto ao dever de conservação, com a interposição de projetos de requalificação que não encontram substrato jurídico, com um processo judicial que apenas embarga a obra e não possui pedido judicial de obrigação prestativa de conservação.

Ademais, com a desconfiança de que se trata de um prédio sem nenhuma importância para a cidade dado estado de abandono em que ele se encontra, realizou-se uma pesquisa de campo para inferir a partir da visita ao local e da aplicação de questionários e ela massivamente demonstrou que determinada população, embora numa amostragem de apenas 150 aplicações de questionários, interessa-se sim por ela e corrobora com a proteção jurídico-patrimonial.

No primeiro capítulo aborda a categoria jurídica da propriedade, respaldada pelo Direito brasileiro e sua interlocução com a função social da propriedade. Investiga o conteúdo e as implicações da nova Proposta de Emenda à Constituição (PEC) nº 80 de 2019, que objetiva dar novos contornos jurídicos à propriedade imobiliária urbana, setorizando os deveres de cumprimento aos comandos mandamentais de equilíbrio socioambiental e respeito ao patrimônio cultural. Dada a relevância da proposta de alteração constitucional debateu-se que a ideia de setorizar os âmbitos de cumprimento da função social da propriedade resvala na possibilidade de diminuir o alcance do mandamento constitucional provocando retrocesso

normativo.

Ainda nesse capítulo, são abordadas as relações e as disposições jurídicas sobre o direito à cultura e seu reflexo diante da propriedade urbana. Nesse aspecto ficou solificado que existe a ideia de meio-ambiente cultural, conforme literatura especializada. Por fim, analisa uma questão específica que é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ) acerca do dever de conservação de um bem tombado e a fixação de uma diretriz interpretativa sobre a responsabilidade dessa obrigação. Essa análise jurisprudencial é bastante relevante porque determina que casos análogos submetidos ao Poder Judiciário devem submeter-se à intelegibilidade do julgado.

No segundo capítulo, analisa-se a categoria interdisciplinar da cidade, a qual é estudada por vários campos do conhecimento. São abordagens investigadas e problemáticas estudadas: a cronologia do desenvolvimento dos núcleos urbanos no Brasil (com utilização das reflexões teóricas de Milton Santos(2013), importante geógrafo pátrio em diálogo com a obra contemporânea também sobre a temática de Guerra *et al*(2020), a sistemática do mercado de terras (para esse intento foram organizados os valores por metro quadrado de cada bairro na cidade de Fortaleza), a fluidez da paisagem oponível aos influxos do capital fixo (reflexão perpetrada pelo geógrafo David Harvey (2005), o significado e o alcance do direito à cidade, de acordo com Lefébevre (2001), bem como explicita as determinações atinentes à possibilidade de ganho econômico através das rendas de situação e de localização, aplicáveis ao caso analisado, e finalmente análise da legislação federal, estadual (com destaque para o Ceará) e municipal de Fortaleza que instituem um microsistema organizacional de instrumentos jurídicos disponibilizados em Direito Urbanístico para a tutela da vida nas cidades.

No terceiro capítulo, adentrou-se à análise do caso propriamente dito e promoveu estudo de caso, que se caracteriza por ser uma técnica que permite o aprofundamento de questões a partir de um evento ou caso exemplar para determinada temática estudada, conforme Laville (1999, p. 156).

O intento desse capítulo foi aprofundar o exame das nuances tanto de dados pré-existentes como dados novos, a fim de coletar o máximo de elementos possíveis acerca do caso do Edifício São Pedro. Não se buscou generalizações, embora os capítulos antecedentes reforcem categorias jurídicas que entrelaçam casos de patrimônio cultural material, tendo em vista que a propriedade e a cidade estão presentes tanto na análise do caso em si, como em qualquer bem urbano imobiliário de relevância cultural.

Foram, por conseguinte, analisadas documentações administrativa e judicial

concernente ao caso. São exemplos de documentos perscrutados: Instrução definitiva de tombamento, Diário Oficial do Município, além da Ação Civil Pública nº 0164672-53.2018.8.06.0001 que tramita perante a 12ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Fortaleza-CE e que objetiva o embargo da obra de requalificação do prédio.

Subsequentemente, realizou-se entrevistas a vozes sociais diversas como acadêmicas e institucionais diretamente envolvidas com o caso do Edifício São Pedro. Especialistas nas áreas de preservação do patrimônio histórico foram ouvidos, além de membros da sociedade civil, representados pelo Movimento Náutico Urgente que diretamente atuou para mobilizar o Ministério Público para inibição da obra pretendida.

Por último, foram aplicados questionários estruturados para a sociedade, numa amostragem de 150 questionários, a fim de investigar como a coletividade se relaciona com o prédio em estudo, ou seja, a escuta aos valores comunitários impingidos pela sociabilidade ao prédio em análise.

2 A PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA URBANA DE INTERESSE CULTURAL

Este capítulo apresenta a temática da propriedade imobiliária urbana de relevância cultural, bem como analisa a tutela da propriedade como direito humano na ordem jurídica internacional. Assim, também, busca investigar a sua proteção constitucional no percurso histórico das Constituições brasileiras. Perquire, comparativamente, as disposições acerca do direito de propriedade contidas no Código Civil de 1916 e no Código Civil de 2002, para, ao fim, analisar o teor da Proposta de Emenda à Constituição (PEC) nº 80 de 2019 em interface com os marcos constitucionais da função social da propriedade.

Em um segundo momento, analisou-se a proteção constitucional do patrimônio cultural no Brasil, com base nas mudanças históricas das capitulações acerca da cultura nas Constituições brasileiras. Investigou-se sua tutela perante a ordem jurídica internacional contida em Tratados que versam sobre direitos humanos que foram internalizados pelo Brasil e nas orientações das chamadas Cartas Patrimoniais. Verificou-se, ainda, com base na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) em 2019, novos parâmetros a serem observados pelos proprietários de imóveis de relevância cultural e sua conexão com o princípio da função sociocultural da propriedade.

2.1 A propriedade imobiliária urbana no Direito brasileiro

O direito de propriedade foi estabelecido na Declaração Universal do Homem e do Cidadão, na França em 1789, e, nesse aspecto, contribuiu para inserir esse direito na órbita de uma pretensão de universalidade, prerrogativa a todos os homens, ainda que nesse momento histórico não tenha atingido a totalidade dos franceses. Esse entendimento encontra amparo em Hunt (2009), que afirma em sua obra que existiam pessoas e grupos sociais que figuravam “abaixo na escala de conceitabilidade (homens sem propriedade, judeus)” (HUNT, 2009, p.150) e outras em que era aceitável a concessão direta de determinados direitos.

Nesse sentido, embora o processo revolucionário francês tenha sido o primeiro passo para a inclusão formal do direito de propriedade enquanto direito de pretensões universais e elencado em Constituição, ele não foi inicialmente previsto a todos os grupos sociais na França, refletindo um processo contraditório entre normatização de direitos e imperfeita inclusão de pessoas no intuito universalizante que objetivava romper com a estrutura monárquica anterior.

Entretanto, trata-se de um passo inarredável para a construção jurídica presente na

hodierna sistemática internacional acerca do direito de propriedade, cuja proteção está prevista no art. 17 da Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH) de 1948, bem como para a tutela jurídica no plano constitucional da propriedade em Constituições no mundo, como será delineado posteriormente.

Antes de iniciar a análise da proteção jurídica da propriedade no direito brasileiro, faz-se necessário demarcar que o movimento constitucionalista¹ mencionado influenciou a tutela jurídica do direito de propriedade nos âmbitos internos dos Estados-nações, apesar de inicialmente ter sido concebido enquanto um direito inerente (dimensão *jusnaturalista*) de calibre universal e que foi posteriormente estruturado dentro das Constituições enquanto direito fundamental positivado (dimensão positivista).

Ao refletir sobre o período supramencionado, Hespanha (2005, p. 341-342) destaca que:

Os cem anos que decorrem entre 1750 e 1850 correspondem ao período de instalação de uma nova ordem política e jurídica a que se costuma chamar de liberalismo. No plano do direito, realizaram-se então os seus pressupostos estratégicos – instauração, por meios legislativos, de um novo paradigma de organização política (o Estado liberal-representativo) e de organização social (liberalismo proprietário, ie., identificação da propriedade como condição de liberdade e, logo, de cidadania activa), que a própria lei irá desenvolvendo nos seus detalhes institucionais.

Dessa forma, consoante Hespanha (2005), o Direito atuou naquele período organizando e sedimentando um sistema jurídico-político-econômico liberal, adotado como modelo ou padrão, para operar a estrutura normativa necessária à consagração de suas concepções. Nesse sentido, percebe-se que para Hespanha (2005, p.342):

A garantia da propriedade – que, como acaba de se ver, é uma extensão da garantia de liberdade – era entendida como o “direito sagrado e inviolável [...] de dispor à sua vontade de todos os seus bens segundo suas leis. A sua constitucionalização correspondia àquilo que C.B Macpherson chamou o “individualismo possessivo”: a propriedade como um direito natural e absoluto, livremente usufruível (liberdade de indústria) e livremente disponível, ilimitável por direitos dos senhores (direitos de foral), da comunidade (direitos de pastagens, de rotação de culturas, etc.) ou dos parentes (reservas hereditárias, vinculação).

¹Conforme Canotilho (1993, p.18): “Um *topos* caracterizador da modernidade e do constitucionalismo foi sempre o da consideração dos “direitos do homem”, como *ratio essendi* do Estado Constitucional (crf. Infra, Parte IV, Cap. 1º, e Cap. 5º). Quer fossem considerados como “direitos naturais”, “direitos inalienáveis” ou “direitos racionais” do indivíduo, os direitos do homem, constitucionalmente reconhecidos, possuíam uma *dimensão projectiva de comensuração universal*. Além de apontarem para a realização progressiva do homem num mundo *progressivamente* melhor (tensão escatológica), os direitos do homem forneciam um “critério”, um “fundamento”, uma “verdade”, um “valor” universal para se distinguir “Estado constitucional” e “Estado não-constitucional”.

Dessa forma, verificou-se que o direito de propriedade encetado no referido período significou a necessidade de fortalecimento, por meio do sistema normativo, de prerrogativas conquistadas por meio da revolução francesa, de inclusão da burguesia no sistema político na França.

Acerca das Declarações de Direitos, Canotilho (1993) observa que a defesa do individualismo nesse período se relacionava também como necessidade de romper com a política monárquica arbitrária de concessão de privilégios. Segundo Canotilho (1993, p. 256):

A consideração do indivíduo como sujeito da autonomia individual, moral e intelectual (essência da filosofia das luzes), justificará a exigência revolucionária da constatação ou declaração dos direitos do homem, existentes *à priori*. O sentido destas declarações não se reconduzia à reafirmação de uma teoria da tolerância, ou seja, de apelos morais dirigidos ao soberano, tendentes a obter garantias para os súditos. A tolerância ficava sempre no domínio reservado do soberano e, conseqüentemente, na sua completa disponibilidade. As declarações dos direitos vão mais longe: os direitos fundamentais constituem uma esfera própria e autónoma dos cidadãos, ficam fora do alcance dos ataques legítimos do poder e contra o poder podiam ser defendidos.

A consagração do direito de propriedade como direito humano também se fez presente ao longo do século XX.

No século passado, após duas grandes guerras travadas com maior ênfase na Europa, engendrou o campo jurídico a criação de: uma comunidade internacional (a Organização das Nações Unidas na década de 1940, sucessora da Sociedade das Nações), a celebração de dois Pactos (Pacto Internacional sobre Direitos Cíveis e Políticos e Pacto Internacional sobre direitos econômicos, sociais e culturais), além de outra Declaração de pretensões universais (Declaração Universal dos Direitos Humanos), todas ratificadas e incorporadas pelo Brasil em seu ordenamento interno.

A Declaração Universal de Direitos Humanos (DUDH) de 1948 foi ratificada e promulgada no Brasil por Getúlio Vargas em 22 de outubro de 1945 (Decreto nº 19.841 de 22 de outubro de 1945) e no art. 17 afirma expressamente o direito de propriedade (cujos exercícios poderão ocorrer mediante as formas de titularidade individuais e coletivas).

Entretanto, no Pacto Internacional sobre Direitos Cíveis e Políticos (PIDISC), internalizado pelo Decreto nº 592 de 6 de julho de 1992, inexistente remissão expressa ao direito de propriedade.

O Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), internalizado pelo Decreto nº 591 de 6 de julho de 1992, igualmente, não prevê o direito de propriedade em sua literalidade.

A Convenção Americana de Direitos Humanos (CADH), internalizada no

ordenamento jurídico brasileiro pelo Decreto nº678 de 6 de novembro de 1992, entretanto, consagra o direito à propriedade privada no art. 21 e admite hipótese de mitigação do seu exercício de forma absoluta, podendo se adequar ao interesse social.

Entretanto, no percurso histórico de todas as constituições brasileiras, o direito de propriedade esteve previsto. Nas duas primeiras Constituições, 1824 e 1891, prevaleceu a adoção da terminologia “propriedade em sua plenitude” (BRASIL, 1824) (BRASIL, 1891) o que reforça uma concepção absolutizada do referido direito.

Na Constituição de 1934 existe a ponderação, ou a mitigação da propriedade, em seu exercício, não podendo confrontar interesses sociais ou coletivos, consoante o art. 113, item 17. Observa-se, por conseguinte, arrefecimento à concepção absoluta que lhe antecedeu.

A Constituição de 1937, por sua vez, pondera no art. 123 que as prerrogativas constitucionais entabuladas não poderiam ser exercidas em contrariedade ao “bem público, as necessidades da defesa, do bem-estar, da paz e da ordem coletiva, bem como as exigências da segurança da Nação e do Estado” (BRASIL, 1937).

Na Constituição de 1946, o direito está previsto com mitigação nos termos do art. 141 §16. O art. 147 determina ainda que “o uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social” (BRASIL, 1946).

A Carta de 1967 garantiu o direito de propriedade no *caput* do art. 150, entretanto, esse direito aparece atenuado ao interesse público e social em caso de desapropriação nos termos do §22 do art. 150. Por outro lado, no art. 157, inciso III, a função social da propriedade aparece como princípio a ser respeitado perante a organização econômica.

Interessante observar que existe conformação constitucional alinhada à sua tributação como tarefa constitucional de regulamentação de arrecadação a partir do exercício do direito de propriedade. Denota-se, por conseguinte, que através de uma prerrogativa, o Estado pôde assegurar arrecadação de receitas para seu funcionamento, bem como demonstrar sua relação estreita para o desenvolvimento econômico.

No percurso constitucional brasileiro as competências para exigir impostos sobre a propriedade se alteraram, bem como as competências para legislar sobre a propriedade imobiliária urbana. Acerca da competência estadual para legislar sobre propriedade, no âmbito da Constituição de 1891, Bercovici (2005, p.134) assinala que essa sistemática se estribava na Lei de Terras de 1850:

Os Estados, ao legislarem sobre terras, mantiveram os princípios da Lei de 1850. Entretanto, inverteram um de seus objetivos básicos, que era o de evitar o apossamento desenfreado das terras públicas. Os Estados tinham em vista a transformação dos posseiros em proprietários. Adaptou-se, então, em todos os

Estados, a Lei de 1850 aos interesses dos grandes posseiros. Os prazos para legitimação foram dilatados, e as terras públicas continuaram a ser invadidas e ocupadas por particulares, sem que o Estado pudesse (ou quisesse) interferir.

No tocante à competência para promover a tributação, e consequente arrecadação, desde a Constituição Federal de 1937, a propriedade imobiliária urbana foi tributada perante o ente municipal. Como forma de concatenação das normas delineadas no percurso constitucional brasileiro, apresenta-se a tabela abaixo:

Tabela 1 – Disposições constitucionais acerca da propriedade no Brasil

	Direito de propriedade	Limitações ao exercício da propriedade	Competência para tributar propriedade imobiliária urbana
1824	Art. 179, <i>caput</i> Art. 179, inc. XXII	-	-
1891	Art. 72, <i>caput</i> Art. 72 §17	-	Competência estadual Art. 9 §2º
1934	Art. 113, <i>caput</i>	Art. 113 item 17	Competência estadual Art. 8, inc I, a, b, c.
1937	Art. 122, <i>caput</i>	Art. 123	Competência municipal Art.28 , inc. II
1946	Art. 141, <i>caput</i>	Art. 141 §16 Art. 147	Competência municipal Art. 29, inc. I
1967	Art. 150, <i>caput</i>	Art. 157, inc. III	Competência municipal Art. 25, inc. I
1988	Art. 5º, <i>caput</i> Art. 5º inc. XXII Art. 170, inc. II	Art. 5º inc. XXIII Art. 170, inc. III	Competência municipal Art. 156, inc. I

Fonte: Autoria própria (2020)

Na presente Constituição Federal de 1988, embora em mais de uma oportunidade o legislador tenha afirmado a existência de uma função social (que já tinha sido prevista na Constituição de 1934, 1937, 1946 e 1967 não necessariamente com essa identidade de nomenclatura), o modelo econômico adotado serve para sustentar a economia capitalista, assumindo nesse sentido a conotação adequada (viés ideológico), inserido como forma de assegurar impropriedades ou exacerbações advindas do próprio modelo de desenvolvimento adotado (capitalista), consoante bem pontuado por Grau (2010, p.73):

A ordem econômica (mundo do dever ser) capitalista, ainda que se qualifique como intervencionista, está comprometida com a finalidade de preservação do capitalismo. Daí a feição social, que lhe é atribuída, a qual, longe de desnudar-se como mera concessão a um modismo, assume, nitidamente, conteúdo ideológico.

Em uma outra acepção, afirma Bercovici (2005, p.147) que a função social da propriedade operou uma modificação interna do direito, embora não tenha berço socialista:

A função social é mais que uma limitação. Trata-se de uma concepção que se consubstancia no fundamento, razão e justificação da propriedade. A função social

da propriedade não tem inspiração socialista, antes é um conceito próprio do regime capitalista, que legitima o lucro e a propriedade privada dos bens de produção, ao configurar a execução da atividade do produtor de riquezas, dentro de certos parâmetros constitucionais, como exercida dentro do interesse geral.

Dessa forma, infere-se que, apesar de utilizada no intuito de suavizar o exercício da propriedade de forma plena, esse temperamento não foi elaborado para fazer incluir dispositivo de caráter socialista no texto legal. Esse entendimento reflete como nos ordenamentos internos de determinados países essa mitigação ao exercício absoluto da propriedade foi capitaneada pelas Constituições.

De acordo com Grau (2010), apesar de se compreender um avanço substancial na plataforma de direitos e obrigações assumidas pela Constituição Federal de 1988 ao afirmar a necessidade de a propriedade cumprir uma função social, essa inferência não é capaz por si mesma possibilitar a alteração do sistema econômico.

Corroborar-se com esse entendimento, haja vista que o direito de propriedade sempre esteve estabelecido na história constitucional brasileira, e a Constituição Federal de 1988 não destoou desse arquétipo, inclusive, o desenvolvimento da ordem econômica está lastreado na propriedade privada, em que pese contenções principiológicas importantes², não redundam em alteração estrutural o sistema econômico, inclusive a liberdade de iniciativa encontra-se capitulada no art.1º, inc. IV, enquanto fundamento da República brasileira.

Consoante Grau (2010), a assunção do Estado de bem-estar social³ foi precedida do fenômeno no qual a concorrência estava obstaculizando o próprio desenvolvimento do sistema capitalista e, nessa fase, o Estado precisava tomar atitudes para preservar a continuidade e permanência da economia capitalista, bem como tentar superar a referida crise.

Conforme Grau (2010, p.18), dado esse quadro, há a consagração de quatro formas de atuação do Estado objetivando sustentar essa forma de organização econômica, a saber:

²Conforme Grau (2010, p.17) “Para complementar o mercado, o sistema jurídico é adequado a novas formas de organização empresarial, de concorrência e de financiamento (por exemplo, através da criação de novas instituições no direito bancário e empresarial e da manipulação do sistema fiscal), sem, porém, conturbar a dinâmica do processo de acumulação”. De fato, o art. 170, inc. II a propriedade privada aparece como princípio para a organização econômica, embora figure juntamente com outros princípios como, por exemplo: soberania nacional, livre concorrência, defesa do consumidor, redução das desigualdades regionais e sociais, de forma a favorecer a busca do pleno emprego e as pequenas empresas, além de necessitar respeitar o meio-ambiente.

³Segundo Bercovici (2005, p.11) “As Constituições elaboradas após o final da Primeira Guerra Mundial têm algumas características comuns - particularmente, a declaração, ao lado dos tradicionais direitos individuais, dos chamados direitos sociais ou direitos de prestação, ligados ao princípio da igualdade material que dependem de prestações diretas ou indiretas do Estado para serem usufruídos pelos cidadãos”. Ainda, conforme Bercovici (2005, p.57): “O Estado brasileiro constituído após a Revolução de 1930 é, portanto, um Estado estruturalmente heterogêneo e contraditório. É um Estado Social sem nunca ter conseguido instaurar uma sociedade de bem-estar: moderno e avançado em determinados setores da economia, mas tradicional e repressor em boa parte das questões sociais. Apesar de ser considerado um Estado forte e intervencionista é, paradoxalmente, impotente perante fortes interesses privados e corporativos dos setores mais privilegiados”.

auxílio aos interesses do mercado a fim de evitar-lhe a bancarrota, manutenção de força militar, assunção de atividades de infraestrutura como educação e transportes com vistas a alavancar o crescimento econômico nos acirramentos da competição internacional, bem como a partir do acolhimento jurídico necessário que inclui a proteção contra as impertinências do mercado e, por fim, renovação de votos com as categorias da propriedade e do contrato, as quais são afirmadas por ele como basilares ao sistema econômico capitalista.

Grau (2010, p.18-19) revela ainda que a empreitada do Estado agora se constitui em realizações que mesclam atividades de substituição do mercado por um lado, especialmente com a criação do setor público, e em outro, passa a buscar compensar animosidades de setores da sociedade civil que lutam pelo poder político, garantindo alguns benefícios através de um sistema regulatório.

Dessa forma, infere-se que no mesmo compasso com que novos direitos foram sendo estabelecidos pelo constituinte, atingindo inclusive deveres a serem implementados positivamente pelo próprio Estado, como forma de dar concretude a demandas da sociedade civil, essa movimentação acaba revelando também outra face da mesma moeda (uma dupla atuação) que se constitui na tarefa Estatal de buscar conter crises do sistema econômico adotado, além do comprometimento com a efetivação de direitos.

Assim, ainda que haja o comprometimento por parte do Estado em assegurar um conjunto de direitos cada vez mais amplo em prol das necessidades vitais encetadas nas fórmulas dos direitos fundamentais constitucionais, igualmente, seu esforço conciliatório e regulatório impôs a si mesmo a tarefa de mediar interesses econômicos, o que revela a complexidade dessa atuação: garantir que o sistema econômico capitalista continue equilibrado e, ainda, assegurar a perfectibilização de direitos, inclusive aqueles que necessitam de atuação positiva.

Grau (2010, p. 242-243) explicita, posteriormente, que quando a propriedade se apresenta de modo a integrar a fórmula de produção de riqueza, o regime jurídico que passará a regê-la é o de empresa e que:

[...] O princípio da função social da propriedade ganha substancialidade precisamente quando aplicado à propriedade dos bens de produção, ou seja, na disciplina jurídica da propriedade de tais bens, implementada sob compromisso com a sua destinação. [...]

Grau (2010) afirma também que, a função social da propriedade insculpida no art. 5º, inciso XXIII, por atender a finalidade de interesse pessoal, familiar, nessa espécie de propriedade, “não é imputável função social; apenas os abusos cometidos no seu exercício

encontram limitação, adequada, nas disposições que implementam o chamado poder de polícia estatal” (GRAU, 2010, p.240).

Merece reflexão o referido raciocínio de Grau (2010), tendo-se em vista que se afigura irreparável parte de sua argumentação, a de que, de fato, quando a propriedade é exercida com escopo individual ou pessoal não subsiste um interesse coletivo estrito nessa utilização, entretanto, em face da prerrogativa privada não há uma implicação social imediata, porém fática e fisicamente esboçada no seio social e espacial, a propriedade acaba interferindo em outros interesses e bens jurídicos.

Isso porque se levarmos em consideração que esse exercício quando aplicado diante da sociedade, emerge sim um conjunto de obrigações a serem adimplidas, as decorrentes das normas urbanísticas (clássico exemplo de conjunto normativo destinado à regulamentação de exercícios do direito de propriedade imobiliária, dentre outros, mormente os aspectos do patrimônio cultural que serão melhor apreciadas no tópico seguinte). O exercício do direito de propriedade de forma absoluta foi alijado dos textos constitucionais brasileiros desde o advento da Constituição Federal de 1934.

Por outro lado, de acordo com Souza Filho (2006, p.24) os bens ambientais e culturais ultrapassam as concepções publicistas ou privatistas, bem como geram uma importância metaindividual, nos seguintes termos;

[...] o bem cultural – histórico ou artístico – faz parte de uma nova categoria de bens, junto com os demais ambientais, que não se coloca em oposição aos conceitos privado e público, nem altera a dicotomia, porque ao bem material que suporta a referência cultural ou importância ambiental – este sempre público ou privado -, se agrega um novo bem, imaterial, cujo titular não é o mesmo sujeito do bem material, mas toda a comunidade.

Argumenta-se, por outro lado, que em determinadas situações, onde haja coexistência de propriedade empresária e propriedade de fins individuais, sob o mesmo bem recaia tanto a exigência constitucional da função social e civilista das obrigações da propriedade na dicção do art. 1.228 do Código Civil de 2002.

Isso porque entende-se que sob o mesmo fenômeno jurídico há espectros de aplicação a mais de um ramo do Direito, especialmente se levarmos em consideração que por mais privatista que seja o intuito de possuir determinada propriedade, em determinadas circunstâncias ou desejos do proprietário, o bem jurídico poderá sofrer modificação de sua finalidade ou inclusão de outra destinação *a priori* não fora determinada, bem como consignar as duas espécies de propriedade sobre o mesmo bem.

Posteriormente, quando Grau (2010, p.248) tece comentários acerca da propriedade

enquanto direito subjetivo (autorização) acaba por constatar que também à propriedade individual são opostas obrigações que podem ser positivas ou negativas e, em face disso, deve-se admitir que a função social da propriedade prevista no art. 5º, inciso XXIII, também se aplique à propriedade estática. Segundo Grau (2010, p.248):

Não consubstancia mais um direito subjetivo justificado exclusivamente pela sua origem, mas que remanesce na medida em que entendemos que seu fundamento é inseparável da consideração do seu uso. Trata-se, então, de um direito subjetivo com uma função necessariamente social.

Dessa forma, consoante Grau (2010), quando a propriedade estática exacerba sua função meramente individual, atuará o princípio da função social prevista no art. 5º, inciso XXIII. Alerta também que a aplicação dessa disposição não implicará diretamente em sua modificação para propriedade em dinamismo, sendo esta “aquela que exceda o padrão qualificador da propriedade como dotada de função individual”. (GRAU, 2010, p.252).

Quando a propriedade é verificada em seu aspecto dinâmico, ou seja, como um bem de produção, há implicação direta do art. 170, inciso III. De acordo com Grau (2010, p.251):

A propriedade-função social, que diretamente importa à ordem econômica — propriedade dos bens de produção — respeita o princípio inscrito no art. 170, III. [...] Sua maior relevância se manifesta em sua concreção nas regras do § 2º do art. 182 — política urbana — e do art. 184 — reforma agrária, esta, seguramente, tão indispensável à realização do fim da ordem econômica quanto à integração e modernização do capitalismo nacional.

Sem prejuízo do estabelecimento dessa classificação, e as consequentes distinções da propriedade, em forma estática ou na forma dinâmica, inclusive porque se compreendermos a propriedade enquanto um bem jurídico passível de implicação a mais de um ramo do Direito e que, o próprio Grau (2010, p.243), ao final, acaba por assinalar a incidência da função social aplicável às duas espécies de propriedade⁴, torna-se substancial o entendimento que daí deflui, “o princípio da função social da propriedade, desta sorte, passa a integrar o conceito jurídico-positivo de propriedade (destas propriedades), de modo a determinar profundas alterações estruturais na sua interioridade.” (GRAU, 2010, p. 251).

Conforme a CF/88, dois momentos chamam bastante atenção e que contém a expressa afirmação da terminologia “função social” com aplicação à propriedade imobiliária, tomada como uma autorização legal, consoante Grau (2010), e que pode estar organizada para fins

⁴Para Grau (2010, p.243): “Posso assim, sopesando as ponderações que venho desenvolvendo, concluir que fundamentos distintos justificam a propriedade dotada de função individual e propriedade dotada de função social”.

meramente individuais ou econômicos, mas que em algum grau a normatividade de direito público alcança⁵: trata-se da propriedade imobiliária urbana.

Nos termos da CF/88, portanto, no tocante ao meio urbano, caso haja lei específica, o que normalmente ocorre por meio da lei de uso e ocupação do solo, como também por meio do plano diretor do município, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes⁶, poderá ser implicado ao proprietário, de acordo com a Constituição Federal de 1988 de “solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado”⁷ ações como o “parcelamento ou edificação compulsória”⁸ (inc. I, §4º do art. 182), incidência de “Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo”⁹ (inc. II, §4º do art. 182) ou desapropriação¹⁰ (inc. III, §4º do art. 182).

⁵Conforme Brasil (1988), a Constituição Federal de 1988 o art. 182 §2º determina que “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” e também no tocante à propriedade rural no art. 186. “A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores”. Por outro lado, quando a Constituição Federal afirma que uma propriedade imobiliária contém relevância cultural para a coletividade, ela poderá sofrer restrições jurídicas ou interferência de instrumentos como os elencados pelo §1º do art.216.

⁶Segundo Eremberg (2008, p.146) se considerarmos o território urbano enquanto meio ambiente artificial e, tendo em mente que não apenas a interpretação literal serve à exegese da função social da propriedade, então, segundo ele, é possível a aplicação da disposição constitucional também aos municípios com menos de vinte mil habitantes nos seguintes termos: “isso não significa, em absoluto, que não ocorra a incidência do princípio da função social da propriedade urbana onde não haja plano diretor. A função social estará presente, e gerando efeitos, mesmo nessa hipótese, e ensejará consequências de ordem administrativa e civil, mesmo que essas consequências não tenham um caráter propriamente urbanístico” (EREMBERG, 2008, p.146). Conforme Brasil (2016), o Supremo Tribunal Federal (STF) já teve oportunidade de se manifestar a respeito da constitucionalidade de uma lei municipal que não possuía plano de diretor, mas que regulamentava por lei complementar a forma como o parcelamento do solo deveria ocorrer em loteamentos fechados e declarou que a ausência de plano diretor não obstaculiza que o poder público municipal procure regular a aludida situação jurídica, nos termos do julgamento do Recurso Extraordinário nº 607940/DF, rel. Min. Teori Zavascki, julg. 17/03/2016, presente no Informativo nº775 do STF. Em Brasil (2015), a Corte também decidiu contrariamente a lei municipal que estabelecia área de módulo urbano em desconformidade com o parâmetro constitucional e declarou que “a usucapião especial urbana tem raiz constitucional e seu implemento não pode ser obstado com fundamento em norma hierarquicamente inferior ou em interpretação que afaste a eficácia do direito constitucionalmente assegurado”, consoante o julgamento do Recurso Extraordinário nº422.349-RS, rel. Min. Dias Toffoli, julg.29/04/2015, Informativo nº 772 do STF.

⁷Segundo Silva (2010) a indicação constitucional para solo urbano não edificado ou não utilizado significa que “a propriedade urbana é formada e condicionada pelo direito urbanístico a fim de cumprir a sua função específica: realizar as chamadas funções urbanísticas de propiciar habitação (moradia), condições adequadas de trabalho, recreação e circulação humanas”. (SILVA, 2010, p.422)

⁸O parcelamento ou a edificação compulsória estabelecida no inciso vem ao encontro da noção de garantir que o solo urbano atenda a uma destinação urbanística e, segundo Silva (2010) “o aproveitamento adequado em cada zona de uso ou de assentamento é aquele definido no plano diretor. É este que indica que tipo de aproveitamento do solo é adequado na zona ou modelo de assentamento”. (SILVA, 2010, p.424)

⁹O IPTU progressivo no tempo cumpre finalidade extrafiscal da tributação e foi pensada no intuito de auxiliar no custeio do urbanismo. Segundo Silva (2010, p.455-456) na composição do financiamento das cidades estão presentes as receitas oriundas: das taxas, das contribuições de melhoria e das concessões de licença. Ocorre que, segundo Silva (2010, p.456) o rendimento oriundo dos IPTUs é baixo e comporta a crítica de não auxiliar, em seu entendimento, com o papel de constrangimento efetivo do proprietário para dar destinação ao imóvel urbano. Para Silva (2010), caso não haja equilíbrio da economia, a função do imposto pode se tornar inócua e aduz o

Cabe adiantar que quando a propriedade imobiliária tem relevância cultural, a Constituição Federal de 1988 estabelece no art. 216 §1º instrumentos jurídicos para sua proteção. Igualmente, o art. 5º, inciso LXXIII, autoriza que cidadãos possam impetrar ação popular com vistas a pleitear juridicamente o referido remédio a fim de impedir situações nas quais o patrimônio cultural possa estar em perigo. A prerrogativa do Ministério Público para atuar em nome da coletividade nas ações civis públicas também encontra amparo no art. 129, inciso III da Constituição Federal.

No âmbito infraconstitucional, em 2001, foi promulgada a Lei nº 10.257, também conhecida como Estatuto da Cidade, cujas disposições serão melhor apreciadas no próximo capítulo, mas que passou a estabelecer outros instrumentos além dos previstos no art. 182 da CF/88.

Por outro lado, o Código Civil de 2002¹¹ entabula no art. 1228, §1º, que o exercício do direito de propriedade deverá estar comprometido com o equilíbrio do meio-ambiente (art. 225 da CF/88) e do patrimônio histórico e artístico (art. 215 e seguintes da CF/88), demonstrando que sobre o mesmo bem jurídico (propriedade imobiliária) recai não apenas a tutela econômica ou estritamente privada, mas também outras proteções e consequentes obrigações.

Do ponto de vista da disciplina civilista acaba se tornando mais clara a forma de aplicação do direito de propriedade no que tange à sua finalidade e exercício, sem que para isso seus atributos distintivos (gozo, uso, fruição e disposição) sejam necessariamente retirados, devendo ser apenas adequados.

Entretanto, nem sempre esse foi o perfil adotado pelo Código Civil pátrio. O Código Civil de 1916, no art. 525 considerava “plena a propriedade, quando todos os seus direitos elementares se acham reunidos no do proprietário; limitada, quando tem ônus real, ou é resolúvel” (BRASIL, 1916).

seguinte “o imposto sobre a propriedade territorial urbana é de pequena rentabilidade, de sorte que, numa economia inflacionária como a nossa, a carga que ele podia implicar ao proprietário era menor que a taxa inflacionária, e assim, o proprietário preferia sofrer-lhe o ônus a alienar o terreno ou nele edificar, pois que em regime altamente inflacionário a propriedade imobiliária sempre foi, também, reserva de valor”. (SILVA, 2010, p.456)

¹⁰Cuida-se da denominada “desapropriação-sanção” a qual, nada mais é, segundo Silva (2010) “aquela destinada a punir o não-cumprimento de obrigação ou ônus urbanístico imposto ao proprietário de terrenos urbanos” (SILVA, 2010, p.426). Conforme o autor essa medida deve ser tomada após a frustração das demais medidas previstas no art. 182 (IPTU progressivo no tempo e parcelamento ou edificação compulsórias).

¹¹O art. 1.228 do Código Civil de 2002 preceitua que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. § 1º - O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

Dessa forma, apesar da nomenclatura remetida à plenitude, nos artigos subsequentes existem mitigações ao seu exercício a exemplo do direito de exploração do subsolo, presente no art. 526, e no art. 529 acerca do direito de vizinhança. Corrobora com esse entendimento Tomasevicius Filho (2017, p.92):

A disciplina da aquisição originária da propriedade e dos direitos reais sobre coisa alheia seguia a sistemática do Direito Romano, tais como os direitos de vizinhança e servidões, exceto quanto ao usufruto, que deixou de ser reconhecido como servidão pessoal para tornar-se instituto jurídico autônomo.

Repousou, por conseguinte, o Código Civil de 1916 no transcurso do século XX sem alteração literal com vistas a abarcar a noção de função social. De acordo com Tomasevicius Filho (2017, p.94):

A ideia de função social da propriedade não foi suficientemente forte para afetar o conceito de propriedade. Nem mesmo o estatuto da Terra (lei n. 4.501/1964) ou a Constituição Federal de 1988 lograram modificar substancialmente o conteúdo desse instituto jurídico.

Tendo em vista esses argumentos, percebe-se que há dezoito anos o advento do Código Civil de 2002 tem representado superação normativa em termos amplos e terminológicos, notadamente, seus aspectos hodiernos contemplam não apenas a necessidade de cumprimento da função social, como a importância de aliar esse adimplemento com a ideia de meio-ambiente e patrimônio cultural.

A função social da propriedade alinhavada no art. 1.228, §1º, denota a aproximação entre meio ambiente natural e aquele construído pelo homem (artificial), entrelaçadas na disposição do Código Civil de 2002 a partir da utilização da conjunção “e”, além de vírgulas enumerativas que amplificam o leque de necessidades de cumprimento com outros campos jurídicos como o meio-ambiente e a cultura, reforçando o entendimento de que sobre o mesmo bem jurídico podem incidir mais um ramo do Direito.

Corroboram com o entendimento de que bens culturais e bens ambientais estão intimamente relacionados Machesan (2007) e Souza Filho (2006).

Do ponto de vista das disposições constitucionais nomeadas pelo capítulo da “Ordem Social”, de acordo com Machesan (2007) “transparece dessa visão inaugurada na Carta de 1988, uma concordância com a afirmação de que o ser humano é um ente dotado de um duplo estatuto: cultura e natureza” (MACHESAN, 2007, p.94).

Esse enfoque, embora não seja o único abordado por Machesan (2007), traz ao lume o caráter antropocêntrico adotado pela Constituição Federal de 1988 de que o direito ao meio-

ambiente equilibrado (art. 225) destina-se à qualidade de vida humana, articulada pelo fundamento da República em assegurar dignidade à pessoa (art. 1º, inc. III). Isso porque, conforme o entendimento de Machesan (2007, p. 94), “as normas relativas à cultura propiciam ao indivíduo o seu desenvolvimento enquanto pessoa integrante de um corpo social”.

Em que pese essa forma de interpretação, argumenta-se no sentido de que, inclusive, faz-se imprescindível à qualidade de vida humana que o meio-ambiente esteja também equilibrado (como se se tratasse de uma via de mão dupla), ainda que a opção legislativa aponte para essa proteção no sentido mais restrito, sob a ótica da vertente antropocêntrica.

Dessa forma, argumenta-se que, embora a sustentabilidade ambiental ocorra pela via normativa com o intuito de garantir qualidade de vida humana, acaba sendo implícita (até mesmo como uma condição antecedente, em termos de materialização necessária) a necessidade de que o próprio meio-ambiente esteja equilibrado com vistas à perfectibilização da aludida garantia legal a sadia qualidade de vida humana, nos termos do art. 225 da CF/88. Esse entendimento aparece reforçado quando Machesan (2007, p. 92) enfoca o papel do Estado para assegurar esse fim normativo:

O Estado de Direito que se pretendeu implantar com a edição da nova Carta amolda-se às novas características do Estado Social, que deixa de ser um passivo espectador, regulador de conflitos e repressor dos atentados aos valores consagrados pelo sistema capitalista, para ser um ente ativo na correção das distorções e, em especial, injustiças sociais.

De acordo com Machesan (2007, p.83-84), a maior parte da doutrina ambiental brasileira corrobora com o entendimento de que estão compreendidos dentro do conceito de meio-ambiente, sua dimensão cultural. Essa concepção interligada também foi capitaneada por Souza Filho (2006, p.15), segundo o qual:

O meio ambiente, entendido em toda a sua plenitude e de um ponto de vista humanista, compreende a natureza e as modificações que nela vem introduzindo o ser humano. Assim, o meio ambiente é composto pela terra, a água, o ar, a flora e a fauna, as edificações, as obras de arte e os elementos subjetivos e evocativos, como a beleza da paisagem ou a lembrança do passado, inscrições, marcos ou sinais de fato naturais ou da passagem de seres humanos.

Dessa forma, apesar da adoção de um critério antropológico para o meio-ambiente, por outro lado, a concepção foi admitida pela doutrina de forma ampla: incluindo no conceito de meio-ambiente, seu aspecto artificial.

Em Souza Filho (2006, p. 28) também foi explicitado o diálogo entre a função social

da propriedade urbana e o interesse jurídico público de proteção desses bens classificados por ele como socioambientais (culturais ou naturais). De acordo com seu entendimento, quando um prédio urbano passa a ter relevância cultural (frise-se: com reconhecimento jurídico cultural), além do cumprimento ou obediência à função social da propriedade remetida ao art. 182 da CF/88, cumulam obrigações decorrentes da necessidade de não-destruição do edifício, conforme um exemplo organizado em seu livro.

Entretanto, de acordo com Souza Filho (2006, p.28), em tese, as normatividades advindas do cumprimento da função social da propriedade podem figurar de forma antagônica às determinações atinentes a proteção cultural. Essa elaboração teórica permite inferir que não se deve perder de vista que, embora haja interesse público, igualmente no cumprimento legal das determinações culturais protetivas, bem como nos parâmetros urbanísticos, eles podem, em algum grau e em algum aspecto, estarem frontalmente equidistantes ou protagonizarem interesses colidentes.

Essa inteligibilidade descortina mais um possível e provável ruído na aplicação da aplicação concreta da legislação de forma a afetar a concretude de direitos em casos concretos, entretanto, não inviabiliza totalmente o objetivo fundamental trazido pelo legislador, o de conciliar na ideia de função social suas dimensões ambientais e culturais à propriedade, cujo diálogo, inclusive, está posto de forma literal no art. 1.228, §1º, do Código Civil brasileiro, bem como quando esse meio-ambiente cultural deveria garantir a dignidade humana, nos termos alinhavados por Machesan (2007, p.89).

Entretanto, a visão relacional entre dignidade humana, preservação e conservação do patrimônio cultural e função social da propriedade poderá sofrer revezes caso o Projeto de Emenda à Constituição (PEC) nº 80 de 2019 seja aprovado.

O Projeto de Emenda à Constituição (PEC) nº 80 de 2019, (BRASIL, 2019a) de autoria do Senador da República Flávio Bolsonaro (PSL-RJ), bem como de outros parlamentares, objetivando alterar a redação do art. 182 e do art. 186 da CF/88 com a justificação de que “a intenção é diminuir a discricionariedade do Poder Público na avaliação de desapropriação da propriedade privada, tendo em vista que é um bem sagrado e deve ser protegida de injustiças” (BRASIL, 2019a, p. 2).

De acordo com Brasil (2019a, p. 2) infere-se, ainda, que o teor da aludida PEC, a qual visa a modificação da redação atual para gerar os seguintes termos:

[...]a propriedade imobiliária urbana atenderia à função social quando não interferisse no direito de terceiros, bem como atendesse a pelo menos uma dessas prescrições: I- parcelamento ou edificação adequados; ou II- aproveitamento compatível com sua finalidade; ou III- preservasse o meio ambiente ou preservasse o

patrimônio histórico, artístico, paisagístico e cultural.

O projeto, dessa forma, alude à necessidade do direito a propriedade, acabando por respaldar concepção visando a hipertrofia desse direito, propugnando ainda que a ideia de função social seja reduzida, nos seguintes termos “a intenção é diminuir a discricionariedade do Poder Público na avaliação de desapropriação da propriedade privada, tendo em vista que é um bem sagrado e deve ser protegida de injustiças” (BRASIL, 2019a, p. 2).

Dessa forma, na hipótese da Proposta de Emenda à Constituição, seria suficiente que o proprietário de imóvel urbano comprovasse uma das situações aludidas nos incisos para que não recaísse nas reprimendas de desapropriação-sanção, IPTU progressivo no tempo e parcelamento e edificação compulsórios, cujos textos originais embora mantidos, foram acrescidos de conjunção alternativa “ou” demonstrando restrição com relação ao texto que ainda está em voga.

O projeto também prevê que apenas por decisão judicial, autorização antecedente do poder legislativo ou expressa determinação do Poder Executivo poderia ser decretado o desatendimento da função social da propriedade, devendo também o pagamento da desapropriação ser pago não mais em títulos da dívida, mas sim conforme os valores de mercado, discrepando da sistemática adotada pela CF/88 que não apresenta outras disposições equivalentes nas quais os pagamentos de desapropriação seriam pagos dessa forma, embora se assemelhe a sistemática adotada no art. 25, item 3, alínea “c” de África do Sul (1996).

Conforme a PEC nº 80 de 2019 (BRASIL, 2019a) a justificativa para a propriedade privada existir no seio social remonta ao disciplinamento da propriedade plena, além de relacioná-la a noção de sacralidade, a ideia inflacionária de um direito perante um ordenamento jurídico, em detrimento dos demais que não são considerados sagrados.

O fato de um direito estar autorizado perante a Constituição Federal não deveria ocorrer sob essas justificativas mencionadas, inclusive porque se trata de um direito abundantemente capitaneado, devido ao lugar privilegiado que ele ocupa (no *caput* do art. 5º), bem como por sua identificação como uma cláusula pétrea, nos termos do art. 60 §4º, inciso IV da CF/88, sendo a tutela constituinte bastante apta a garantir sua proteção.

Ademais, nos termos requeridos por Brasil (2019a) desconhece-se a concepção doutrinária defensora do entendimento de que do meio-ambiente como um todo é possível verificar suas diversas facetas (artificial, cultural, do trabalho e natural) que o patrimônio histórico e cultural também faz parte, também o integra.¹² Por isso, quando a proposta afirma

¹²O art. 5º, inc. LXXIII da Constituição Federal de 1988 ao encetar o direito de ação popular agrupa no mesmo

que o atendimento da função social da propriedade urbana deverá obedecer ou a preservação do meio-ambiente ou a preservação do patrimônio cultural parece, por um lado, sublimar a redundância desse aspecto e, de outro, arrefecer os comprometimentos da propriedade em torno das obrigações atinentes a proteção e a salvaguarda que eventualmente a vincule¹³.

O projeto também é omissivo quanto a remissão ao Plano Diretor do Município, o qual precipuamente vai tratar de acordo com a especificidade de cada cidade as necessidades e os parâmetros atinentes a propriedade urbana pertencentes ao solo de cada municipalidade.

Dessa forma, o projeto parece olvidar o papel da municipalidade de sua função regulatória e regularizatória exigindo ou a judicialização (que tende a avolumar cada vez mais o quadro de processos judiciais, ao passo que já existe um trâmite administrativo que o proprietário pode percorrer caso discorde das medidas), ou a manifestação do Chefe do Poder Executivo municipal para cada situação dentro de um município ou, ainda, a autorização prévia do Poder Legislativo como se tal situação jurídica necessitasse da mobilização dos vereadores de uma cidade para decretar a falta de compromisso com a função social da propriedade de um imóvel, o que denota que o objetivo da PEC nº 80 de 2019 parece ser dificultar o cumprimento da função social, a pretexto de regulamentá-la.

No texto do *caput* do art. 182 da PEC nº 80/2019 existe ainda uma remissão ao uso da propriedade, a qual não deverá interferir o direito de terceiros.

Acerca desse aspecto, especificamente, tal assertiva apresenta fragilidade, tendo em vista que a partir do momento em que a propriedade privada está enraizada no solo urbano, ou seja, está erigida nele, recai sobre ela (a propriedade) um conjunto de obrigações justamente com o intuito de diminuir a interferência no direito de terceiros.

Como o texto da disposição não permite a aferição de que terceiros está se referindo, se estritamente relacionada à utilização da propriedade (nesse caso sua remissão é despidianda haja vista que o Código Civil e outras leis esparsas já estabelecem as obrigações decorrentes do direito de vizinhança, de superfície, dentre outros) ou se à coletividade de um modo geral,

dispositivo interesses difusos como o meio-ambiente e o patrimônio cultural. A título de curiosidade, conciliam meio-ambiente e cultura no mesmo dispositivo legal o art. 41 de Argentina (1857), art.38 de Paraguai (1992), art. 57, item 7 de Equador (2008), sendo este último inovador ao estabelecer consultas prévias que possam impactar comunidades. Por outro lado, a Política de Patrimônio Cultural Material (PPCM) contida na Portaria nº375 de 2018 capitaneada pelo Instituto do Patrimônio Artístico Nacional (IPHAN) prevê no art. 45, item 1 que a atuação do Instituto também ocorre no âmbito do licenciamento ambiental e que poderiam estar impactadas por empreendimentos.

¹³De acordo com Rabello (2009) no Direito Romano já existiam disposições relativas à propriedade e o interesse da coletividade. Segundo Rabello (2009, p.39): “Inúmeras foram, portanto, as restrições de interesse de vizinhos, de interesse público ou social que incidiam sobre a propriedade no Direito Romano, limitando o seu uso, gozo ou disposição, ou fazendo incidir sobre ela direitos de terceiros. Mostra-se, desta forma, que o direito de propriedade já se conformava à lei que o restringia, de modo a compatibilizá-lo, no seu exercício, a outros interesses privados ou da sociedade”.

cujos anseios encontram respaldo na segunda e na terceira dimensão de direitos e inexistem, até o presente momento, disposição constitucional expressa também a equipará-los enquanto direitos sagrados. Dessa forma, ressoa a indagação: qual interesse norteia a iniciativa de sacralização de um deles em face dos demais?¹⁴

Conforme observado quando da análise das disposições constitucionais brasileiras acerca do direito de propriedade, especificamente de acordo com as Constituições de 1824 e de 1891, foram alinhavadas disposições afirmando ser o direito de propriedade absoluto. Ao longo do século XX tal posicionamento foi desaparecendo dos textos constitucionais. Nas Constituições de 1934, 1937, 1967 e 1988 foram elencadas disposições acerca da necessidade dela atender a finalidades sociais.

Dessa forma, de acordo com a PEC nº 80 de 2019 apresentou-se a sincronia com as concepções formuladas nas Constituições de 1824 e 1891 que objetivavam tornar o direito de propriedade absoluto, tendo em vista que o projeto pretende situar o direito de propriedade como um direito sagrado, embora esse aspecto seja previsto em sua justificativa e não como opção literal do texto adotado.

O Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (IBDU) exarou Nota Técnica repudiando o teor da referida PEC aduzindo que se trata de um “retrocesso à política urbana brasileira” (IBDU, 2019, p. 1). De acordo com IBDU (2019, p. 5) a sistemática adotada para a forma de pagamento em face da desapropriação-sanção incorre no seguinte equívoco: “[...]equipara a desapropriação-sanção justamente com aquilo que constituinte originário buscou desequiparar, a desapropriação com justa e prévia indenização em dinheiro, não merecendo prosperar” (IBDU, 2019, p. 5).

Além da crítica acerca da previsão de desapropriação consoante os valores de mercado, o IBDU (2019) afirma que há inconstitucionalidade na omissão ao Plano Diretor, tendo em vista que a proposta tende a usurpar competência que fora atribuída à municipalidade. De acordo com IBDU (2019, p. 4):

[...]função social da propriedade e da cidade se orientam, também, pela competência municipal exclusiva em matéria de direito urbanístico expressa no art. 30, VIII, CF, que estabelece ser o município competente para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, o que caracteriza competência formal e material municipal sobre a política urbana.

Por fim, o IBDU (2019) afirma que o desiderato da PEC nº 80 de 2019 se contrapõe

¹⁴A petrificação normativa (art. 60, §4º, inc. IV da CF/88) não é capaz de tornar direitos fundamentais em direitos sacros.

aos interesses do próprio mercado. Segundo o IBDU (2019, p. 7):

Os agentes econômicos mais esclarecidos e dinâmicos só têm a defender o combate ao uso especulativo da propriedade. Ele impede a circulação de bens e de serviços, e, portanto, são contraproducentes e perniciosos a qualquer política de desenvolvimento, ainda mais quando se torna urgente integrar, de maneira socialmente justa, tantas parcelas da população brasileira.

O entendimento de que o Brasil deveria prosseguir na escalada de inflacionamento do direito de propriedade vai na contramão do recente Relatório “País Estagnado: Um Retrato das Desigualdades Brasileiras”, produzido pela Oxfam International (OXFAM, 2018), segundo o qual se analisou o hodierno retrocesso na distribuição de renda em nosso país, mormente com relação ao incremento da desigualdade, o que impacta grupos sociais mais vulneráveis. O referido estudo também relacionou o fato de que o Brasil ocupa posição retardatária no *ranking* mundial relativo a tributação sobre rendas e patrimônio. Segundo Oxfam (2018, p.37):

[...]a maioria das grandes economias do planeta apoia sua arrecadação mais sobre tributos de renda e patrimônio do que sobre tributos de bens e serviços, com exceção do Brasil, Turquia e Chile. Nessa lista, o Brasil é o que menos tributa renda e patrimônio como proporção da carga tributária bruta (CTB), pouco mais de 22%. Na média da OCDE, esse nível é de 40%. Por outro lado, a tributação indireta brasileira chega a quase 50%, enquanto, em média, a OCDE não passa de 33%.

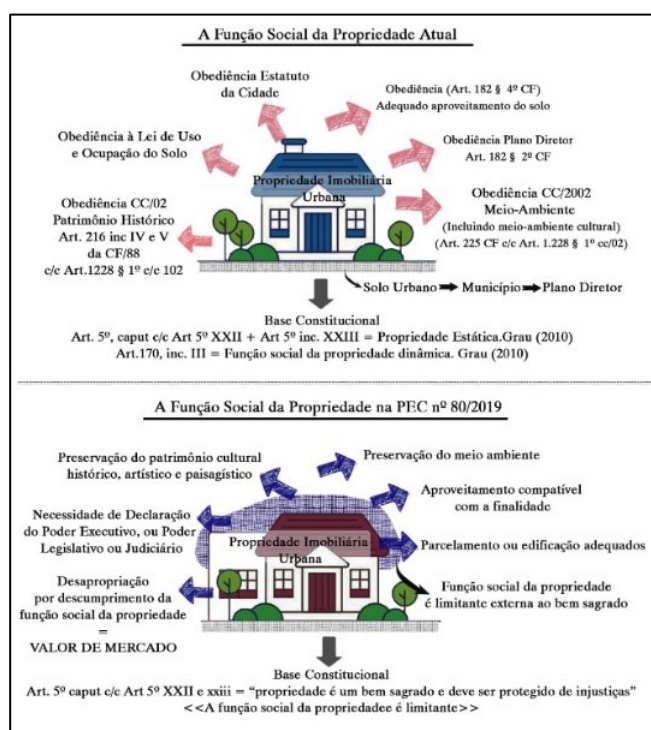
Embora o direito à aquisição da propriedade imobiliária urbana não se estenda a totalidade de cidadãos de uma localidade, tendo em vista que necessita de vultosos recursos financeiros para essa finalidade, em Brasil (2019a) prevalece o entendimento de que essas disposições constitucionais funcionam como obstáculos à mesma sacralidade mencionada. Isso porque, a PEC nº 80 de 2019 não incentiva a diminuição das desigualdades partindo de um pressuposto segundo o qual a maior parte das pessoas se tornariam proprietárias, mas sim que as finalidades públicas associadas a atividade irracional no uso da propriedade entabuladas no texto original suplantariam simulacro proprietário previsto na CF/88.

Nesse sentido, transparece na PEC nº 80 de 2019 uma renitência desproporcional e indevida ao direito de propriedade diante do cenário social brasileiro, isso porque, caso o direito à propriedade seja considerado sagrado, deveria ter a meta de incluir o maior número de brasileiros como proprietários. Ocorre que, tendo em vista o estudo de Oxfam (2018, p. 18) nos últimos anos houve estagnação dos índices de diminuição de desigualdade, “o que contrasta com os 15 anos anteriores nos quais sempre houve alguma queda em relação ao ano anterior” (OXFAM, 2018 p. 18).

Dessa forma, o anseio de tornar a maior parte da população proprietária, caso esse seja o intuito da PEC nº 80 de 2019, encontra obstáculo no retrocesso dos índices de diminuição da desigualdade, contrastando com o teor da proposta.

A figura a seguir objetiva clarificar sobre o tema:

Figura 1 – A função social da propriedade na PEC nº80/2019.



Fonte: Autoria Própria (2020)

Dessa forma observou-se que a Proposta de Emenda à Constituição (PEC) nº 80 de 2019 visava conferir nova redação aos art. 182 e 186 da CF/88 destacando em sua justificativa que a propriedade é um bem jurídico dotado de sacralidade, bem como que a função social da propriedade precisa ser regulamentada pelo texto constitucional.

Ocorre que a PEC nº 80 de 2019 suprime a remissão ao Plano Diretor do município, aduz que a desapropriação-sanção deve ocorrer de acordo com os valores de mercado discrepando das formas previstas na CF/88 representando retrocesso normativo de acordo com parecer técnico do IBDU e na contramão do processo de distribuição de renda o qual está em período de refração, conforme Relatório da Oxfam Brasil (2018).

Assim entendeu-se que embora o intuito da PEC nº 80 de 2019 tenha sido

regulamentar tais disposições constitucionais acerca da função social da propriedade urbana e rural, o texto proposto não se coaduna com o cenário econômico dos últimos anos, e que impacta de forma desigual grupos sociais inclusive para a aquisição da sonhada propriedade moradia. Por outro lado, como a função social da propriedade é direito fundamental (art. 5º, inc. XXIII) a redação acaba diminuindo sua abrangência. Assim, estribando-se inclusive nas normatividades comparadas, afirma-se que a função social da propriedade precisa ser fortalecida e não restringida.

2.2 Cultura normatizada: entre uma concepção *stricto sensu* de cultura para o atingimento da coletividade relacionada à perspectiva de imobiliária dos bens imobiliários de relevância cultural.

A respeito da concepção de direito que busque atingir anseios coletivos, os interesses difusos surgem como direitos “compreensivos dos interesses que depassam a órbita de atuação individual, para se projetarem na ordem coletiva, vale dizer: sua finalidade altruística” (MANCUSO, 2011, p. 83).

Segundo Mancuso (2011, p. 90), o nascedouro para o aparecimento para uma concepção não-individual de direitos ocorreu com a Revolução Industrial e ainda afirma:

Na sociedade globalizada não há lugar para o homem enquanto indivíduo isolado; ele é tragado, de um lado, pela roda-viva dos grandes grupos e corporações, e, de outro pelo *Estado leviatã*, incansável produtor de normas (a chamada *fúria legislativa*) e feroz arrecadador de tributos: não há mais a preocupação com as situações jurídicas individuais, o respeito ao indivíduo enquanto tal, mas, ao contrário, indivíduos são agrupados em grandes classes e categorias e como tais, *padronizados*.

São exemplos de direitos difusos, segundo Mancuso (2011, p. 115), perante a CF/88:

[...]assistência à maternidade, infância e adolescência (art. 203, I e II); ensino primário gratuito (art. 208, I); proteção ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico (art. 216 e §1º); a propriedade como função social (art.170, III); a interdição de discriminações sociais (art. 5º, I e VIII); proteção à força de trabalho (art. 170, VIII e par.único); proteção à liberdade de iniciativa (art. 170, IV e parágrafo único).

Corroborando com esse entendimento, Mourão (2009) afirma que o meio-ambiente, o qual figura como exemplo de direito de terceira geração, “rompe com a ideia de apropriação individual e instaura a necessidade de limitação das condutas individuais que tendam ao dano ambiental. A nota essencial é a qualidade de difuso, ou seja, daquilo que é adéspota” (MOURÃO, 2009, p. 16).

Dessa forma, de acordo com Mourão (2009, p. 15), na contramão da tutela jurídica eminentemente individualista (embora com isso não se possa falar em cancelamento dos

direitos individuais), os direitos de terceira geração (gênero: transindividuais) despontam e se classificam internamente em: a) difusos (de titularidade indeterminada, indivisível e conectadas por uma circunstância de fato); b) coletivos (cuja titularidade pode ser determinada ou determinável); e, c) individuais homogêneos (que reúnem um conjunto de interesses individuais unidos a partir de um fenômeno jurídico).

O entendimento de que o meio-ambiente pode ser cultural¹⁵ perante a doutrina e que tal assertiva não exclui concepção mais abrangente sobre a preservação do patrimônio cultural brasileiro, a qual pode ser encarada ainda como um interesse que atinge a coletividade, visando seu bem-estar, a tutela jurídica do meio-ambiente encontra ressonância com a necessidade de proteção dos bens culturais.

Do ponto de vista específico da tutela jurídica para o campo cultural, emergem entendimentos, como o de Telles (2018, p. 29), o qual considera que:

[...] a literatura especializada é taxativa em afirmar que, do ponto de vista teórico, não existe dicotomia entre material (PCM) e imaterial (PCI), o que significa dizer que, por mais que se verifique essa distinção na prática preservacionista, seja na estrutura administrativa, seja nos próprios instrumentos jurídicos voltados à tutela jurídica do patrimônio cultural, ela não se verifica no plano conceitual.

Infere-se, por conseguinte, que a proteção jurídica recai sobre a imaterialidade de um bem cultural em si mesmo, independentemente de sua corporificação em um objeto (bem cultural material) ou se (in)existe um substrato (bem cultural imaterial).

Isso porque a moldura jurídica aquilatada nos formatos de proteção dos bens culturais muitas vezes incide pela via da tutela patrimonial, como afirma Rabello (2009, p. 45), ou mesmo quando se admite que a tutela basicamente patrimonial, ela não deveria encerrar todas

¹⁵Conforme Souza Filho (2006, p.15) “o meio ambiente, entendido em toda a sua plenitude e de um ponto de vista humanista, compreende a natureza e as modificações que nela vem introduzindo o ser humano. Assim, o meio ambiente é composto pela terra, a água, o ar, a flora e a fauna, as edificações, as obras de arte e os elementos subjetivos e evocativos, como a beleza da paisagem ou a lembrança do passado, inscrições, marcos ou sinais de fato naturais ou da passagem de seres humanos. Dessa forma, para compreender o meio ambiente é tão importante a montanha, como a evocação mística que dela faça o povo”. Ademais, esse foi o posicionamento adotado em Brasil (1998) que estabelece a Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605 de 12 de fevereiro de 1998) que alinhou capitulações (art.62, 63, 64 e 65) destinadas à responsabilização penal de condutas contra o ordenamento urbano e o patrimônio cultural. De acordo, ainda, com Brasil (2012) que estabelece a Lei nº12.651 de 25 de maio de 2012 (Novo Código Florestal) há expressa admissão ao meio-ambiente cultural em seu art. 6º, inc. V enquanto área de preservação permanente sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico. No art. 41, inc.I, alínea “f” desse diploma adotou-se o entendimento de que o Poder Público, com vistas à promoção do desenvolvimento sustentável deverá promover a “valorização cultural e do conhecimento tradicional ecossistêmico”. Até mesmo com relação à política de regularização fundiária (Reurb-E), conforme a disposição do art. 65, §2 e §3º da Lei nº12.651 de 25 de maio de 2012 existe a afirmação de que a regularização fundiária deverá respeitar o parâmetro de 15m (faixa não-edificável) em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural. Entretanto, esse critério poderá ser alterado “de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento” (BRASIL,2012).

as possibilidades de proteção de um bem cultural, como explica Nabais (2010, p. 12).

Dessa forma, enquanto reflexão crítica dos entendimentos mencionados, argumenta-se que a tutela jurídica sobre bens culturais não deveria se prestar exclusivamente à fórmula exigida pelo patrimônio, tendo em vista que é o conteúdo emanado que exige proteção e não o arquétipo em si.

Ademais, observa-se que não deveria caber ao Estado exclusivamente (embora sua função constitucional seja a de encorajar e garantir a proteção dos bens culturais desde os primórdios constitucionais da Constituição Imperial, conforme será delineado abaixo), a organização última acerca do que é mais representativo de uma cultura deveria se estender a todas as formas de organização social, até mesmo porque não deveria ser concebido que o Estado detenha o critério definitivo, unívoco e permanente sobre todas as dimensões acerca das quais o campo da cultura de fato (en)seja e/ou reflete.

A compreensão mais adequada deveria permear o fato de que, perante um sistema jurídico, remanesce a existência de meios ou instrumentos jurídicos passíveis de utilização a promoverem a tutela da cultura como a aproximação jurídica disponível à proteção desses bens, o que ocorre por meio da tutela estatal, embora, frise-se, não seja essa faceta jurídica responsável por imprimir a ideia asfixiante de que somente a partir desse reconhecimento (ou aquiescência estatal, embora permeada internamente por pareceres técnicos, como no caso do tombamento) à proteção de determinados bens, ter-se-ia definições sobre o que seria cultura perante o seio social, especialmente diante de sociedades culturalmente diversas e cujos esteios de legitimação imprimem também modos e formas de compreensão da cultura igualmente diversos.

Assim, fixa-se essa intelegibilidade, a partir dos delineamentos explicitados por Nabais (2010), Rabello (2009) e Telles (2018) a saber, o de que, perante o ordenamento jurídico, aparecem organizados instrumentos legais de proteção do patrimônio cultural, mas que não são inteiramente responsáveis por definirem ou inferirem o que seja cultura em um país e todas as correlações decorrentes dessa conexão jurídica perante a sociedade.

Entretanto, vale salientar que os instrumentos legais autorizadores de proteção de bens culturais ainda estão atrelados, como é o caso do tombamento, a esfera do tratamento jurídico da propriedade, em que pese a apreciação de que o bem que se pretende proteger não seja de fato a pedra e a cal, pura e simplesmente, e sim o valor cultural agregado ao bem. Nesse sentido afirma Rabello (2009, p. 45):

O bem jurídico, objeto da proteção, está materializado na coisa, mas não é a coisa em si: é o seu significado simbólico, traduzido pelo valor cultural que ela representa.

A partir do surgimento da coisa, passa ela a ter uma presença no mundo fático, podendo ou não vir a ter interesse jurídico. Cabe ao Estado esse reconhecimento jurídico. Há, portanto, uma bifurcação na relação jurídica quanto ao objeto – uma enquanto coisa, apropriável, objeto do direito de propriedade; outra, como bem não econômico, que, a partir do reconhecimento de seu valor cultural pelo Estado, se torna de interesse geral.

Em que pese esse entendimento, e como reflexão crítica, afirma-se que o tombamento ainda não absorveu dois aspectos relevantes: a) a dissociação completa do valor econômico atrelado ao bem patrimonial considerado pertencente ao patrimônio cultural brasileiro em uma cidade, sendo, inclusive, um exemplo de intervenção do Estado na propriedade que não extirpa a titularidade da propriedade, como o faz a desapropriação – nesse sentido Rabello (2009, p. 119) refletirá que o ideal seria desapropriar; e b) a tendência presente em Recomendação, estipulada no bojo de Carta Patrimonial¹⁶, a exemplo das Normas de Quito (OEA, 1967, p. 3) que, apesar de não terem sido internalizadas por nosso ordenamento pátrio, deveriam servir como um norte interpretativo aos órgãos responsáveis pela deliberação e salvaguarda dos bens culturais¹⁷, objetivando perfectibilizar a proteção adequada ao patrimônio cultural e os anseios urbanos (embora teoricamente não se deva perder de vista o fato de que haja alguma dificuldade prática em operacionalizar e/ou dar resposta a todos os interesses presentes no seio urbano, tendo em vista que podem aparecer como colidentes, por exemplo: direito ao meio ambiente cultural e direito a livre iniciativa de desenvolver atividade econômica a partir da titularidade de um bem cultural, mas esse assunto será pauta do segundo capítulo).

Dessa forma, de acordo com OEA (1967, p. 3) deveria ser preconizada a exigência de uma busca por saídas que igualmente contemplem:

A necessidade de conciliar as exigências do progresso urbano com a

¹⁶Conforme Costa (2017, p.178 e 179): “As Cartas Patrimoniais são documentos de ordem técnica, com cunho principiológico, orientador, conceitual e/ou diretivo, no campo do patrimônio cultural, produzidos, em geral, a partir de encontros, congressos e fóruns de especialistas, ou no âmbito de órgãos vinculados a organismos do direito internacional (v.g. o Conselho Internacional de Monumentos e Sítios, conhecido pela sigla em inglês ICOMOS, que é órgão consultante do Comitê do Patrimônio Mundial cujo objetivo é garantir a aplicação da Convenção do Patrimônio Mundial da UNESCO), que funcionam como uma espécie de *soft law*, tal qual exortações e declarações de ordem principiológica ou moral de direcionamento de condutas, mas sem o condão de serem executadas pela jurisdição internacional de forma a exigir dos Estados ações e omissões que não comprometam a proteção do patrimônio cultural. Porém, além de seus conceitos serem frequentemente empregados pelos Estados que de sua elaboração participam, tem seus princípios muitas vezes incorporados às legislações nacionais de diversos países, e suas sugestões técnicas adotadas pelos órgãos de proteção e servidores ou contratados para realização ou emprego de métodos de preservação e conservação de bens e, mais recentemente, orientadores de políticas culturais”.

¹⁷Ressalta-se que essas normas são forjadas em organismos internacionais dos quais os países fazem parte, não são cogentes, mas orientadoras, conforme delineado acima por Costa (2017, p. 178-179). Não precisam ser internalizadas, mas se foram aprovadas nas assembleias desses órgãos com a participação dos países, já há algum grau de vinculabilidade, nem que seja como *soft law* ou diretriz.

salvaguarda dos valores ambientais já é hoje em dia uma norma inviolável na formulação dos planos reguladores, em nível tanto local como nacional. Nesse sentido, todo plano de ordenação deverá realizar-se de forma que permita integrar ao conjunto urbanístico os centros históricos de interesse ambiental.

Entretanto, essa análise acerca da aplicação específica do instrumento jurídico do tombamento será analisada posteriormente quando da apreciação do caso específico do presente trabalho, onde embora seja cabível adiantar que tal instrumento não seja o único a determinar o que serve à proteção do patrimônio cultural brasileiro (o §1º do art. 216 da CF/88), não sendo o fim último e exclusivo para as tomadas de medidas de salvaguarda de bens culturais.

Dessa forma, faz-se imperativo retomar o objetivo de delinear minimamente a trajetória brasileira de proteção da cultura (conforme realizado no tópico antecedente para o direito de propriedade) com vistas a compreensão de seu percurso jurídico constitucional. Após essa análise, será verificada a hipótese de existência de ressonância da atuação estatal em prol do patrimônio cultural perante textos legais de Constituições comparadas e a Constituição Federal de 1988.

Tabela 2 – Disposições constitucionais acerca da arte e da cultura no Brasil.

Tutela da cultura, arte e patrimônio cultural no Brasil	
1824	Art.179, inc. XXXIII
1891	Art. 35, 2º
	Art.72 §26
1934	Art. 148
1937	Art.128
	Art. 134
1946	Art. 173
	Art.174
	Art.175
1967	Art. 171
	Art.172
1988	Art. 5º inc. LXXIII
	Art. 23, inc. III
	Art. 215
	Art.216
	Art.216 ^a

Fonte: Autoria própria (2020)

Interessante observar que a primeira aparição, que remonta à Constituição de 1824, a qual estabelece como direito civil expressamente consignado que “Collegios, e Universidades, aonde serão ensinados os elementos das Sciencias, Bellas Letras, e Artes” (BRASIL, 1824). A partir da leitura desse dispositivo infere-se que o direito à educação está posto como um direito civil e sua capitulação prevê inserção desses tópicos quando expressa a possibilidade

de inclusão da arte junto a outros ramos do conhecimento.

A Constituição de 1891, por seu turno, demonstra o papel do Estado como agente a impulsionar o incentivo do “desenvolvimento das letras, artes e ciências [...]” (BRASIL, 1891) retomando a medida a ser implementada pelo Estado, conforme alinhavado para a Constituição acima elencada. No art. 72, §26, o constituinte expressou tratamento constitucional ao direito de autor.

Em 1934, a Constituição Federal distribuiu aos entes federativos a responsabilidade de “favorecer e animar o desenvolvimento das ciências, das artes, das letras e da cultura em geral, proteger os objetos de interesse histórico e o patrimônio artístico do País, bem como prestar assistência ao trabalhador intelectual” (BRASIL, 1934). Infere-se, por conseguinte, que além de consignar o dever de atuação das três esferas de poder, referida Constituição exprimiou a inteligibilidade de tutela patrimonial cultural.

Em 1937, a Constituição Federal incrementou no art. 128 a possibilidade de a arte poder ser exercitada a partir de múltiplas formas jurídicas (por meio de associações, pessoas coletivas públicas ou privadas, além da forma privada). Também afirma que “é dever do Estado contribuir, direta e indiretamente, para o estímulo e desenvolvimento de umas e de outro, favorecendo ou fundando instituições artísticas, científicas e de ensino” (BRASIL, 1937). Vê-se que aqui repisou-se o léxico de proteção da arte por meio das instituições, como fez o art. 179, inciso XXXIII, da Constituição Imperial e que, por outra senda, reforça-se a necessidade de atuação do Estado nesse sentido.

Em 1946, a Constituição Federal chancelou a cultura, a arte e as ciências compatibilizando-as ao exercício de forma livre (BRASIL, 1946), realçou o dever o Estado tanto no fomento (art. 174) como no reconhecimento do patrimônio cultural em diversas formas (art.175), cuja redação afirma “as obras, monumentos e documentos de valor histórico e artístico, bem como os monumentos naturais, as paisagens e os locais dotados de particular beleza ficam sob a proteção do Poder Público” (BRASIL, 1946).

A Carta de 1967, por sua vez, restabeleceu o que fora capitaneado nos artigos 173 e 174 da Constituição de 1946, sem exemplificar o que fora consignado no art. 175 da Constituição que lhe precedeu.

Em 1988, o compasso do legislador afirmou conexão mais acentuada com a diversidade cultural (§1º do art. 215, e também expressa no art. 216 e seus incisos, além do comprometimento de proteção constante no §5º do art. 215); Previsão de responsabilidade dilatada à comunidade, no §1º do art. 216; Possibilidade de responsabilização pelos danos decorrentes da depredação dos bens culturais (§4º do art. 216); Em outro enfoque, a CF/88

consagra que tanto Estados, como Municípios, além da União, são responsáveis de forma concorrente com o dever de “proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos” (BRASIL, 1988), o que já havia sido conformado na Constituição de 1934.

O Brasil, que internalizou normativamente a Declaração Universal dos Direitos Humanos (Decreto nº 19.841 de 22 de outubro de 1945) contempla a afirmação insculpida no art. 1º, item 3, acerca da possibilidade de auxílio recíproco entre os países objetivando “resolver os problemas internacionais de caráter econômico, social, cultural ou humanitário” (BRASIL, 1945). Estabelece também que se trata de uma tarefa da Assembleia Geral, no art. 13, item 1 “b”, e do Conselho Econômico e Social insculpido na forma do art. 62, item 1. Inclusive, salienta-se, que o intuito de apoio mútuo entre as nações integrantes devem ser analisadas à luz do bem-estar dos povos, nos termos do *caput* do art.55.

De acordo com o Pacto Internacional sobre Direitos Civis e Políticos (PIDISC) disposta no Decreto nº 592 de 6 de julho de 1992 assegura-se liberdade aos povos, inclusive na *sfera* cultural, nos termos do art. 1º, item 1. Esse elemento encontra amparo também no art. 27, o qual determina que “[...] pessoas pertencentes a essas minorias não poderão ser privadas do direito de ter, conjuntamente com outros membros de seu grupo, sua própria vida cultural [...]” (BRASIL, 1992a). Interessante verificar que esse enquadramento está respaldado na Constituição Federal de 1988, no §1º do art. 215 c/c art. 216 *caput*.

Acerca do direito de acesso à participação na vida cultural da comunidade, o Relatório do Comitê das Nações Unidas de 2009, (ONU, 2009, p. 11) identificou no Brasil problemas de cumprimento desse direito, nos seguintes termos:

O Comitê observa com preocupação que o gozo do direito à vida cultural. O artigo 15 do Pacto é amplamente limitado aos segmentos educados e / ou ricos da sociedade no Estado Parte e que os recursos e bens culturais estão concentrados nas grandes cidades, com relativamente pouca provisão sendo feita para regiões e cidades menores. (art. 15, §1º (a))

Em ONU (2009, p. 11) são elaboradas duas missões a serem implementadas pelo Brasil como forma de superar os processos mais restritos de difusão da cultura às cidades menores com a determinação de que o Estado remaneje recursos ou subsidie aportes financeiros para essa finalidade, bem como a adoção de medidas para o âmbito educacional.

Consoante o Pacto Internacional sobre Direitos Sociais Econômicos e Culturais (PIDESC) presente no Decreto nº 591, de 6 de julho 1992, ressalta-se o caráter igualitário de consecução dos direitos entabulados nesse diploma, nos termos do art. 3º, de forma indistinta

a homens e mulheres. No art. 15 afirmou-se como um conjunto de direitos: direito de acesso à cultura (art. 15, item 1, “a”), atuação estatal com vistas à perfectibilização das ações necessárias à consecução desses direitos (art. 15, item 1, “4”). Igualmente, nesse último aspecto há ressonância com as disposições da CF/88 acerca da atuação positiva do Estado brasileiro na concretização da cultura (art. 215, *caput*).

Conforme a Convenção Americana sobre Direitos Humanos (CADH) internalizada pelo Brasil pelo Decreto nº 678 de 6 de novembro de 1992 observou-se que se tutelou a liberdade associativa para fins culturais (art. 16, item 1). Por outro lado, o CADH no art. 42 estabelece a obrigação dos Estados signatários em enviar relatórios sobre a adoção das medidas implementadoras, bem como preconiza que essa atividade estatal esteja organizada com a finalidade de desenvolvimento progressivo, nos termos do art. 26.

Esse ponto, em especial, da atividade estatal estar organizada de forma a buscar um desenvolvimento que vise a integração do elemento cultural, dialoga com as Normas de Quito onde afirmou-se que “a ideia de espaço é inseparável do conceito de monumento e, portanto, a tutela do Estado pode e deve se estender ao contexto urbano, ao ambiente natural que o emoldura e aos bens culturais que o encerra” (OEA, 1967, p. 2). Ademais, o diploma aduz de forma clara que “todo monumento nacional está implicitamente destinado a cumprir uma função social” (OEA, 1967, p. 2).

As Normas de Quito afirmam, ainda, que para a preservação e conservação dos monumentos, no continente americano, é aconselhado que exista alinhamento com uma política de turismo com foco no desenvolvimento econômico regional a partir da adoção de ação conjugada entre a preservação dos monumentos e o incremento do turismo, prática que já ocorria, segundo o documento, na Europa à época. Conforme o documento OEA (1967, p. 3):

A necessidade de conciliar as exigências do progresso urbano com a salvaguarda dos valores ambientais já é hoje em dia uma norma inviolável na formulação dos planos reguladores, em nível tanto local como nacional. Nesse sentido, todo plano de ordenação deverá realizar-se de forma que permita integrar ao conjunto urbanístico os centros históricos de interesse ambiental.

As Normas de Quito não descuidam em afirmar ainda que são obstáculos à implementação de proteção aos monumentos, dada a conflitualidade entre esse objetivo e outros de ordem privadas, bem como da maneira como é guiado o desenvolvimento no meio urbano. Nesse sentido, afirma OEA (1967, p. 9):

É presumível que os primeiros esforços dirigidos a revalorizar o patrimônio

monumental encontrem uma ampla resistência na órbita dos interesses privados. Anos de incúria oficial e um impulsivo afã de renovação que caracteriza as nações em processo de desenvolvimento contribuem para difundir o menosprezo por todas as manifestações do passado que não se ajustam ao molde ideal de um moderno estilo de vida. Carentes da suficiente formação cívica para julgar o interesse social como uma expressão decantada do próprio interesse individual, incapazes de apreciar o que mais convém à comunidade a partir do remoto ponto de vista do bem público, os habitantes de uma população contagiada pela febre do progresso não podem medir as consequências dos atos de vandalismo urbanístico que realizam alegremente, com a indiferença ou a cumplicidade das autoridades locais.

São sugestionados, inclusive, sem que para tanto haja necessário rompimento da estrutura fincada no direito de propriedade, a concessão de incentivos fiscais (OEA, 1967, p. 13), além da consignação expressa na ideia de que “todo o plano de ordenação deverá realizar-se de forma que permita integrar ao conjunto urbanístico os centros ou complexos históricos de interesse ambiental” (OEA, 1967, p. 3), ou seja, segundo as Normas de Quito, para o desenvolvimento de política do meio urbano é imprescindível que haja observância concomitante da dimensão ambiental e cultural dos bens, no caso, referente a um monumento (bem material de relevância cultural, cujo substrato é a propriedade imobiliária).

Dessa forma observou-se que encontra similaridade entre as disposições de OEA (1967) e a noção de desenvolvimento afirmado pelo art. 26 de Brasil (1992c), embora o primeiro diploma não tenha sido internalizado pelo Brasil em seu corpo normativo, classificando-se enquanto norma dirigida à gestão, mas capitaneada pelo Instituto Brasileiro do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) em seu acervo eletrônico¹⁸.

Na Recomendação de Nairóbi (UNESCO, 1976) afirmou-se ser necessário tomar medidas para salvaguardar adequadamente os bens culturais imobiliários com relação, inclusive, à proteção de sua ambiência¹⁹ e necessidade de atuação ativa dos Estados-membro

¹⁸De acordo com o elenco de Cartas Patrimoniais disponíveis no sítio eletrônico do Instituto Nacional do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) constam 46 (quarenta e seis) diplomas, os quais remontam ao período da década de 1930, anteriormente à criação da Organização das Nações Unidas (ONU) até o ano de 2010. Referida informação está inteiramente disponível em: < <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226> > Acesso em: 16/06/2020

¹⁹De acordo com Viegas e Teixeira (2017, p. 31-32) cuida-se a noção de ambiência de: “Após revisão de conteúdo dos documentos patrimoniais, que compreendem o período da década de 1930 até os dias atuais, adota-se neste artigo o entendimento de uma “ambiência histórica” como a harmonia na integração de um bem cultural entre suas partes e o seu entorno, independente da escala, entendendo essa harmonia como as vinculações históricas, de uso, sociais, econômicas, culturais, entre outras”. De acordo com a Política de Patrimônio Cultural Material (PPCM) estabelecida pela Portaria nº375 de 19 de setembro de 2018, (IPHAN, 2018) afirma-se no Título V o que deve ser entendido por entorno: “Área de Entorno do bem tombado – (1) Entendimento aplicável ao patrimônio cultural material. (2) Poligonal definida pelo Iphan para garantir a visibilidade e ambiência do bem tombado. (3) Dispositivo ordenador do Estado na propriedade privada e nos bens pertencentes à União, aos Estados-Membros e aos Municípios, impondo condicionantes que devem guardar relação com a visibilidade e ambiência do bem tombado” (IPHAN, 2018). Dessa forma, consoante está positivado no art. 18 do Decreto-Lei nº25 de 30 de novembro de 1937, além do que se encontra preceituado no art. 4º, inc. I da Lei nº10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) acerca do qual afirma estar incluído como um instrumento de política urbana a possibilidade de utilização de planos nacionais como instrumentos de ordenação urbana, argumenta-se que tais dispositivos estão sintonizados no objetivo de proteger o patrimônio cultural e as extensões imateriais que do

da Unesco para efetivamente conter a destruição e mutilação do patrimônio.

Com essa finalidade, recomenda que se adotem um conjunto de ações, que deveriam ser providenciadas de forma integrada variando entre: aumento de “medidas de planejamento urbano” (UNESCO, 1976, p. 6), além da possibilidade de “reabilitação de prédios antigos para moradia” (UNESCO, 1976, p. 6) e também atuação recompensadora aos proprietários de imóveis de interesse cultural a partir do seguinte, conforme Unesco (1976, p. 5-6):

A legislação de salvaguarda deveria ser, em princípio, acompanhada de disposições preventivas contra as infrações à regulamentação de salvaguarda e contra qualquer alta especulativa dos valores imobiliários nas zonas protegidas, que possa comprometer uma proteção e uma restauração concebidas em função do interesse coletivo.

A Recomendação de Nairóbi também fixa o entendimento de que a partir da elaboração de relações sobre bens protegidos seja aferido posteriormente quais necessitam de maior urgência no repasse de recursos para proteção. Esse entendimento afirma que “as medidas de proteção, de qualquer tipo, que tiverem caráter urgente, deveriam ser tomadas sem esperar que se estabeleçam planos e documentos de salvaguarda” (UNESCO, 1976, p. 7), ou seja, mesmo que essa relação de bens não esteja previamente preenchida ou adequadamente organizada, não se trata de postergar a tomada de iniciativa de salvaguarda. Dessa forma, nesses casos, deverão ser encaminhadas prontamente as medidas imprescindíveis à sua proteção.

Além de uma série de ações integradas, conforme mencionado, que envolvem desde a forma de pensar o desenvolvimento urbano até a maneira como deve ocorrer a proteção legal sobre esses bens, a Recomendação também adverte que deverá ser equacionado como a sociabilidade arcará com os custos atinentes a salvaguarda, conforme Unesco (1976, p. 10).

Para além dos posicionamentos acima mencionados, a Recomendação de Nairóbi (1976) também delineia ações a serem efetivadas enquanto “doações, incentivos fiscais, subsídios ou empréstimos em condições favoráveis aos proprietários particulares e usuários que houverem realizado as obras estabelecidas nos planos de salvaguarda” (UNESCO, 1976, p. 11) denotando que também esse Diploma dispôs acerca de uma contrapartida a qual o proprietário de um bem de interesse cultural poderia fazer *jus*.

Acerca da reflexão alinhavada no início desse tópico sobre determinados direitos da coletividade sobre o patrimônio histórico e artístico em sua interface com o caráter privado que encerra bens tombados, justamente porque a titularidade permanece nas mãos do

proprietário, incumbe trazer ao lume o entendimento de Halbwachs (1990) acerca do sentimento coletivo de reconhecimento dos indivíduos com o passado que se transportou para os bens móveis ou imóveis constituintes do patrimônio cultural, tendo em vista que esse entendimento foi sufragado na concepção estabelecida acerca da gestão do patrimônio cultural.

Conforme Halbwachs (1990) o sentimento que um conjunto de pessoas elabora com relação às coisas inanimadas pode ser denominado de memória coletiva. Segundo Halbwachs, (1990) “nossa cultura e nossos gostos aparentes na escolha e na disposição desses objetos se explicam em larga medida pelos elos que nos prendem sempre a um grande número de sociedades, sensíveis ou invisíveis” (HALBWACHS, 1990, p. 131-132).

Infere-se que essa espécie de ancestralidade corporificada, digamos assim, carregada pelos bens culturais ressalta as características de cada grupo humano, embora pondere-se o fato de não ser aconselhável a subjetivização desses elementos de maneira que devam necessariamente ser absorvidos, introjetados ou incorporados de forma unívoca, uniforme ou coercitiva ao conjunto de indivíduos pertencentes a uma sociedade.

Pondera-se, nesse aspecto, que: qualquer objetivo uniformizante de concepções culturais não deve sequer ser buscado, devendo não ser franqueado ou reforçado pelo Estado ou pelos membros de uma sociedade, tendo em vista que a busca por tendências uniformizadoras de reconhecimento social ou de formas de pensamento específicas agride frontalmente a construção de uma sociedade plural e culturalmente diversa, nos termos do art. 216 da CF/88.

A contribuição de Halbwachs (1990, p. 133) evidencia um sentido importantíssimo para a compreensão de que o desenvolvimento humano ocorre tanto no âmbito psíquico-individual, como no âmbito coletivo, inclusive porque:

Quando um grupo está inserido numa parte do espaço, ele o transforma em sua imagem, ao mesmo tempo em que se sujeita e se adapta às coisas materiais que a ele resistem. Ele se fecha no quadro que construiu. A imagem do meio exterior e das relações estáveis que mantém consigo passa ao primeiro plano da ideia que faz de si mesmo. Ela penetra todos os elementos de sua consciência, comanda e regula sua evolução. A imagem das coisas participa da inércia destas. Não é o indivíduo isolado, é o indivíduo como membro do grupo, é o próprio grupo que permanece submetido à influência da natureza material e participa de seu equilíbrio.

Dessa forma, acolhendo a intelegibilidade de Halbwachs (1990) e compreendendo a partir de Machesan (2007) que na Recomendação de Paris de Paisagens e Sítios (ONU, 1962), na Carta de Veneza (ICOMOS, 1964) e na Recomendação de Paris (UNESCO, 1964) foram tuteladas e exprimidas as pontes entre cultura e natureza, observa-se a impossibilidade de

conceber de forma estanque os campos.

Estabelece-se especificamente o teor de ICOMOS (1964, p. 1), cuja definição de bem cultural assume uma conotação clara da conexão mencionada:

Portadoras de mensagem espiritual do passado, as obras monumentais de cada povo perduram no presente como testemunho vivo de suas tradições seculares. A humanidade, cada vez mais conscientes da unidade e dos valores humanos, as considera como patrimônio comum e, perante gerações futuras, se reconhece solidariamente responsável por preservá-las, impondo a si mesma o dever de transmiti-las na plenitude e autenticidade.

A conexão entre proteção dos bens culturais com remissão às gerações vindouras se assemelha a ideia de futuras gerações contida no art. 225 da CF/88, bem como a concepção fraterna prevista no preâmbulo da Constituição Federal de 1988. Esse entendimento, encontra amparo em Miranda (2006, p. 46) e em Oliveira (2009, p. 66), segundo o qual:

Essa solidariedade implica que deve haver uma pré-compreensão de todas as gerações com o cuidado ambiental, como condição de prossecução da humanidade. Isso implica dizer que, ante qualquer conflito geracional, esse princípio é um pré-requisito essencial na discussão, assegurando não o perpetuamento do saber, mas a sua existência para que as gerações possam deliberar o que é mais interessante sob o aspecto cultural.

Dissuadidas as alusões acerca da completa dissociabilidade entre cultura e natureza, embora consideradas como campos apartados perante a Proposta de Emenda à Constituição (PEC) nº 80 de 2019, indaga-se se à propriedade imobiliária urbana de interesse cultural seria aplicada uma proteção específica referente ao atendimento à sua função social, bem como se para o cumprimento desse objetivo foi elaborada a terminologia “função sociocultural da propriedade”, nos termos de Miranda (2006) e Costa (2011).

Indaga-se também se função sociocultural da propriedade se equipara à função memorativa da propriedade, sendo essa última adotada no marco jurisprudencial (Brasil, 2019b) proferido pela Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) no Recurso Especial (Resp) nº 1.791.098-RJ, julgado em 23 de abril de 2019, cuja decisão definitiva é de relatoria do Min. Herman Benjamin.

Inicialmente, é preciso afirmar que ambos, tanto Miranda (2006) ao cancelar onze princípios informadores à proteção do patrimônio cultural, quanto Costa (2011) ao analisar os três princípios aplicáveis ao tombamento, fizeram constar o princípio da função sociocultural da propriedade em seus entendimentos.

Constata-se que há uma diferença de abordagem entre ambos. Os princípios entabulados por Miranda (2006) estão indistintamente aplicáveis ao total de bens protegidos

pelo patrimônio cultural brasileiro. Em Costa (2011) eles aparecem de forma a nortear um dos instrumentos disponíveis à proteção do patrimônio cultural, que é o tombamento.

Porém, essa verificação inicial não impede que sejam observadas também as seguintes aproximações: a) o objeto material sobre o qual recai a chancela do tombamento acaba tornando-o elevado à categoria de patrimônio cultural e, concomitantemente, opera o instrumento jurídico acima delineado com a capacidade normativa de torná-lo apto a revelar um bem cultural legitimado juridicamente; b) esse entendimento não exclui, por razões óbvias, os demais instrumentos jurídicos que servem à proteção do patrimônio cultural, como o registro, em tese; c) Tanto Miranda (2006, p. 27) como Costa (2011, p. 76) parecem corroborar com o entendimento de Unesco (1976) onde afirmou-se que “todo monumento nacional está implicitamente destinado a cumprir uma função social” (UNESCO, 1976, p. 2).

Para Miranda (2006, p. 27-28) a função sociocultural da propriedade significa que:

[...] os proprietários dos bens culturais devem exercer o direito sobre eles não unicamente em seu próprio e exclusivo interesse, mas em benefício da coletividade, observando-se todo o regramento constitucional e legal sobre a proteção do patrimônio cultural, sendo precisamente o cumprimento da função social que legitima o exercício do direito de propriedade pelo titular. Para o alcance da função social, ambiental e cultural da propriedade, pode-se valer o poder público de instrumentos inclusive que imponham ao proprietário comportamentos positivos (e não meramente de abstenção), para que a sua propriedade concretamente se adeque à preservação do meio ambiente cultural.

Dessa forma, a compreensão de Miranda (2006) reflete sobre a necessidade de efetivo cumprimento da função social da propriedade com vistas ao equilíbrio do meio-ambiente, englobando a concepção de função sociocultural da propriedade dentro da função social da propriedade, uma vez que o exercício do direito de propriedade precisa estar em consonância com os anseios coletivos de proteção do bem. Esse entendimento deflui de sua própria intelegibilidade quando afirma a possibilidade de atuação positiva do Estado para impor efetivo cumprimento a esse princípio.

De acordo com Costa (2011), também há reflexão que emerge do princípio da função social, embora enquadre o princípio da função sociocultural da propriedade a remissão do Decreto-Lei nº 25 de 1937 e da evolução constitucional do dispositivo referente à função social da propriedade já mencionada no primeiro tópico.

Dessa forma, conclui-se que, embora os enfoques dos autores tenham partidas diferentes, ambos reconhecem a existência de uma função sociocultural da propriedade como advinda da concepção de propriedade com função social visando a proteção específica de bens culturais. Assim, observou-se que foi gerado a partir da ideia de que a propriedade

precisa respeitar os anseios da coletividade (função social) a noção de função sociocultural.

Por outro lado, em Brasil (2019b) o STJ utilizou a expressão “função memorativa do direito de propriedade” a ser respeitada ao se referir aos deveres do proprietário em promover a conservação e manutenção de um bem tombado, o que aparentemente exprime a mesma ideia do princípio da função sociocultural da propriedade de Miranda (2006) e de Costa (2011).

Entretanto, entende-se que tais expressões não se confundem e não exprimem o mesmo conteúdo, embora se adiante que estejam inexoravelmente conectadas entre si.

Conforme a ementa do julgado, o caso trata-se de um imóvel, localizado em um bairro da capital fluminense, pertencente a um conjunto arquitetônico²⁰ cujo dever de conservação havia sido inadimplido pelo proprietário sem qualquer comunicação prévia ao ente público (no caso, o Estado do Rio de Janeiro), o qual havia tido sua impossibilidade econômica de dever de conservação constatado em sede judicial.

Consoante o STJ ficou reforçada a tese de que apenas caberá ao ente público o ônus de conservação caso haja obediência a esse caminho, nos termos do julgado:

Se o proprietário do bem tombado não contar com meios financeiros para medidas de conservação e reparação de rigor, dele se exige que: a) leve ao conhecimento do órgão competente do patrimônio histórico e cultural a necessidade das obras, sob pena de multa civil tarifada, a ser aplicada pelo juiz, "correspondente ao dobro da importância em que for avaliado o dano sofrido" pelo bem (art. 19, caput, do Decreto-Lei 25/1937), além de outras sanções administrativas e penais incidentes e da responsabilidade civil por eventuais prejuízos materiais e morais que da ação ou omissão decorram; b) demonstre cabalmente a ausência de recursos próprios, pois trata-se de *onus probandi* que, por óbvio, lhe incumbe.

Isso porque, segundo o art. 19 do Decreto-Lei nº 25 de 1937 cabe ao proprietário de um bem tombado no plano federal:

Art. 19. O proprietário de coisa tombada, que não dispuser de recursos para proceder às obras de conservação e reparação que a mesma requerer, levará ao conhecimento do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional a necessidade das

²⁰ São informações extraídas do sítio eletrônico do Instituto Estadual do Patrimônio Cultural (INEPAC) do estado do Rio de Janeiro que o referido conjunto arquitetônico foi tombado com os seguintes fundamentos: “A constatação do quadro acelerado de deterioração da qualidade de vida no bairro de Botafogo, decorrente da destruição progressiva de sua paisagem urbana típica, motivou o tombamento dessa área. Preserva, no seu interior, um conjunto harmonioso de casas e sobrados característicos dos estilos arquitetônicos historicistas do fim do século XIX e início do século XX. Remanescentes da vocação residencial original do bairro, este conjunto configura um amplo e significativo recorte na malha urbana de Botafogo. Apresenta qualidades na forma de implantação nos lotes e na relação com o arruamento, valorizadas pelo padrão de adensamento urbano, pela diversidade estilística das edificações e farta arborização. O tombamento inclui as ruas Martins Ferreira e Conde de Irajá e imóveis das ruas Capistrano de Abreu e São Clemente, estendendo-se, como ambiência, às ruas Capistrano de Abreu, São Clemente, Miranda Valverde, Camuirano, Goethe, Coronel Afonso Romano e Real Grandeza, com a identificação dos parâmetros construtivos, conforme descrito no processo de tombamento”. Disponível em: http://www.inepac.rj.gov.br/index.php/bens_tombados/detalhar/313. Acesso em: 23/03/2020

mencionadas obras, sob pena de multa correspondente ao dobro da importância em que fôr avaliado o dano sofrido pela mesma coisa.

Ocorre que apesar desse acórdão especificamente ser discutido a ordem de responsabilidade do dever de conservação, não se pode olvidar o estabelecido pela Unesco (1976) de que “as medidas de proteção, de qualquer tipo, que tiverem caráter urgente, deveriam ser tomadas sem esperar que se estabeleçam planos e documentos de salvaguarda” (Unesco, 1976, p. 7) ou seja, a partir desse entendimento, caso a medida de conservação seja imperiosa ela deveria ser tomada pelo ente público (que mormente está em posição mais vantajosa no tocante aos recursos financeiros) e, posteriormente, seja buscado pela via jurisdicional o direito de regresso junto ao proprietário.

De acordo com Rabello (2009, p. 119), acerca especificamente da obrigação de conservação, faz-se necessário ponderar quem deu, de fato, causa a inobservância do dever de conservação (se o proprietário por negligência ou ausência de recursos ou se foi o ente público):

Na prática, a verificação da disponibilidade de recursos do proprietário para proceder a obras de reparação pode ser de difícil avaliação; isto porque, em alguns casos, essas obras podem ser de grande monta, inviabilizando o dispêndio dos recursos por parte dos proprietários. A causa das grandes obras de restauração pode ter várias origens; em alguns casos, o bem tombado já se encontra num estado adiantado de deterioração; aí, como não havia tombamento, também não poderá ser imputada ao proprietário a responsabilidade pela sua restauração. Noutros casos, porém, o bem se deteriora por falta de conservação permanente do próprio proprietário; aí, pode ser apontado ilícito do proprietário, já que este deixou que o dano se tornasse vultoso, de modo a inviabilizar as obras de restauração com seus próprios recursos. Nesta última hipótese, ainda que o poder público realize obras no bem particular, como o dano teve como causa o ilícito praticado pela negligência do proprietário, cabe-lhe arcar com a responsabilidade, através do pagamento das despesas, respondendo pela dívida com seu patrimônio.

Observe-se, por outro lado, que em Brasil (2019b) fixou-se o entendimento de que, apesar do imóvel em apreciação ter sido tombado pelo poder público estadual, o STJ o considerou “bem da Nação” (BRASIL, 2019b), transpondo a concepção de que somente ao interesse regional interessa a salvaguarda do bem tombado, em que pese a consideração de que a utilização dessa terminologia se deva ao fato de que em Brasil (2019b) adotou-se a Convenção relativa a Proteção do Patrimônio Mundial Cultural e Natural, (Unesco, 1972) e que ela fora internalizado pelo ordenamento jurídico brasileiro pelo Decreto Legislativo nº 74/1977.

O Decreto-Lei nº 2 de 11 de abril de 1969, (Rio de Janeiro, 1969) determinou que o âmbito estadual:

Artigo 5º - Os bens tombados serão mantidos sempre em perfeito estado de conservação e ao abrigo de possíveis danos por seus proprietários e possuidores, que procederão sem demora às reparações necessárias, após a autorização da Divisão do Patrimônio Histórico e Artístico.

§ 1º - Verificada pela Divisão a necessidade de reparações, o proprietário ou o possuidor omissos, será notificado para efetivá-las em prazo razoável; se não o fizer, poderá o Estado realizá-las, cobrando depois o custo respectivo.

§ 2º - Correrão as reparações por conta do Estado, quando comprovadamente faltarem ao proprietário ou ao possuidor os recursos necessários para sua realização.

§ 3º - Se o bem estiver sujeito a dano resultante de ato de terceiros ou fato da natureza, o proprietário ou o possuidor dará ciência da situação à Divisão do Patrimônio Histórico e Artístico, para as providências cabíveis.

§ 4º - Se o dano for imputável ao proprietário ou ao possuidor, a Divisão o notificará para que reponha o bem em estado de segurança, procedendo-se em seguida, se for o caso, pela forma prevista na parte final do § 1º.

Dessa forma, também no âmbito estadual fluminense foram elaboradas disposições em que primeiramente ao proprietário cabe exercer positivamente os deveres de conservação do bem (reproduzindo o teor da legislação federal, art. 19 do Decreto-Lei nº 25 de 1937) que o Estado poderá atuar caso o proprietário não tenha condições de arcar financeiramente com essa responsabilidade. O direito de regresso ocorreria nessa hipótese: a despeito da notificação do proprietário e após transcorrer o prazo de cumprimento, houver abstenção da obrigação.

Nesse caso, como a legislação indica que o Estado poderá (inserindo uma faculdade), embora no *caput* do art. 215 indique uma imperiosidade no dever de “garantir o pleno exercício dos direitos culturais” (BRASIL, 1988), ou seja, uma necessidade, ao Estado destinada, de atuação positiva que contribua para a conservação do bem percebe-se, entretanto, que no caso do julgado o Estado do Rio de Janeiro optou por ingressar judicialmente com o objetivo de conseguir tutela jurisdicional que obrigasse o proprietário a conservar o bem. Saliente-se, porém, que tanto o proprietário como o Ministério Público estadual figuraram no pólo passivo da demanda, embora não se saiba se o *Parquet* estadual chegou a ser instado a mover alguma medida contra a deterioração do prédio, de acordo com suas atribuições legais.

Assim, diante das questões esboçadas verificou-se que embora respaldada pela legislação, essa atitude de recorrer ao Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro torna morosa a aplicação do dever de conservação, em que pese no STJ haja entendimento jurisdicional favorável à aplicação do princípio da prevenção firmado por Miranda (2006, p. 24), demonstrando que também essa tarefa de acautelamento em prol do patrimônio cultural pode, e deve, ser exercida pelo Poder Judiciário.

O caso do conjunto arquitetônico do Rio de Janeiro, apesar de não ser objeto do presente trabalho, traz à reflexão a importância de salvaguardar o patrimônio cultural

enquanto um bem de relevância para o país e que, por meio do julgamento mais atualizado sobre o tema, ficou assentada a denominação “função memorativa da propriedade” (BRASIL, 2019b) denotando uma faceta da função sociocultural da propriedade, uma vez que se restringe ao dever de cumprimento com o custeio da conservação.

Dessa forma, não se pode afirmar que sejam equivalentes as expressões “função sociocultural da propriedade” (MIRANDA, 2006, p. 27) (COSTA, 2011, p.76) e “função memorativa da propriedade” (BRASIL, 2019b) tendo em vista que o primeiro termo é mais abrangente e inclui o segundo.

Vale salientar, por fim, que tal expressão consignada em Brasil (2019b) não se trata de exemplo de atividade legiferante por parte do STJ, tendo em vista que a utilização do termo está respaldada em dispositivo de lei (art. 19 do Decreto-Lei nº 25 de 1937), tratando-se na verdade de elaboração terminológica a designar uma obrigação específica já preceituada em norma jurídica. Em outro sentido, cumpre ressaltar também que a preocupação jurisdicional com a maneira como se exercita o direito de propriedade em um bem cultural não é uma novidade propriamente dita.

Conforme Miranda (2006), o Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu em 1942, no bojo da Apelação nº 7.377 favoravelmente à necessidade de cumprimento da função social da propriedade em outro caso concreto, situado igualmente no estado do Rio de Janeiro, no qual “teve a oportunidade de declarar a constitucionalidade do Decreto-Lei nº25/37, mas também de reconhecer a função social dos bens culturais e o especial regime jurídico a que se submetem [...]” (MIRANDA, 2006, p. 5-6).

3 CIDADE E BENS CULTURAIS

O presente capítulo tem por escopo analisar, inicialmente, o que significa o direito à cidade, sua relação com os planos urbanísticos e o desenvolvimento do espaço urbano. Almeja examinar também como as cidades se organizaram no Brasil, especialmente a cidade de Fortaleza, espaço do objeto do presente trabalho. Investiga, também, a problemática do espaço urbano na capital alencarina com relação a precificação das terras.

Analisa-se, ainda, a legislação urbanística no plano federal, estadual e municipal, bem como o papel do Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPF/2009) na ordenação do espaço e suas capitulações acerca da proteção específica dos bens de relevância cultural.

3.1 Direito à cidade, globalização, organização e desenvolvimento do espaço urbano no Brasil

O direito à cidade é considerado por Lefêvre (2001) como o acesso e o usufruto de todos aos equipamentos sociais²¹ de uma cidade onde os eventuais bens jurídicos a ela associados emergem indiferentemente para toda coletividade.

Para tanto, sua análise, que não prescinde de uma aproximação e de um vislumbre a partir do pensamento marxista, lança luzes sobre o papel de toda a sociedade na construção e sobretudo no bem-estar e fruição de todas as potencialidades e direitos que da cidade defluem, visando um ambiente espacial bastante distribuído e mútuo com vistas ao amplo acesso a esses bens.

Sendo assim, os trabalhadores não podem estar em desvantagem de acesso à habitação, transporte, lazer, saneamento etc., tendo em vista que sobre eles estão dispostas menos oportunidades (a partir do fortalecimento do capitalismo) além de, a partir da oferta de suas forças de trabalho, terem direitos e deveres equivalentes com relação a espacialidade, incluindo localidades com maior saneamento, acesso à energia e transporte, condições de vida mais dignas.

A partir da divisão da sociedade em classes, ocorrem profundas distorções no seio urbano, inclusive ditando-se quem tem maior acesso à plena efetivação do direito à cidade, bem como a que espécie de cidade o território está mais propenso a atender.

É equivocado pensar que quanto mais ocorre a convivência no seio social entre as

²¹ Por equipamentos sociais e equipamentos básicos deve-se inferir a mesma conotação. Trata-se do conjunto de atividades, bens e benesses que devem ser a todos os habitantes de um lugar disponibilizados, desde água encanada, passando por energia elétrica, moradia, lazer, cultura, desporto, postos de saúde, educação, transporte e alimentação.

distintas classes sociais, tanto mais equiparadas seriam as chances de equivalência no acesso (plena efetivação do direito à cidade).

O sentido lefebvriano de direito à cidade não pode fugir desse aspecto por ele encetado. A participação e a inclusão de todos os que habitam uma cidade são pautas básicas de emergência desse direito para que ele se efetive independentemente da classe social. Por isso, não se deve desviar o foco da pretensão de uma cidade, no sistema capitalista, sem desníveis, com o esquecimento da situação real de desigualdade entre os seus habitantes.

Lefèbre (2001), pioneiro na afirmação de um direito à cidade, perfaz uma análise que esboça a situação macro sistêmica do capitalismo, todas as nuances negativas do crescimento urbano que propicia apenas para algumas camadas sociais, a plenitude no usufruto dos bens e equipamentos oriundos das transformação das cidades, relegando às camadas menos favorecidas ínfima parte da prosperidade do crescimento.

Sua crítica é importante porque ressoa da ideia de que o espaço citadino, enquanto lugar de elaboração, transformação e difusão de bens e consumo, aproveita de forma desigual os habitantes de um lugar. Essa verificação apoia-se em fontes diretas de Karl Marx e Friedrich Engels, os quais desnudam em obra específica, qual seja, “A Ideologia Alemã” composta à quatro mãos (MARX; ENGELS, 1996) as características diametrais entre campo e cidade, especialmente levando em consideração que essa dualidade fez com que ao campo fossem relegadas atividades produtoras de matéria-prima e à cidade a transformação e o consumo, com primazia no desenvolvimento da última em detrimento do campo.

Em outra obra, Lefèbre (1972, p. 171) conclui que o desenvolvimento urbano costurou uma situação onde o urbanismo impôs centralidades e promoveu, igualmente, a degradação do campo em função da necessidade de promover os intentos do capital, especialmente com a estruturação do lócus urbano como lugar de efetivação dos interesses capitalistas.

De acordo com Bottomore (2001, p. 396) os temas da cidade e da urbanização emergem dos pensadores após Marx, tendo em vista que ele não discorreu em sua obra especificidades sobre a conformação capitalista do espaço. Todavia, essas abordagens possuem inegáveis raízes no pensamento marxista:

A cidade foi também estudada como meio ambiente construído para facilitar a produção, a troca, o consumo, como forma de organização do espaço (para produção e reprodução) e como manifestação específica da divisão do trabalho e de funções no capitalismo (capital financeiro versus produção, etc.). A concepção geral que emerge de tais estudos situa a urbanização como a unidade contraditória de todos os aspectos do capitalismo. (BOTTOMORE, 2001, p. 396)

Assim, a inteligibilidade esboçada por Henri Lefèvbre e confirmada por Tom Bottomore denota que formas específicas de reprodução capitalista se alastram para o âmbito citadino, propiciando reproduções de desigualdade, tendo em vista que não há distribuição equitativa do produto e do consumo, especialmente refletida no aspecto da urbanização, da conformação do espaço urbano, da segregação que lhe é derivada, bem como do atendimento igualitário na distribuição da riqueza produzida e dos serviços básicos que tanto foram esboçados por Friedrich Engels quando do estudo sobre a situação dos trabalhadores após o processo de urbanização na Inglaterra, onde ele teve a oportunidade de inserir-se dentro da classe operária para analisar minuciosamente as repercussões negativas que a urbanização deflagrou para aquela classe social, mormente relacionada a ausência de condições sanitárias e de segurança no trabalho das fábricas (ENGELS, 2010).

A cidade, de acordo com Rolnik (2017, p. 45), atualmente, torna-se local onde são travadas as disputas pela hegemonia do capital imobiliário e encontram-se conciliadas no plano textual legal de forma ampla, embora clarifique-se que cabe ao Estado essa tarefa de mediação entre as forças de mercado e os interesses e direitos da população. Porém, é no plano da concretude da vida real e essencialmente no esboço físico do território que contém a visualização de que o "[...] próprio espaço urbano se torna campo de investimento do capital, a pressão da classe capitalista sobre a ação do estado se dará no sentido de este beneficiar a maximização da rentabilidade e retorno de investimentos" (ROLNIK, 2017, p. 45).

Conforme o entendimento de Rolnik (2017, p. 46) a função estatal de planejar e organizar a forma de crescimento, a funcionalização de seus espaços decorre de uma lógica capitalista e equipara ainda o seguinte "um terceiro pressuposto é a ideia de que uma cidade planejada é uma cidade sem males, utopia que até hoje seduz os defensores no planejamento urbano." (ROLNIK, 2017, p. 48). O coroamento desse processo se define, de acordo com essa análise, na própria atuação do Estado como mediador, conciliador e interventor atuante na máquina do fazer e do viver no meio urbano.

Para uma análise da sociabilidade que emerge dessa situação, encontra-se disposta na malha urbana uma complexa situação que abrange crescimento, verticalização, aportes gigantescos com fins de modernização da cidade e, de outro lado, o soerguimento de uma cidade pouco ou quase nada contemplada com as benesses que a reprodução e a circulação desse capital no âmbito urbano foi capaz de imprimir.

É interessante, por outro lado, deixar nítido que tal cenário não deveria ser parte de uma análise conciliadora, uma vez que, por natureza, sinalizam esforços opostos e pouco ou quase nada relacionados. Os interesses do capital investidor não têm incidência na melhoria

direta das condições de vida dos menos favorecidos residentes nas cidades. Tanto é assim que, na correlação de forças para destinar maiores recursos para implementação de política urbana, foram necessários muitos esforços do campo popular e de estudiosos em planejamento urbano, como Betânia Alfonsin (2019), Ermínia Maricato (2000) e Raquel Rolnik (2017) para que fossem impressos, no conteúdo legal de implementações por parte do Poder Público, um conjunto de pressupostos e pontos de atingimento com o objetivo de dirimir ou minimizar as influências deletérias do desequilíbrio do crescimento econômico no âmbito da cidade.

Para Byrne (2003) há pontos positivos em fenômenos tipicamente segregados, onde parte da população vive apartada dos equipamentos sociais. Consoante seu entendimento, deflagrada a situação de gentrificação, embora não objetivada, induz-se uma situação de confluência e mistura de costumes, práticas e culturas que são consideradas importantes por ele para o desenvolvimento cosmopolita citadino.

Embora esse vislumbre esteja estribado na ideia de diversidade cultural que, sem sombra de dúvidas torna a convivência urbana mais rica, não impõe os devidos comedimentos que se deve ter em nome dessa diversidade e as implicações próprias da compactuação com esses objetivos em face da dissuasão das comorbidades da cidade. Além disso, desmobiliza o anseio por mudança social e melhores condições de vida, reduzindo a situação a um mero dissabor da convivência social na cidade, donde se deve extrair algo de positivo quando, na realidade, pode mascarar com severidade os interesses escusos e fortemente arraigados na produção e consolidação de espaços segregados.

Esse tipo de análise não atualiza em nada o debate por diminuição da desigualdade, tendendo na realidade a uma espécie de resignação cultural, dada a ênfase para esse tipo de vislumbre oferece a maneira como são conduzidas as decisões políticas no seio urbano que afetam de forma permanente (muitas vezes) as situações de vida de inúmeras pessoas que se vêem pouco oportunizadas e ceifadas de alcançarem melhores condições de vida, condenando-as à situação de imobilidade social, pouca oportunização de acesso a equipamentos básicos.

O fenômeno da globalização, por vezes enaltecido como possibilidade de tornar unificado o desenvolvimento, oferece oportunidades desiguais e lança desafios à superação do quadro de desigualdade na periferia do capitalismo. De acordo com Maricato (2015, p. 72):

O tratamento glamoroso que a mídia e muitos intelectuais atribuíram à globalização e às chamadas cidades globais foi dando lugar, com o passar do tempo e com apropriação capitalista das novas tecnologias, uma realidade cruel: aumento do desemprego, precarização das relações de trabalho, recuo das políticas sociais, privatização e mercantilização de serviços públicos, aumento da desigualdade social.

Diferentemente da desigualdade social ou inserção social precária existentes anteriormente à globalização, após sua dominação hegemônica ganha destaque uma marca, a da exclusão social: bairros são esquecidos, cidades são esquecidas, regiões são esquecidas e isso acontece até mesmo com países que são ignorados, já que não contam para a nova ordem.

Dessa forma, a crise contemporânea na cidade periférica do capitalismo apresenta problemática ainda mais severa e complexa, dado que ao mesmo tempo em que tenta afirmar-se como cidade global, está defasada em termos de superação de suas dificuldades internas, inclusive no tocante à diminuição das desigualdades. Para Maricato (2015, p. 74), “[...] faz muita diferença iniciar um processo de reestruturação produtiva a partir de uma base de pleno emprego ou de direitos universais relativamente extensivos [...]”. Ou seja, absorver os novos ditames da globalização nos quais as situações de vida já estão relativamente organizadas ou distribuídas é uma situação; partir do desequilíbrio implica em assumir outra postura perante a nova ordem mundial e seus apelos.

Com o objetivo de lançar minimamente um olhar sobre como se deu o processo de urbanização brasileira, Santos (2013) destina uma obra completa sobre os aspectos sociais, demográficos e territoriais ocorridos ao longo dos séculos no Brasil que desembocaram na situação hodierna, bem como demonstra qual o cenário que está apresentado para a inserção do elemento globalizante.

De forma sintética, é possível explanar três lapsos históricos que ajudaram a conformar o cenário atual. Na época do Brasil Colônia a maior densificação social estava relacionada aos lugares de produção comercial da cana-de-açúcar, em seus pólos de produção mais acentuados, tendo em vista que “a expansão da agricultura comercial e a exploração mineral foram a base do povoamento e uma criação de riquezas redundando na ampliação da vida e de relações e no surgimento de cidades no litoral e no interior” (SANTOS, 2013, p. 22).

O ciclo que sobrevém à exploração da cana-de-açúcar, qual seja, a exploração mineral e subsequentemente do café, regionalizou e criou novos pólos urbanos com migrações internas populacionais em busca de novos postos de trabalho, sendo até o final do século XIX o Brasil um país pouco dinamizado economicamente, com forte disposição para o comércio externo de *commodities* como café, açúcar, derivados da mineração, ou derivados da extração como decorrentes do ciclo da borracha.

Foi somente com a exploração do café e a abolição da escravidão que os primeiros braços livres surgiram em nosso país. Houve a partir daí maiores aportes para a integração geográfica nacional com criação de estradas de ferro e a retardatária entrada do Brasil na fase

industrial.

Essa situação, no entanto, conforme Santos (2013) imporá uma “integração limitada, do espaço e do mercado, de que apenas participa uma parcela do território nacional” (SANTOS, 2013, p. 29).

A segregação a que os espaços são submetidos possuem raízes fincadas desde o protótipo do nascimento da burguesia nacional, tendo em vista que a riqueza estava concentrada, embora tenham existido esforços no sentido de proporcionar escoamento da produção e consequente urbanização. Conforme Santos (2013, p. 39):

As primeiras fases do processo de integração foram concentradoras das atividades modernas e dinâmicas, tanto do ponto de vista econômico como geograficamente. É na última fase, quando já existe um capitalismo maduro, que vamos testemunhar a possibilidade de uma difusão da modernização, não só presente nas capitais, como quanto à tecnologia e às formas de organização.

De acordo com Santos (2013), a sociedade brasileira passou a ser massivamente urbana entre 1940 e 1980. Conforme o autor “entre 1940 e 1980, dá-se verdadeira inversão quanto ao lugar de residência da população brasileira. Há meio século (1940), a taxa de urbanização era de 26,35%, em 1980 alcança 68,86%” (SANTOS, 2013, p. 31). O Estado do Ceará figura, juntamente a mais dez estados brasileiros, com uma relevante alteração em seu quadro, baixando a quantidade de habitantes residentes na zona rural entre 1970 e 1980.

Enquanto no cenário mundial do século XX os países desenvolvidos passavam por uma segunda revolução industrial, já tendo experimentado dos benefícios e dos males resultantes da primeira revolução industrial que ocorrera no final do século XIX, o Brasil figurava de forma atrasada sua produção industrial, a qual apenas se cristalizou no âmbito nacional em meados da década de 1930-1940 e em eixos muito específicos do país (São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais).

Embora existissem fluxos comerciais e áreas com maior propensão natural ao desenvolvimento, no interior do país, com o evoluir e o transcurso do tempo, às divisões anteriormente demarcadas em função da vocação específica vão transparecendo outras nuances, quais sejam “estruturas fundiária, nas formas de tenência da terra, na participação de cada subespaço na divisão do trabalho, nas relações de trabalho, na densidade do capital e nos níveis de capitalização ou financeirização das atividades.” (SANTOS, 2013, p. 49).

É Interessante notar que o desenvolvimento urbano e o maior adensamento populacional em cidades ocorre justamente na região sudeste, onde emergiram as primeiras intenções vocacionadas à industrialização, tendo essa região experimentado cedo processos de mecanização e de maior divisão do trabalho.

Para Santos (2013, p. 83), em 1991, o Brasil passou a ter 12 cidades consideradas milionárias, quando na década de 1960 tinha-se apenas Rio de Janeiro e São Paulo. Fortaleza ingressa nesse patamar de cidades com alta densidade demográfica com ampla região metropolitana desenvolvendo-se a partir da década de 1940.

De acordo com Santos (2013, p. 96), em 1991, Fortaleza apresentava 2.292.524 milhões de pessoas residindo no município e respectiva região metropolitana. Seu índice incrementador está equiparado a cidades como Belém, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, Curitiba, Porto Alegre e São Paulo.

A região metropolitana da capital alencarina elevou sua população na base de 1,1% em 1970, 1,3% em 1980 e 1,6% em 1991, o que demonstra, conforme Santos (2013, p. 97) que a evolução foi se dando de forma crescente e positiva desde a década de 1970, concentrando pessoas próximas ao centro urbano (Fortaleza) como também incrementando sua região metropolitana. Na escala nacional, Santos (2013, p. 98) apresenta estatística de que no início da década de 1990, a quantidade de núcleos urbanos com mais de 100.000 habitantes cresceu de 18 centros urbanos em 1940 para 207 centros urbanos em 1991. Na obra de Guerra *et al.* (2020) há complementação mais atualizada desse quadro, mas para os fins colimados de apresentação da ascensão urbana brasileira até 1990 os indicadores mencionados servem para demonstrar a ocorrência ao longo do século XX.

O século passado foi indubitavelmente marcado pela mobilização interna em torno dos centros urbanos no Brasil a medida em que o país mecanizou-se em maior volume, industrializou-se, expandiu sua rede comercial e se desenvolveu economicamente. De acordo com a análise de Guerra *et al.* (2020, p. 19), a projeção é que em 2050 cerca de 70% da população mundial habitará em cidades.

Essa evolução para o modo de vida urbano tem ressonância na escala mundial, revelando de forma clara o modo como o processo de globalização vai se soerguendo em torno das cidades.

De acordo com Guerra *et al.* (2020, p. 23), o Brasil que teve uma industrialização atrasada e uma desindustrialização precoce no início do século XXI quando ingressa em muitas partes do território nacional, massivamente no setor terciário sem ter desenvolvido maduramente seu processo de industrialização.

A emergência dessas cidades pós-industriais se caracterizam conforme expressado acima pelo fortalecimento do setor de serviços, em detrimento de sua maior industrialização. Essa inteligibilidade é marcante em cidades como Fortaleza, como adiante será delineado. Assim, observa-se que a forma de desenvolvimento econômico está implementada de maneira

a impactar frontalmente a organização da cidade, não se tratando de um dado externo ao seu desenvolvimento. Pelo contrário, a forma como a atividade econômica é desempenhada acompanha a lógica e o processo interno de ordenação com ênfase na forma como o espaço está alinhado, desenvolvido, organizado.

Um aspecto bastante relevante e que não está olvidado na análise dos autores é o de que "o mercado imobiliário conformou-se ao longo do tempo decisivo no condicionamento da urbanização capitalista e, por consequência na definição das especialidades nas cidades" (GUERRA; POCHMANN; SILVA, 2020, p. 24).

O advento de um conjunto de bens, títulos e imóveis patrimoniáveis figura metaforicamente como uma sombra ao processo de desenvolvimento capitalista cujas implementações (nítidas ou não) são apresentadas e fornecidas conforme os interesses do mercado, o qual tem desenvoltura e interesses próprios, refletindo diretamente na socioespacialidade.

Antes de adentrar de forma mais incisiva sobre os processos que emergem dessa situação, propriamente com relação às patrimonialidades (relações entre pessoas e coisas/bens) e o plexo de significações que se pode extrair do processo de reificação no capitalismo²², faz-se necessário descortinar a situação do desenvolvimento econômico nos centros urbanos no Ceará presente na análise de Guerra *et al.* (2020) para compreender o seu processo específico na economia brasileira e situá-lo perante dos demais entes federativos.

Após realizar estudos sobre bases de dados como Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Guerra *et al.* (2020, p. 167) destacaram que hodiernamente há cinco tipos de cidades no Brasil, hierarquizadas com graus de desenvolvimento máximo a mínimo: Metrópole, Capital regional, Centro de zona, Centro local e Centro sub-regional. Fortaleza é considerada nos presentes dias como

²² Em sentido amplo, a reificação é espécie de uma das categorias mais importantes nos estudos marxistas: a alienação. Inicialmente, entende-se com alienação todo o aparato que promove distanciamento e apagamento do ser humano com relação ao produto de seu trabalho e esse entendimento chega a tal ponto que torna a relação entre as pessoas objetificadas (impressa no plano da consciência humana também) e conformada à lógica mais eficiente aos interesses do capital. De acordo com Bottomore (2001, p.314): "É o ato (ou o resultado do ato) de transformação das propriedades, relações e ações humanas em propriedades, relações e ações de coisas produzidas pelo homem, que se tornaram independentes (e que são imaginadas como originalmente independentes) do homem e governam sua vida. Significa igualmente a transformação dos seres humanos em seres semelhantes às coisas, que não se lhe comportam de forma humana, mas de acordo com as leis do mundo das coisas." Dessa verificação decorre o entendimento de que sob o signo capitalista as relações sociais tendem a ser tratadas como se se cuidasse de relações entre objetos, daí emergindo a necessidade de enfrentá-las do ponto de vista material e de forma mais humanizável para que não advenham mais desigualdade, menos acessibilidade a bens e equipamentos sociais, tendo em vista ainda o fato de que suplantar a ideia de alienação no sentido mais amplo não prescindirá da ruptura com modelos concebidos desde a formação da implantação dos meios de produção modernos, sendo uma categoria de difícil superação e alvo de incontáveis estudos, sendo impossível abordá-los todos no presente trabalho.

uma categoria de Metrópole e destacam que "no período de crescimento (2002 a 2014) a variação média anual do PIB dessa categoria foi de 3,1% enquanto no período de crise econômica foi de -2,9 por cento" (GUERRA; POCHMANN; SILVA, 2020, p. 167).

Embora a região Nordeste tenha sido bastante beneficiada no período de crescimento brasileiro, acabou perdendo boa parte de seu Produto Interno Bruto (PIB) quando iniciou-se o período de recessão.

Numa escala histórica de acontecimentos muitas características são específicas do Estado do Ceará como sua parca utilização de mão de obra escrava (4,4%) (GUERRA; POCHMANN; SILVA, 2020, p. 66). Nos fins do século XIX, o setor agropecuário era bastante forte. O Estado do Ceará possuía a marca de 6,9% dos trabalhadores rurais do país demonstrando o forte vínculo que o estado possuía com esse setor. A porcentagem total de trabalhadores no Estado do Ceará que estava vinculada ao setor agropecuário representava 48,8% dos trabalhadores no estado (GUERRA; POCHMANN; SILVA, 2020, p. 74).

Para fins de verificação do início da urbanização em nosso estado, de acordo com Guerra *et al.* (2020, p. 77) em 1872 o Estado do Ceará possuía 721.686 habitantes e, em 1920, salta para 1.319.228 pessoas. Inicia-se assim o processo de estabelecimento da população nas cidades. Consoante os dados apresentados por Guerra *et al.* (2020, p. 79) houve aumento na proporção de 20,7% do número de estrangeiros residentes no Estado do Ceará entre 1872 a 1920. Em contraposição, nesse período apenas 11% da população era alfabetizada.

Em 1920 do total de trabalhadores com profissões declaradas a maioria esmagadora no Estado do Ceará, 79,4% trabalhava na exploração do solo e os demais percentuais distribuídos entre extração mineral, indústria, transportes, comércio, administração pública, administração privada e profissionais liberais (GUERRA; POCHMANN; SILVA, 2020, p. 82).

Desde o início do século XX, quando começaram a ser postos em bases de dados informações sobre distribuição de acordo com o setor (agropecuário, serviços ou industrial), em 1920 o PIB agropecuário no Estado do Ceará representava 37,3% no PIB total, seguido pelo de serviços 55%, ao passo que o PIB industrial desde então sempre figurou no último lugar e estava rankeado naquele ano com 7,7% de todo o PIB do Estado do Ceará demonstrando o quanto em 1920 nosso estado ainda estava atrasado em termos de revolução industrial (GUERRA; POCHMANN; SILVA, 2020, p. 83).

Em 1939, de acordo com Guerra; Pochmann; Silva (2020, p. 88), o PIB estadual por setor o PIB agropecuário representava 43,2% em 1939 o PIB industrial representava 8,5% em 1939 e em serviços e o de serviços representava 48,3%. Nessa análise em particular se percebe que o setor de serviços sempre foi forte no Estado do Ceará e o setor industrial

bastante tímido com o incremento discreto. Dessa forma, em parcela Ceará a maior parte da riqueza é produzida pelo setor agropecuário com 43,2% e serviços com 48,3% em 1939.

Em 1960, conforme Guerra *et al.* (2020, p. 97) do total de trabalhadores de acordo com setor econômico no Estado do Ceará observou-se que o setor agropecuário ainda possui 65,8% dos trabalhadores do vínculo de trabalhadores no estado o setor industrial possui 12,9% e o setor de serviços 21,3%.

No cenário macronacional nota-se aquilo que outrora já havia sido consignado, o fato de que houve industrialização tardia e desindustrialização precoce, de acordo com Guerra; Pochmann; Silva (2020, p. 101) :

Após a estruturação e início do desenvolvimento do setor industrial, com maior relevância econômica para o país, ocorrida entre as décadas de 1930 e 1960 o setor efetivamente deslanchou entre 1960 e 1980 sendo que o início dos anos 1990 inicia-se um processo de desindustrialização nacional devido a abertura econômica de caráter neoliberal.

O âmbito das cidades experimentava a seguinte situação: de acordo com Guerra *et al.* (2020, p. 102) entre 1960 e 1991 observa-se que a população de zona rural representa 55% em 1960, mas em 1991 ela cai brutalmente para 25%. Guerra *et al.* (2020, p. 102) demonstram ainda que em 1991, 75% da população estava distribuída entre centros urbanos, subúrbios, polos do interior e pequenas cidades. Eles indicam a partir da tabela nº 24 que a variação entre população do campo e da cidade no Ceará aumentou em 90,7% no interregno entre 1960 e 1991.

Na década de 1990, consoante Guerra *et al.* (2020, p. 109) os trabalhadores do setor agropecuário representavam 33,4% dos trabalhadores do Estado do Ceará ao passo que os trabalhadores industriais representavam 18,3% e o setor de serviços despontava com 48,3%. Assim, o Estado do Ceará passou a ser claramente pertencente ao setor de serviços, não tendo havido acréscimo ou preponderância em nenhuma fase estudada do setor industrial.

O último lapso temporal estudado é referente ao período entre 1991 a 2010. De acordo com Guerra *et al.* (2020) o Brasil sofreu uma desindustrialização precoce transitando de forma direta para o setor de serviços em muitas regiões e municípios do Brasil. Segundo os autores "a economia de muitos municípios migrou da preponderância do setor agrário diretamente para o setor de serviços com grande parte das novas ocupações vinculadas ao perfil de prestação de serviços para renda dos ricos" (GUERRA; POCHMANN; SILVA, 2020, p. 117).

Essa preponderância dos setores agraristas e de serviços demonstra as dificuldades que uma suposta distribuição de elementos positivos da industrialização possam servir

adequadamente ao cenário social narrado no Brasil. É totalmente atípico o processo mencionado, sem a deflagração de uma classe tipicamente oriunda dos processos de industrialização, pelo menos no nordeste com raríssimas exceções.

Porém, de 1872 a 2010 a população passou a residir essencialmente em cidades, daí porque não se pode tomar por apartados os dados relativos ao processo macroeconômico que o envolve, a correlação de forças e a disposição das classes sociais na organização populacional das cidades, bem como a maneira de ocupação do espaço urbano. O último aspecto alinhavado será melhor explicitado mais adiante, sendo por enquanto suficiente afirmar que consolidou-se ao longo do século XX e início do século XXI a vivência nas cidades do Brasil, superando o modelo massivo de vida no campo, independentemente se as cidades forem classificadas com diversas tipologias como “suburbanas”, “centro-regionais” ou metrópoles.

Para a ordenação das cidades, conforme indicado no art.182 §1º da CF/88, quando ela possuir mais de vinte mil habitantes torna-se imprescindível a elaboração de planos diretores, inclusive já tendo sido sedimentado que mesmo aquelas com menos habitantes que o indicador constitucional podem ser organizadas na forma de leis específicas.

Se, de um lado, a industrialização e o desenvolvimento do setor de serviços possibilitou que as pessoas fossem mobilizadas espacialmente para o modo de vida nas cidades, esse deslocamento norteador pela possibilidade de implementação das forças de trabalho nas cidades, aparece de outro lado o debate sobre a forma de organização espacial urbana e, nesse ponto, é preciso notar algum relevo, sobretudo em tempos de globalização.

3.2 Ocupação do espaço urbano em Fortaleza e precificação de terras

O questionamento mais salutar no momento se circunscreve na pergunta sobre como efetivamente se dá a ocupação do solo urbano. Se, por ocasião da maior vivência nas cidades, a distribuição por terras no ambiente citadino acompanhou o modelo segregador do latifúndio (oriundo do modelo antecessor que apresentava em grandes propriedades monocultoras) ou se houve distribuição e implementação de um modelo equitativo das terras urbanas.

A partir de um olhar mais breve, preliminar qualquer um poderá vislumbrar a disposição visual das cidades hodiernas. Nota-se que convivem em espaços contíguos, muitas vezes, processos de favelização e arquétipos de cidades modelo, como loteamentos fechados de alto padrão.

Esse vislumbre aponta claramente para o fato de que alguns detêm riqueza e maiores

aportes financeiros do que outros que vivem em espaços pequenos e coabitados por famílias numerosas, à margem da regularização de seus *habitats*, o que demonstra que há intensa desigualdade social no seio urbano.

Em outro sentido, também vale salientar que a ordenação urbana em dado momento inicial no século XX foi alvo de esforços do poder público para minimamente conformar esse espaço a algum tipo de organização, cuja ocupação massiva surpreendeu especialistas e esferas políticas com a intensidade de sedimentação e ocupação frenética de grupos humanos nos espaços, mormente com fins habitacionais.

A situação dos cortiços no Brasil é exemplo vivo de como os menos favorecidos conviviam em espaços coletivos de parca salubridade, tendo em vista que os aluguéis sempre foram (e continuam sendo) obstáculo à vivência digna dos assalariados do Brasil (aluguéis altos que vorazmente devoram os salários mínimos).

A pergunta formulada linhas acima pode ser contemplada com os argumentos e dados trazidos por Maricato (2000, p. 123) que afirma que há uma cidade legal e outra ilegal, demonstrando que a disposição das terras nas cidades não enfrentou desde o início um problema que ao longo do século XX iria acompanhar o descompasso das terras brasileiras: a especulação imobiliária.

No tocante às tratativas organizadas para o seio urbano, de acordo com Maricato (2000, p. 137), denota-se que houve fases no processo de regularização da ordem fundiária urbana por parte dos entes públicos.

Inicialmente, conforme seu entendimento, no final do século XIX e início do século XX, vigeu período em que a ordenação das cidades obedecia a lógica de embelezamento, implementação de equipamentos com vistas à criação de monumentos, fontes, priorizando uma implementação com inspiração no modelo francês de urbanismo.

O período acima mencionado teve intensa participação das elites, as quais tinham um modelo de plano para as cidades que obedeceriam a suas prioridades e interesses. Interessante observar que o modelo de criação de monumentos e a sistemática que a acompanhou foi corroborada pelos planos da burguesia nacional, representada pela elite pátria, a qual instituiu no tecido urbano seus signos representativos, embora com o passar do tempo, esses “itens” e “ícones” fossem pouco a pouco caindo em prestígio, pelo decurso do tempo ou da mudança de interesses.

Durante a década de 1930 e o período até a ditadura militar, houve pouco espaço para apresentações de planos e projetos para as cidades, sendo considerado inócuo para os estudiosos (MARICATO, 2000, p. 138).

Ocorre que “foi durante o regime militar que a atividade de planejamento urbano mais se desenvolveu no Brasil” (MARICATO, 2000, p. 138). Porém, consoante seu entendimento “a maior parte desses planos foi elaborada por especialistas pouco engajados na realidade sociocultural local” (MARICATO, 2000, p. 139). E o que isso significa? Representa a inteligibilidade que, do ponto de vista formal, houve regulação do espaço urbano com base em rarefeitos entendimentos de que as cidades necessitavam de mínimas balizas legais, no entanto, isso não ocorreu de acordo com a realidade específica de cada local.

Tratava-se de uma elaboração de “planos-discurso”, para usar a expressão de Maricato (2000, p. 136), que não cabiam na realidade que subjaziam a esses instrumentos legais. Ficavam, por assim dizer, à margem do processo real em que estava insculpida a realidade urbana de cada cidade em troca de meia dúzia de regulamentações urbanas em sua maioria inaplicáveis às sociabilidades específicas, embora sob o aspecto da produção normativa pode-se afirmar que foi nesse período episódico quando mais fortemente tentou-se ordenar o meio urbano.

A década que se seguiu foi marcada por debates em torno de uma terminologia chamada “solo criado”²³. Entre 1970 e 1980 já existia em larga medida preocupação em torno da especulação do solo urbano e, o debate em torno dessa ideia buscava “captar a valorização imobiliária decorrente de atividades imobiliárias especulativas, para que o poder público promovesse a urbanização para todos” (MARICATO, 2000, p. 143).

Dessa forma, consoante seu entendimento, já era de conhecimento público em meados da década de 1970 que o processo de precificação das terras urbanas oriundas de seus atributos para a lógica mercadológica imprimiam certa valorização a determinados lugares e a determinados espaços nas cidades. Esse entendimento se relaciona com o fenômeno da especulação imobiliária.

Por especulação imobiliária tem-se uma expressão oriunda da inexistência de atividade em determinado território, onde o proprietário se estriba na ideia de não destinar utilização, com o objetivo de conseguir a valorização por ocasião do sistema abstrato e volúvel do sistema de precificação de terras do mercado, cujos planos e decisionismos favorecem em demasia os especuladores embora submetidos a ocasos das mais diversas naturezas.

Tal fenômeno demarca de forma clara que os detentores dessas porções de território

²³ Conforme Silva (2010, p.255) o solo criado é derivado da criação artificial de novos níveis de construção acima do solo natural. Trata-se de terminologia do direito urbanístico para se referir a pavimentos, a toda estrutura acima das construções base e que possuem proteção jurídica no art. 1.299 do Código Civil de 2002. A outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir presentes no Estatuto da Cidade são instrumentos que dialogam com o instituto do solo criado.

preconizam deixar às faculdades e auspícios do sistema de mercado a utilização que deveria ocorrer no âmbito espacial específico, comprometendo justiciabilidades decorrentes do primazia da terra como sua utilização, desnudando também a perversidade com que detentores desses espaços fazem desuso enquanto parte relevante da sociabilidade agoniza sob os efeitos do próprio mercado de terras, seja na precariedade a que se submetem para a sobrevivência em espaços mínimos dentro de uma cidade ou pelo pagamento de aluguéis caros para sobreviverem próximos aos locais de trabalho ou mesmo viverem em locais distantes e periféricos ausentes de condições mínimas de sobrevivência.

Para Singer (2017, p. 38), embora a renda da terra seja um efeito facultativo na lucratividade do capital (componente não orgânico, digamos assim), é por meio da sujeição capitalista da propriedade imobiliária no espaço que oferece aos proprietários benesses perpetuantes decorrentes de uma valorização invisível. Conforme Singer (2017, p. 39):

[...] o capital imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é uma atividade produtiva, e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade.

Isso significa dizer que tanto mais atribuições abstratas e especificadas no código interno do mercado de terras determinada porção de território preenche de forma arbitrária, mais e mais ela se adequa à noção de cumpridora de requisitos de valorização especulativa, independentemente se isso decorre de uma atividade produtiva, o que não é o caso de terras onde há especulação imobiliária, na qual praticamente abandona-se determinado terreno sob a intenção de se ver ao longo do tempo se a ficcionada valorização territorial de fato colime interesses mercadológicos positivos aos seus detentores.

Conforme Singer (2017, p. 40) ainda é possível dizer que o mercado de terras obedece ditames próprios e diferentes do mercado de produtos que mormente obedece as leis do fluxo de demanda e oferta do mercado.

No campo da especulação de renda de terras ocorre, segundo Singer (2017, p. 40):

Como a demanda por solo urbano muda frequentemente, dependendo, em última análise, do próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área desse espaço está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo.

Dessa forma, além da natureza flutuante do próprio mercado imobiliário conjuga-se o fato de que seus proprietários se aproveitam dessa circunstância para obliterar utilização produtiva do território às exigências gerais e normativas da função social da propriedade. Por isso, a atividade de especulação de terras é combatida nos textos legais, verificada como

atividade nociva à circulação, diversificação ou mesmo veiculadoras de profundas injustiças sociais.

Do ponto de vista da especulação imobiliária, conforme Lefèvbre (1972, p. 159), a propriedade fundiária que se organiza perante o território urbano além de ser um resquício do período essencialmente agrário está submetida a diferentes tipos de renda como: a) renda absoluta (congénita à porção territorial proprietária); b) renda diferencial I (aquela que por sua localização são consideradas terras mais especiais, cujo antecedente europeu remontava àquelas porções de território mais próximas a mercados e núcleos urbanos); c) renda diferencial II (aqueles territórios que são precificados de forma mais exuberante porque receberam investimentos). Ainda, de acordo com Lefèvbre (1972, p. 157), trata-se a renda diferencial I a denominada renda de situação e a diferencial II alcunhada de renda de equipamentos.

As duas espécies de renda (de equipamentos e de situação) podem estar presentes de forma conjunta à renda bruta, o que torna extremamente atraente do ponto de vista do mercado e do proprietário a possibilidade de lograr bastante riqueza em função dela. Ademais, jamais será possível olvidar que ainda que se trata de terra nua e de péssima localização, a porção de terra permanecerá tendo valor de troca acentuado em função da renda absoluta, cujos demais fatores orbitam ora em seu favor, ora contrariamente ao mercado e à acumulação de riqueza.

Conforme Harvey (2005, p. 54) o sistema capitalista não é equilibrado e em muitas ocasiões se percebe envolto em crises, as quais para se tentar suplantar e, finalmente, superá-las, os capitalistas precisam tomar atitudes como reponderar o papel de determinados capitais fixos (aqueles acumulados ao longo do período próspero) para conformá-lo ao novo quadro de interesses.

Nesse sentido, muitos bens podem sofrer alteração e tornarem-se problemas às tentativas de sobrelevação da situação de crise. Dessa forma, de acordo com Harvey (2005, p. 54):

Em consequência, podemos esperar testemunhar uma luta contínua, em que o capitalismo, em determinado momento, constrói uma paisagem física apropriada à sua própria condição, apenas para ter de destruí-la, geralmente durante uma crise, em um momento subsequente.

O tom estabelecido por Harvey (2005) é o de que tudo em uma cidade se torna frágil aos auspícios do capital, o qual possui os meios e os interesses prestes a reformular o que está posto de forma sólida no espaço para o melhor atingimento de seus objetivos.

Torna-se importante essa reflexão para, a partir dela, compreender que as tentativas de tornar maleável tudo quanto foi estabelecido (em franca e aberta luta) pode ser sim dissolvido e que não há mínimo de concreto algum a subsistir no transcurso do tempo, tendo em vista que eles podem a todo momento serem extirpados sob os interesses flutuantes do capital ou sempre que envoltos de crises nas eventualidades a que estão submetidos.

Em outra passagem, a tragicidade desse quadro fica ainda mais nítida, quando Harvey (2005, p. 55) explicita:

A paisagem criada pelo capitalismo também é vista como lugar de contradição e tensão, e não como expressão do equilíbrio harmonioso. Além disso, as crises nos investimentos do capital fixo são consideradas sinônimo, em muitos aspectos, da transformação dialética do espaço.

Desse modo, a impressão que passa a povoar o campo da compreensão é o de que fatalmente não há fabricação contínua e insolúvel do espaço, mas que ele é orquestrado por forças capitalistas que não primam pela preservação daquilo que foi posto no campo espacial e que a relação que estabelecem é de mera solvência parcial de interesses, enquanto eles forem rentáveis e interessantes para seus fins.

De tal modo que, lançadas essas premissas e perspectivas teóricas é possível observar um mercado de terras a partir do lugar que se pretende analisar tendo em conta pelo menos seus valores mais próximos a renda absoluta que são os valores venais por metro quadrado, onde o impacto da precificação do mercado sobre as terras tem a mais básica aferição.

Como forma de compreender como estão distribuídas e quais formas de análise poder-se-ia conceber no plano da municipalidade (cidade de Fortaleza) foi direcionado Protocolo de Atendimento junto à Secretaria de Finanças do Município de Fortaleza (FORTALEZA, 2020) para questionar, dentre outras perguntas, se existe uma organização prévia de dados sobre valores venais de imóveis em Fortaleza, escalonando seus tipos mais elevados até os menos valorizados.

Com base no IPTU dos imóveis e na totalidade de 122 bairros, a Prefeitura estabeleceu que são dez os bairros em ordem crescente de valorização imobiliária: Mucuripe, Meireles, Aldeota, Dionísio Torres, Cocó, Salinas, Varjota, Centro, Guararapes e Praia de Iracema. No outro extremo da tabela figuram os seguintes dez bairros em ordem de desvalorização imobiliária: Pedras, Granja Lisboa, Bom Jardim, Conjunto Palmeiras, Sabiaguaba, Siqueira, Ancuri, Lagoa Redonda, Paupina e Autran Nunes.

Tabela 3 – 10 bairros privilegiados no preço da terra com base no IPTU de Fortaleza.

EXERCICIO	VERSAO	NOME_BAIRRO	QUANTIDADE INSCRICOE	VALOR_UNITARIO_ TERRENO_MINIM	VALOR_UNITARIO_ TERRENO_MEDIAN	VALOR_UNITARIO_ TERRENO_MEDI	VALOR_UNITARIO_T ERRENO_MAXIM	VALOR_UNITARIO_TERRENO_ DESVIO_PAD
2020	0	MEIRELES	27876	165,34	1315,05	1921,1	7545,28	1750,97
2020	0	ALDEOTA	37076	139,32	1220,54	1190,35	2457,82	509,27
2020	0	DIONÍSIO TORRES	8764	99,13	597,13	732,13	1951	372,78
2020	0	COCÓ	12257	24,35	570,02	567,55	1275,58	177,75
2020	0	SALINAS	2249	12,35	505,76	344,98	754,38	253,44
2020	0	VARJOTA	3673	153,11	505,76	590,74	1320,26	249,15
2020	0	CENTRO	30140	24,35	488,06	631,95	2761,11	533,56
2020	0	GUARARAPES	4729	40,19	340,94	347,43	754,38	126,28
2020	0	PRAIA DE IRACEMA	3221	146,94	332,79	544,03	5281,71	378,8
2020	0	PAPICU	10923	18,18	274,52	399,04	1029,79	279,12
2020	0	JOAQUIM TÁVORA	11518	39,45	270,11	420,98	1791,7	377,36

Fonte: Prefeitura de Fortaleza E-sic nº53 de 2.020

Tabela 4 – 10 bairros com baixa precificação da terra com base no IPTU de Fortaleza.

0	JANGURUSSU	24127	7,34	26,83	31,16	122,46	12,72
0	AUTRAN NUNES	2560	9,42	25,65	33,75	96,77	17,92
0	PAUPINA	7386	7,3	24,27	31,26	754,38	23,27
0	LAGOA REDONDA	8358	5,39	23,81	24,06	207,32	14,98
0	ANCURI	2367	7,18	22,88	25,87	73,35	11,65
0	SIQUEIRA	8586	5,9	21,43	21,31	113,02	7,13
0	SABIAGUABA	1655	3,99	20,66	20,38	107,62	9,52
0	CONJUNTO PALMEIRAS	4053	6,22	19,99	25,11	107,74	9,7
0	BOM JARDIM	6869	5,9	18,64	26,69	125,59	15,64
0	GRANJA LISBOA	11986	12,06	18,64	26,82	90,27	15,24
0	PEDRAS	6340	7,18	16,96	18,98	73,35	6,39

Fonte: Prefeitura de Fortaleza E-sic nº 53 de 2.020

Comparando os dois pólos equidistantes tem-se que no bairro mais privilegiado o valor mínimo do terreno flutua em R\$165,34, ao passo que no bairro Pedras ele equivale a R\$7,18. Na mesma localidade verifica-se que entre valores mínimos, a porção menos valorizada do bairro Meireles equivale a 23 vezes mais o menor valor do bairro Pedras e duas vezes mais o seu maior valor unitário.

Quando a análise parte para valores máximos, observa-se que enquanto em Pedras, valor máximo do metro quadrado custa R\$73,35, no bairro Meireles equivale a R\$7.545,28. Nesse panorama, um metro quadrado fixado no bairro do Meireles equivale a 102 vezes mais o metro quadrado mais valorizado do bairro de Pedras.

Dessa forma, ainda que se trate de uma área de privilégio em Pedras, um único metro quadrado no Meireles compraria mais de uma centena de metros quadrados em Pedras, o que denota elevadíssima valorização do bairro mais abastado em relação específica com o menos abastado, inexistindo equilíbrio no mercado de terras, sendo extremamente concentrador.

Em termos unicamente dos valores de acréscimos específicos de valorização dentro de cada bairro nota-se que a valorização (percentual entre o mínimo e o máximo de valorização de terras) está na quantidade de 2,19% no Meireles e de 9,78% em Pedras. Isso quer dizer que a valorização no bairro mais privilegiado ocorre de forma equilibrada, em contraste com o bairro Pedras, onde isso transcorre de forma mais abrupta, destacando de

forma incontestada que aqui há mais efeitos deletérios a serem combatidos do que ali, embora com isso não se possa dizer que o problema está nos bairros de menor precificação de mercado.

O que se quer levar em consideração não é a natureza ou fato de um bairro ser mais abastado ter menos problemas com o mercado de terras, o que se afigura com proeminência é que quanto mais distante de equipamentos sociais, melhoria de Índices de Desenvolvimento Humano (IDH) e outros indicadores demonstra que a face mais brutal da especulação imobiliária incide em quem tem menos recursos e reside em bairros mais segregados.

Um instrumento eficaz no combate à especulação imobiliária é a implantação de IPTU progressivo no tempo, entretanto, ao ser questionada sobre esse aspecto específico, a Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF) afirmou que inexistem imóveis na cidade de Fortaleza que descumpram os regramentos atinentes ao uso e ocupação do solo, o que não promove o fato gerador em tese a deflagrar a aplicação do instrumento jurídico e que demais informações estão em sigilo, mas o percentual de inadimplência ao IPTU é de 30% por ano (FORTALEZA, 2020) (ANEXO A, 2020).

3.3 Proteção urbanística do patrimônio cultural e o papel dos Municípios

O presente sub-tópico objetiva analisar a legislação brasileira e os instrumentos jurídicos disponíveis para a proteção do patrimônio cultural no âmbito federal (Estatuto da Cidade), Constituição do Estado do Ceará até as oriundas do âmbito municipal, analisando principalmente as normatividades correlatas ao Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPF).

3.3.1 Legislação e Instrumentos Jurídicos no Brasil

O advento de disposições legislativas de âmbito federal (normatividades específicas) que visassem a ordenação urbana ocorreu em nosso ordenamento legal com a entrada em vigor do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/01). Tratou-se, de acordo com Alfonsin (2019, p. 219), do coroamento de um processo com múltiplos atores sociais envolvidos (ênfase seja dada ao Movimento Nacional pela Reforma Urbana), os quais engendraram, por meio da luta de movimentos sociais e sociedade civil organizada, o objetivo-pauta da edição de um quadro legal que promovesse a regulação no nível urbano de organização da vida social e que preenchesse ao mesmo tempo demanda de complementação legislativa advinda do próprio texto constitucional nos termos do *caput* do art. 182 da CF/88.

Conforme Maricato (2002, p. 138-139), a genealogia brasileira de organização da cidade em Planos é mormente aplicável a uma ideia de “Plano do Discurso”. Esse entendimento é necessário percorrer sob pena de se consignar a ideia de que a plenitude de legislação implica em reconhecimento de uma Política Urbana adequada do ponto de vista regulamentar, quando na verdade há contraste entre aquilo que se coloca como texto normativo e a realidade que lhe acompanha.

Dessa forma, é importante destacar que houve uma mudança no quadro nacional da intenção de elaborar planos para a ordenação da cidade.

De acordo com Maricato (2002, p. 137), no final do século XIX e início do século XX, existia uma preocupação com o embelezamento e com o aperfeiçoamento dos equipamentos urbanos no Brasil. A classe social mais abastada estava preocupada com o desequilíbrio urbano de serviços públicos e a política governamental seguiu essa trilha: tornar as cidades lugares mais atrativos sob o ponto de vista arquitetônico, diminuindo a feição de desordem e ausência de condições básicas de organização citadina em prol do modelo francês de infraestrutura.

De acordo ainda com Maricato (2002) essa ideia de planejamento pôde ser observada até mesmo nas décadas de 1930 e 1940.

Interessante observar que a observância legal de proteção e preservação de monumentos de relevância arquitetônica remonta do período da década de 1930 onde havia um esforço legal de proteção aos bens de destacável preponderância arquitetônica, capitulando dispositivos que devam reconhecer esses tipos de edificação remetendo-os a fatos memoráveis sob os quais devem recair proteção jurídica.

Para Costa (2020, p. 115) ao analisar o histórico das legislações que pretenderam proteger o patrimônio cultural em nosso país afirma que em suas propostas anteriores ao Decreto-Lei nº 25/1937 tratavam de buscar uma saída uniformizante para convencionar o que viria a ser aquilo a ser digno de preservação para a identidade e a memória nacionais. Segundo seu entendimento havia pouco espaço para tergiversar sobre diversidade no início do século XX.

Em outro momento, Maricato (2002, p. 138) leciona que no interregno entre 1930 e 1973 a noção de conformação das cidades em planos não se sobressaiu enquanto política governamental de forma a ser ressaltada. Foi apenas em 1973, durante o regime militar, que houve a implementação de inúmeros planos diretores ao redor do país, mobilizados por uma Política central de ordenação e adequação urbanas direcionadas a serem fomentadoras do desenvolvimento social e econômico proposto, afastando-se, todavia, do ideário consignado

na primeira fase, de ressaltar o embelezamento e os monumentos da fase precedente.

De acordo com Maricato (2002, p. 139), a enxurrada de planos diretores ao longo do Brasil na década de 1970 não estava direcionada à diminuição dos problemas típicos das desigualdades, promovendo justiça social. Ao revés. Conforme Maricato (2002, p. 139):

Álibi ou convicção positivista, o planejamento foi tomado como solução para o ‘caos urbano’ e o ‘crescimento descontrolado. Essas ideias dissimulavam os conflitos e os reais motores do ‘caos’. A maior parte desses planos foi elaborada por especialistas pouco engajados na realidade sócio cultural local. A população não foi ouvida e, frequentemente, nem mesmo os técnicos municipais (Villaça, 1999).

O Estatuto da Cidade sobreveio, portanto, enquanto um movimento e marco indelével na normatividade brasileira tendo em vista que, embora precedida pela previsão constitucional inédita de uma política urbana pensada pelo legislador constituinte com a edição da Constituição Federal de 1988 foi semente e fruto da mobilização social, especialmente de acordo com Alfonsin (2019, p. 219) encetada pelos movimentos sociais e pelo Fórum Nacional de Reforma Urbana.

Dessa forma, verifica-se que o papel social de uma ordenação urbana emergiu precipuamente de uma atuação longa da mobilização em prol de uma forma legal que imprimisse minimamente os padrões aos quais o desenvolvimento e organização social urbana deveriam obedecer.

O parágrafo único do art. 1º do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) explicita a principiologia que deve ser incorporada: bem-estar da coletividade, equilíbrio ambiental, propriedade urbana exercitada de acordo com os interesses coletivos, bem como segurança aos cidadãos.

Nos termos de suas diretrizes gerais são ainda entabuladas as necessidades de evitar a ausência de utilização dos imóveis urbanos (art. 2º, inc. VI, alínea “e”), além da necessidade de se evitar a degradação de espaços, conforme o mesmo dispositivo mencionado, alínea “f”. O idêntico artigo afirma claramente que se trata de objetivo geral a preservação do patrimônio histórico e cultural, de acordo com a literalidade do art. 2º, inciso XII.

Assim, encontra-se patente de aplicação concreta as orientações insculpidas no Estatuto da Cidade para o meio urbano, situando-se juridicamente enquanto principiologia e não como regras, a implementação como uma orientação basilar, sem as quais não se pode negligenciar, tendo em vista que a utilização das regras que se seguem devem ser guiadas a partir dos mandados de otimização acima destacados com o fito de garantir a implementação da Política Urbana adequada.

Cabem ainda alguns comentários acerca da possibilidade de transacionar ou mediar de alguma maneira o exercício do direito de propriedade urbana nos termos do art. 2º, inciso XVII, o qual admite a possibilidade acima exposta mediante uma contrapartida bastante nítida que é a imperiosidade de que esses estímulos sejam relevantes à redução de impactos ambientais ou que visem a economicidade de recursos naturais. Dessa forma, a minimização de danos ambientais se faz imprescindível enquanto sustentáculo principiológico que deve guiar eventuais flexibilizações do exercício das correspondentes responsabilidades oriundas da propriedade de bens urbanos.

A Lei nº 10.257/01 estabelece a necessidade da atuação dos três entes federativos na ordenação do espaço urbano (art. 4º). Ela deve ser orientada por instrumentos diversos, e cujas atividades devem ser precipuamente previstas através de Planos, razão pela qual não se pode pensar em uma ordenação urbana sem o papel da municipalidade – ente político-administrativo de máxima importância para a ordenação urbana – apesar de também as demais esferas federadas tenham sido legadas atuações positivas, como os Planos para as regiões metropolitanas.

Nos termos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, observa-se que instrumentos jurídicos podem ser utilizados com diversos fins e possuem também diferentes matizes. A lei federal dispõe de treze incisos com instrumentos urbanísticos passíveis de utilização com o intuito de atingir o equilíbrio da ordenação urbana, inclusive com o atingimento de seus objetivos previstos em dispositivos anteriores da Lei.

Embora apenas alguns instrumentos sejam sublinhados com maior ênfase para a proteção e preservação do patrimônio cultural, notou-se que a combinação de instrumentos pode ser mais uma saída a ser buscada, tendo em vista que em nenhum momento a legislação obstaculiza a utilização de mais de um instrumento para a salvaguarda de alguns de seus escopos primordiais.

Cabe, no entanto, à gestão pública o manejo e a busca por aliar tais instrumentos, sempre pautada por uma atuação direcionada aos intentos e diretrizes fixadas no próprio texto legal. A Administração Pública não pode violar essas diretrizes, menos ainda contribuir para torná-las inócuas ou se omitir diante da necessidade de utilização de tais instrumentos, uma vez que foram fixados e que é dado ao Poder Público o cumprimento dos ditames legais, além da execução da política urbana nos termos do Estatuto da Cidade.

Dessa maneira, não há que se falar em disposição livre e irrestrita das formas legais em busca de uma ordenação da cidade e com fins meramente específicos de gestão pública municipal, tendo em vista que a inserção normativa estabelece o dever de atuação pública

pautada em Lei.

Inoculados pelo dever legal reflexiona Miranda (2012, p. 271) acerca do aparecimento de uma normatividade de tais naturezas e quais suas implicações para a esfera pública e toda a comunidade:

O Estatuto da Cidade não deixa dúvida: proteger, preservar e recuperar o patrimônio cultural não é uma mera faculdade ou opção dos administradores das cidades e executores de políticas urbanas municipais, mas sim um dever indeclinável, uma inafastável imposição de ordem pública e interesse social em prol do coletivo.

Entretanto, na análise de Miranda (2012, p. 272) apenas alguns instrumentos são sublinhados como destinados à proteção do patrimônio cultural: a) direito de perempção; b) estudo de impacto de vizinhança; c) transferência do direito de construir; d) unidades de conservação; e) incentivos e exercícios fiscais e financeiros; f) gestão democrática da cidade.

Da análise pormenorizada do rol de instrumentos legais postos à disposição pelo Estatuto da Cidade (art. 4º), procurou-se elaborar conforme a natureza e a maior aproximação e interlocução os institutos político-jurídicos às suas previsões em ramos específicos do Direito da seguinte maneira:

Tabela 5 – Instrumentos Urbanísticos do Estatuto da Cidade

Ramos aproximados e Agrupamento orientado	Instrumental Urbanístico	Características específicas
Institutos de Gestão e Democracia na Cidade	Assistência técnica e jurídica aos menos favorecidos (art. 4º, inc.V, “n” do Estatuto da Cidade)	Estribado no princípio constitucional da igualdade, mormente quando relacionado à visão de que o Estado Democrático de Direito visa inclusão dos desiguais ao direito à cidade.
	Plebiscito e Referendo (art. 4º, inc.V, “o” do Estatuto da Cidade)	Insculpido como instrumental já anunciado em termos constitucionais (art. inc. I e II do art. 14 da CF/88) como veículos para o alcance da oitiva do povo (democracia direta), peça fundamental para a democracia.
Institutos de Regularização fundiária	Regularização Fundiária (art. 4º, inc.V, “q” do Estatuto da Cidade)	Tendo em vista a ocupação irregular e desordenada do espaço urbano muitos necessitam da atuação positiva estatal no sentido de promover as ações necessárias à regularização das diversas situações de ilegalidade ou extra-normatividade com escopo de submetê-las ao manto protetivo imobiliário correspondente e cabível. Ex: Imissões de Posse.

Demarcação Urbanística para Regularização Fundiária (art. 4º, inc.V, “t” do Estatuto da Cidade)	Demarcar significa organizar as linhas e limites atinentes a algo. A proposta desse instrumento vislumbra a necessidade de encarar de forma racional e de acordo com parâmetros pré-estabelecidos as fronteiras normativas dedicadas a cada escopo dentro da cidade. Dessa forma, propõe a aplicação dos critérios urbanísticos com a finalidade de regularização fundiária oportunizando saídas para a dedicação de determinadas áreas com a consecução desse de intuito específico.
Legitimação da posse (art. 4º, inc.V, “u” do Estatuto da Cidade)	Em contraposição à segurança e imperiosidade jurídico-positiva atribuída ao título de propriedade imobiliária, esse dispositivo consagra a necessidade de garantias mínimas para aqueles habitantes ou grupos sociais que demandam atuação positiva no sentido de regularizar ocupações ou situações de flagrante insegurança em face da ausência de uma visão consagradora de formas diversas de ocupação como a posse. Nesse sentido, o instituto vem demonstrar a ideia de que também devem ser agraciados pela segurança jurídica aqueles que não dispõem de título de propriedade, apenas situação de posse.
Concessão de Direito Real de Uso (art. 4º, inc.V, “g” do Estatuto da Cidade)	Nos termos do Decreto-Lei nº271 de 1967 (BRASIL, 1967) em seu art. 7º “É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.” De acordo, ainda, com o mesmo dispositivo legal art. 7º “§ 2º Desde a inscrição da concessão de uso, o concessionário fruirá plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.”
Concessão Real de Uso para Fins de Moradia (art. 4º, inc.V, “h” do Estatuto da Cidade)	Conforme a Medida Provisória nº2.200 de 2001 (BRASIL, 2001b) “Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da

**Institutos em diálogo
com direito civil**

Direito de Superfície (art. 4º, inc.V, “l” do Estatuto da Cidade)

posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.” Esse instituto, que tinha por objetivo regularização fundiária sofreu profunda alteração tendo em vista que foi limitado temporalmente pela Lei nº13.465/2017 o que demonstra evidente retrocesso legal para a escorreita regularização fundiária, pressuposto pelo qual a própria normatividade havia sido proposta desde o início.

Conforme Humbert (2017, p.164-165) embora elevado à categoria de microsistema apartado do sistema civilista, mantém com ele algum intercâmbio, embora especificamente no caso do exercício do direito de superfície haja diferenças importantes entre os dois sistemas. Para efeito dos nossos estudos sobre o direito de superfície a ser exercido de acordo com o estipulado no art. 21 do Estatuto da Cidade significa em linhas gerais promover a transferência de um determinado espaço o seu correspondente solo, subsolo e espaço aéreo, com inscrição da transação em Cartório podendo ocorrer a título oneroso ou gratuito.

Direito de Perempção (art. 4º, inc.V, “m” do Estatuto da Cidade)

Possui teto máximo de cinco anos de vigência (renovável), necessita de prévia disposição em lei municipal com essa finalidade de exercício e motivação vinculante, conforme Humbert (2017, p.166-167). Uma das possíveis utilizações de acordo com o autor é para proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico. Nos moldes equiparados ao Código Civil de 2002, no art. 513 há um comprador e um vendedor. Nesse caso, o Município exercita o direito de comprar determinado lote ou terreno com finalidade estabelecida e vinculada previamente às hipóteses legais (art. 27 do Estatuto da Cidade).

Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso (art. 4º, inc.V, “n” do Estatuto da Cidade)	Esse emblemático instrumento foi sugerido para utilização no Edifício São Pedro, nas tramitações perante a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio-Ambiente (Seuma) e o proprietário. Fundamentalmente está estabelecido no plano federal aos moldes do art. 28 do Estatuto da Cidade que “ O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.” Há no instrumento: a) flexibilização do coeficiente de aproveitamento, independentemente do que fora fixado pelos ditames de zoneamento do imóvel; b) possui uma contrapartida a ser exercida; c) A municipalidade deverá ditar por meio de lei específica os regramentos devidos, nos termos do art. 30 do Estatuto da Cidade. .
Transferência do Direito de Construir (art. 4º, inc.V, “o” do Estatuto da Cidade)	De acordo com Silva (2010, p.266) existem duas modalidades de transferência de direito de construir (intersubjetiva e interlocativa), mas para que qualquer uma das duas possam ser utilizadas, a motivação para utilização do instrumento precisa necessariamente ser uma daquelas previstas no art.35 do Estatuto da Cidade, sendo uma das opções viáveis para utilização da transferência do direito de construir aqueles imóveis imbuídos de relevância histórica, ambiental, paisagística ou cultural.

Institutos de direito administrativo (Intervenção do Estado na Propriedade)

Desapropriação (art. 4º, inc.V, “a” do Estatuto da Cidade)

Por ausência de regulamentação específica de uma desapropriação urbanística, de acordo com Silva (2010, p.408) deverá ser utilizado o Decreto-Lei nº3.365/1941. Em síntese, o Estatuto da Cidade não previu de forma expressa uma desapropriação específica para destinação urbanística, necessitando estar intermediada entre o interesse social e a utilidade pública. De acordo com Silva (2010, p.417) normalmente em nosso país utiliza-se a desapropriação para fins de utilidade pública quando a questão versar sobre proteção de monumentos, isolados ou não em sítios ou conjuntos de relevância histórico-cultural. Acerca do instituto analisa-se criticamente que ele alberga a mais importante das funções urbanística tendo em vista que promove a expropriação desde a raiz (intervindo de forma irrestrita no direito de propriedade) realizando de outra via a reapropriação por parte do conjunto de bens e o patrimônio público aquele imóvel que tem importância para toda a coletividade. Nesse sentido, a desapropriação tem uma ação determinadora por força de seu respectivo decreto na vinculação da destinação urbanística que lhe for cabível, além de passar a integrar o patrimônio da esfera federativa que promove a desapropriação, transferindo-se por meio desse instrumento também eventuais ônus e bônus que lhes são correlatos, evitando conflitos e obstruções a direitos coletivos..

Servidão Administrativa (art. 4º, inc.V, “b” do Estatuto da Cidade)

De acordo com Silva (2010, p.399) cuida-se de “limitação à exclusividade do domínio sobre um imóvel em benefício de um bem de domínio público, no interesse da ordenação dos espaços habitáveis”. O instituto afeta o âmbito da exploração da dominialidade de forma irrestrita pelo proprietário, sendo passível de indenização. De acordo com Silva (2010, p.400) são exemplos clássicos de utilização de servidão administrativa para finalidade urbanística a colocação de placas com nomes nas ruas nos edifícios, normalmente em esquina, trânsito para passagem pelos imóveis de rede elétrica e sistema viário.

Limitações Administrativas (art. 4º, inc.V, “c” do Estatuto da Cidade)

Equivalem às restrições administrativas de Silva (2010, p.393). Ele considera que limitações administrativas compreendem o gênero e não uma espécie de restrição ao direito de propriedade. Segundo seu entendimento “as restrições limitam o caráter absoluto do direito de propriedade; as servidões, o caráter exclusivo; e a desapropriação o caráter perpétuo” (SILVA, 2010, p.393).Tendo esse norte em vista, pode-se exemplificar como hipóteses de limitações

		urbanísticas: necessidade de respeito da propriedade às leis de zoneamento, conformidade de uso de acordo com o plano urbanístico, exame prévio sobre as situações onde existam regramentos acerca da forma de utilização do bônus proprietário do direito de construir sobre seu imóvel.
	Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano (art. 4º, inc.V, “d” do Estatuto da Cidade)	Os ditames do tombamento na esfera federal estão entabulados pelo Decreto-Lei nº25/1937, sem olvidar de seu pressuposto constitucional na seção pertinente à proteção do patrimônio cultural brasileiro. A importância das fachadas arquitetônicas em uma cidade, segundo Silva (2010, p.307) significam um aliado à preservação da paisagem urbana. Ignorada por vezes no planejamento urbanístico é bastante precisa a análise de Silva (2010,p.308) quando afirma que “É verdade que esse é um aspecto que não tem merecido a devida atenção dos Poderes Públicos, entre nós. Aprovam-se projetos e plantas de edificações, no mais das vezes, sem a preocupação de verificar se se harmonizam com a paisagem natural ou com a paisagem urbana já existente; e, então, aparecem edifícios em desarmonia com outros que o rodeiam, com o quê não se formam conjuntos paisagísticos dignos de preservação futura, afetando a cidade no presente”. Com relação ao mobiliário urbano a que faz referência o dispositivo em comento são exemplos para Silva (2010, p.309) os anúncios, sinalizações, determinados elementos de infra-estrutura como fachadas, placas, anúncios, os arcaicos “orelhões”, bancos de praça, relógios.
Institutos de replicação com base na literalidade de Política Urbana já estribada em texto constitucional.	Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (art. 4º, inc.V, “i” do Estatuto da Cidade)	Já elucidado no capítulo antecedente, esse instituto está previsto na CF/88 como obrigação constitucional sem a qual tornam-se imposições de sancionamento atinentes à propriedade no art. 182, §4º inc.I da Constituição Federal. Cuida-se da execução por parte do proprietários dos mínimos de utilização da propriedade de acordo com a normativa urbanística municipal, posto que o contrário disso implica em determinação de utilização de forma compulsória.
	Usucapião especial de imóvel urbano (art. 4º, inc.V, “j” do Estatuto da Cidade)	Em linhas gerais, a usucapião especial de imóvel urbano encontra-se insculpida no texto constitucional, no art. 183 segundo o qual o possuidor (a) de imóvel de até 250m² em área urbana ou rural que detiver a posse do terreno respectivo utilizando-a para fins de moradia, sem qualquer obstáculo imposto por terceiros que conturbem essa posse mansa e pacífica terá direito à regularização de sua situação, ficando sob o manto constitucional essa forma de aquisição da propriedade. Cuida-se de um instrumento facilitador de

Instituto com aproximação com o direito ambiental	Unidades de Conservação (art. 4º, inc.V, “e” do Estatuto da Cidade)	regularização fundiária e tem escopo de resguardar a utilização de imóveis para esse tipo de situação e visando o perfazimento do direito de moradia. De acordo com o art. 2º, inc. I da Lei nº9.985 de 18 de julho de 2000 as unidades de conservação (UCs) são: “espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção;” Também na esfera municipal regramentos específicos relativos à proteção do meio-ambiente podem ser definidos, especialmente com a criação de zonas específicas com esse objetivo de proteção.
Instituto de aproximação com com investimentos privados e públicos em regime jurídico administrativo.	Operações urbanas consorciadas (art. 4º, inc.V, “e” do Estatuto da Cidade)	Conforme Silva (2010, p.363), reportando-se ao art.32 do Estatuto da Cidade, cuida-se de uma forma de associação de investimentos e parcerias junto à empresas, pessoas privadas e pessoas públicas, mediante previsão no Plano Diretor, com a respectiva autorização legal específica, sempre mediada pelo Poder Público Municipal e com bases definidas em lei. Tem por natureza a possibilidade de transigir sobre normas e padrões definidos para adequação, além da regularização de situações diversas referentes às edificações. O município, conforme Silva (2010, p.363-364) poderá “emitir certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão, ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação”. Depreende-se, portanto, que por meio desse instrumento é relegada à iniciativa privada o objetivo de ordenar as cidades o que demonstra esforço legislativo para evitar o engessamento das possibilidades de crescimento, modernização da cidade. Ocorre, todavia, que tal situação esboça um revés bastante criticável que é impor ao restante da população determinantes sobre a maneira como deve se dar esse desenvolvimento com base em formas construtivas que possam apenas beneficiar seus construtores com eventuais lucros que lhes sejam favoráveis.
Instituto de base genuinamente oriunda da autonomia do ramo do Direito Urbanístico para ordenação das cidades.	Zonas Especiais de Interesse Social (art. 4º, inc.V, “f” do Estatuto da Cidade)	De acordo com Silva (2010, p.236-237) zonear significa repartir o território municipal conforme a destinação da terra (classificação: urbana, urbanizável, de expansão urbana ou rural); quanto ao uso do solo (zoneamento de uso ou zoneamento funcional); ou dos atributos arquitetônicos. Interessante notar que o autor não considera os bens de importância arquitetônica dentro daqueles com os quais a

questão do uso se relaciona, o que em si mesmo é problemático. Hipoteticamente, pode haver situações em que apenas a fachada arquitetônica é tombada e o interior do imóvel encontra-se vazio de utilização, o que demonstra que com tal forma de observância os bens de relevância arquitetônica se colocariam em posição atípica de descumprimento de seu dever de função social relativa à demonstração de que é possível combinação entre interesse social e fins públicos ou gerais. O autor passa então a analisar que o zoneamento de uso serve para “fixar as diversas áreas para o exercício das funções urbanas elementares” (SILVA, 2010, p.237). Em seguida, Silva (2010, p.239) adverte que são destinações urbanísticas primordiais: “habitar, trabalhar, circular e recrear”. Interessante notar a contradição desse raciocínio, uma vez que em um primeiro momento é relegado ao âmbito meramente funcional e não de uso, o elemento cultural (arquitetônico), embora em outro momento ele dê primazia a ele como um dos componentes da ideia de uso de um espaço (recrear). O autor não realiza distinções entre usos no momento de explicar sobre quais seriam aqueles que seriam especiais, tendo em vista a multiplicidade de formas de organizações da cidade e de seus municípios por ele analisados. Na ausência de uma definição mais aproximada do instituto impera a noção de que se tratam de áreas dentro da cidade onde maiores ênfases são dadas à utilização e atividade com maior preponderância ao interesse local. De outro turno, nas três aparições presentes no Estatuto da Cidade (art. 42-A, inc V e art. 42-B, inc. V) o instituto está relacionado intimamente com a ideia de regularização fundiária e de fins habitacionais, embora seja um instrumento de política urbana que bebe diretamente na fonte do direito urbanístico e por isso classificado como instituto genuinamente dessa *seara*.

Fonte: Elaboração Própria (2020)

3.3.2 Proteção Urbanística do Estado do Ceará e no Município de Fortaleza

A Lei Orgânica Municipal de Fortaleza estabelece, no seu artigo 200, inciso III, institutos político-jurídicos contendo a reprodução literal da maior parte dos instrumentos acima delineados com os seguintes acréscimos: arrecadação por abandono (cuja previsão encontra-se presente no art. 1.276 do Código Civil de 2002) e desapropriação com pagamento em títulos (cuja previsão sancionatória encontra-se presente no texto constitucional no art. 182 §4º, inciso III da CF/88). Há menção explícita à necessidade de cumprimento de função social

da propriedade e da cidade no *caput* do artigo 200.

O referido diploma normativo municipal é prolixo na fixação de diretrizes que visem evitar a não utilização do imóvel urbano (especulação imobiliária) mormente nos arts. 190, inciso V, art. 194, inciso IV e art. 197, parágrafo único²⁴.

Esse comportamento proprietário (à luz da própria legislação fortalezense) é considerado pernicioso ao desenvolvimento das cidades, tendo em vista que retém de forma indevida as possibilidades de uso, muitas vezes ancorada na irresponsabilidade de prestar função social tendo em vista que a sua não-utilização implica em largo prazo em valorização pecuniária pelo mercado imobiliário, o que denota uma desfuncionalização da ideia de que o solo deve ser aproveitado em dadas implementações de ordem social no meio urbano.

No plano estadual, a Constituição do Estado do Ceará (CEARÁ, 1989), esboça muita semelhança de preceitos da Constituição Federal de 1988, na seção atinente à Cultura (Capítulo III) e à Política Urbana (Capítulos X e XI). O artigo 214, *caput* relaciona como responsabilidade do ente estadual, dentre outras obrigações a imperiosidade de proceder de acordo com “recursos materiais e valores culturais para o digno e justo viver do homem” (CEARÁ, 2018, p. 60) .

Dessa forma, de acordo com os preceitos constitucionais do Estado do Ceará, a proteção dos bens de interesse cultural é uma exigência dentro do que se concebe justo viver, não se tratando de uma obrigação exógena sem correspondência ao estatuto humano, sendo na realidade uma realização dessa ideia.

O artigo 237-A relaciona uma obrigação de cooperação mútua entre município e Estado.

Igualmente a Constituição do Estado do Ceará aborda o patrimônio histórico-cultural no âmbito de suas disposições sobre a proteção do meio-ambiente ecologicamente equilibrado no artigo 259, inciso XX, o que referenda a ideia de que meio-ambiente e patrimônio cultural são institutos que dialogam intrinsecamente.

No tocante à Política Urbana o Diploma é taxativo ao afirmar que o bem-estar da

²⁴ Conforme a literalidade da Lei Orgânica do Município de Fortaleza, eis as disposições presentes no diploma legal: “Art. 190º- A Política de Desenvolvimento Urbano executada pelo município de Fortaleza tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, mediante as seguintes diretrizes: V - ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, parcelamento do solo, edificação ou uso inadequado em relação à infra-estrutura, à retenção especulativa do imóvel urbano que resulte em sua subutilização ou não utilização e à poluição e/ou degradação ambiental; De acordo com o art. 194º - O poder público considerará que a propriedade cumpre sua função social, quando ela: IV – não for utilizada para especulação imobiliária; Afirma ainda no art. 197º - O uso e ocupação do solo, através de construção, deverá ser autorizado previamente pelo poder público municipal, segundo parâmetros estabelecidos em lei. Parágrafo único -Cabe ao poder público, através de seus instrumentos, de planejamento, tributários e jurídicos coibir a retenção especulativa de terrenos e imóveis urbanos”.

coletividade está alinhado ao cumprimento das funções sociais da cidade de acordo com o art. 288.

A Constituição alencarina alinhava uma importante disposição no artigo 301, inciso IV²⁵, que se trata do dever de construção de equipamentos urbanos destinados ao lazer como parte do entendimento do dever de cumprimento da função social da cidade e que esse dever cabe ao ente municipal e ao ente estadual indistintamente.

Por fim, repercute a importância da elaboração e cumprimento de planos urbanísticos para o atingimento do objetivo de aplicação do zoneamento, do parcelamento de uso do solo como instrumentos destinados a esse fim²⁶.

3.3.3 Plano Diretor de Fortaleza e o Patrimônio Cultural

Partindo para o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, PDPF (FORTALEZA, 2009) o direito à cidade figura como principiologia aplicável a toda a normatividade que lhe acompanha ao longo do Diploma.

São exemplos aplicáveis: direito a terra urbana, a moradia digna, saneamento ambiental, transporte e lazer, sempre vinculados à ideia de perpetuação para as gerações vindouras (artigo 3º §1º inciso III). De outro lado, o legislador demonstrou que sempre que a propriedade estiver detida para fins de especulação imobiliária esta não estará cumprindo a sua função social, nos termos do artigo 3º, §3º, inciso VI combinado com o artigo 4º, inciso V do PDPF.

Para compreender com exatidão os termos do PDPF faz-se necessário admitir que ele se alicerça em políticas gerais ou setoriais.

Embora em seu texto não exista dispositivo que torne excludente de análise a conjugação de políticas, elas são esboçadas como forma de demonstrar possibilidades de agrupamentos por objetivos.

Essa postura adotada embora explicita de forma mais apurada todos os caminhos e

²⁵ Conforme a literalidade do artigo 301 da Constituição do Estado do Ceará. “Cabe ao Estado e aos Municípios garantir a implantação dos serviços, de equipamentos e infraestrutura básica, visando à distribuição equilibrada e proporcional à concentração e à densidade populacional, tais como: I – rede de água e esgoto; II – energia e sistema telefônico; III – sistema viário e transporte; e IV – equipamento educacional, de saúde e de lazer”. Essa atuação precisa estar pautada conforme o *caput* do artigo na redução das desigualdades e da concentração de riqueza.

²⁶ De acordo com a literalidade do artigo 305 da Constituição do Estado do Ceará estabelece o seguinte: “Art. 305. Para a elaboração do projeto do plano diretor do município, o órgão técnico municipal realizará zoneamento ambiental, compreendido como ambiente natural e social, que norteará o parcelamento, uso e ocupação do solo, as construções e edificações, visando conjuntamente à melhoria do desempenho das funções sociais urbanas, da qualidade de vida e preservação do meio ambiente, na forma da lei.” Dessa forma, o estabelecimento de zonas é de fundamental importância para a execução de políticas urbanas que visem o adimplemento das funções sociais da cidade.

nuances da diversidade de escopos dentro de uma cidade, tende a engessar adoção de mecanismos conjugados que propiciem não apenas os fins específicos de cada política setorial, mas que visem alcançar ditames de justiça social e práticas urbanas que atinjam mais de um agrupamento específico.

O PDPF adota oito políticas setoriais, que não serão alvo de exame exaustivo no presente trabalho. Cabe, no entanto, citá-las para que o leitor compreenda quais são os ditames gerais que regem os planos de trabalho no âmbito do município com relação à gerência da cidade e às necessidades de cumprimento que lhes competem finalidades e objetivos.

O capítulo 1 trata de Política Urbana e de Regularização Fundiária, em seguida há preocupação legislativa com a Política das Terras Devolutas, a qual, infelizmente, não é considerada como instrumento jurídico importante nos termos do artigo 8º, inciso IV, quando se aduz que a desapropriação não é considerada como o mais adequado instrumento jurídico na aquisição de imóveis para o quadro de bens da municipalidade. Em contrapartida, afirma que as terras dominiais serão destinadas aos assentamentos para a população de baixa renda. É bastante contraditória a adoção dessas terminologias.

Ao mesmo tempo em que o legislador entende que se faz necessária a reforma urbana para fins urbanísticos, destoa quando afirma que a desapropriação de terras não corresponde ao meio hábil a ser utilizado para essa finalidade.

Transita o legislador como se tais problemas pudessem ser resolvidos apenas com as cessões a título gratuito ou oneroso.

Há mais políticas que foram adotadas como setoriais: Política de Meio-Ambiente, Política de Mobilidade Urbana, Política relativa ao Patrimônio Cultural, Desenvolvimento Econômico, Turismo e Integração Metropolitana.

No que se refere à Política relativa ao Patrimônio Cultural, de forma explícita, no artigo 42, inciso I, prescreve que a proteção do patrimônio cultural não prescinde da compatibilização entre usos e atividades.

Essa disposição em específico demonstra que mais do que a simples preservação daquilo que é considerado de relevante aspecto cultural faz-se imperiosa sua adequação e usos em prol da coletividade. A conjugação desse dispositivo realça a importância que o legislador deu à implementação de ações das mais diversas ordens ao cumprimento conjugado e não setorizado de ações.

Embora não tendo instituído Zonas Especiais de Interesse Turístico, a Praia de Iracema é área preferencial na destinação de muitos aportes e recursos financeiros, nos termos

do artigo 54, inciso VI, e essa é uma vocação da orla, embora essa não seja a única destinação que lhe compete, tendo a legislação sido expressa que devem ser estimulados usos diversos, conforme os termos do artigo 57, inciso II, do PDPF.

Interessante esse dispositivo porque existe um monolitismo espacial na Praia de Iracema, onde tudo ou está vocacionado diretamente ao turismo ou existem vultosas edificações para moradia dos mais abastados. Transcrevemos o dispositivo em sua literalidade:

Art. 57 - O ordenamento territorial do Município, consoante os objetivos gerais da política urbana, atende às seguintes diretrizes:

I - planejamento, ordenamento e controle do uso do solo e do desenvolvimento do Município, da distribuição espacial da população e das atividades sociais e econômicas, de modo a evitar:

c) uso inadequado dos imóveis urbanos em relação à infraestrutura, à zona urbana, ao meio ambiente e à função social;

d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura;

II - incentivo à multiplicidade e interação de diferentes grupos sociais e de usos nas diversas localidades e bairros do território municipal;

O artigo 78 define 9 macrozonas na cidade, que se subdividem ainda mais. O artigo 78, inciso IX, define a Zona de Orla (ZO), onde se inclui a Praia de Iracema conforme a dicção do artigo 112, inciso VII, sendo potencialmente área marcada pelo forte interesse turístico (artigo 111, *caput*).

Conforme o artigo 115 e dispositivos seguintes enunciam a existência de sete trechos da Orla de Fortaleza, estendendo-se da orla mais próxima ao centro da cidade, passando pelo Mucuripe, Praia do Futuro (Zona de Orla VII) e essas diferentes áreas possuem interesses específicos, parâmetros específicos.

Perante o PDPF, a depender do trecho que se refira a Zona de Orla, determinada edificação poderá ter gabarito (altura máxima da edificação) de no máximo 48m (ZO-III) ou 36m (ZO-VII).

O art. 116 indica que somente no bairro Praia de Iracema, contém três zonas de orla distintas, comportando classificação diferente para cada uma.

Entretanto, com o advento da Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2017 (LUOS, 2017) e dos mapas observou-se apenas dois trechos com repercussão para o presente trabalho.

Uma Zona de Orla mais próxima à comunidade Poço da Draga, que integra também a Zona Especial de Patrimônio Histórico (ZEPH-1) e outro trecho de orla mais próximo ao Meireles.

No entanto, para a quadra que se analisa interessam outras classificações que não apenas à questão da Zona de Orla e sim o fato de sobrevirem sob essa classificação, outras tantas ainda, como se se tratassem de matizes, por exemplo, aplicação do zoneamento específico relativo às zonas especiais de interesse social²⁷.

O artigo 121 que define os instrumentos urbanísticos para a Zona de Orla não contempla a Zona Especial de Interesse Histórico como exemplo ou possibilidade, mas fez constar treze instrumentos muito idênticos aos entabulados no Estatuto da Cidade.

Ao lançar o olhar sobre a regulamentação das Zonas Especiais de Interesse Histórico (ZEPH) que estão circunvizinhas à Zona de Orla, percebe-se a dicção do artigo 154, inciso V o qual imprime a necessidade de que sejam adotados no entorno dos bens declarados de importância histórica adequações próprias que não impeçam sua visualização²⁸.

O artigo 160, no entanto, é bastante limitado ao decretar apenas seis instrumentos às ZEPH.

Nenhum dos instrumentos previstos mesclam propriedades diversas e usos diversos, como moradia. Restringem-se somente à composição exógena do bem patrimonial, fazendo com que suas feições sejam inalteradas, mas nada dispondo acerca de uso. Passa ao largo uma oportunidade rara de tornar também suscetível na literalidade da norma a necessidade de adequar-se os bens patrimoniais a interesses diversos.

São considerados, como um todo, passíveis de utilização como instrumentos de política urbana perante o município de Fortaleza, inicialmente, parcelamento, utilização e edificação compulsórios (artigo 208 do PDPF/2009).

Entretanto, nos termos do artigo 209, inciso III, pode-se aplicar a imóveis não utilizados há mais cinco anos. Porém, essa possibilidade não incide no município de Fortaleza, conforme consulta realizada junto à Prefeitura de Fortaleza (FORTALEZA, 2020) (ANEXO A, 2020).

Dada a inexistência de aplicação no ente municipal da reprimenda do IPTU

²⁷ Conforme o art. 123 do PDPF/2009: “Art. 123 - As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas prioritariamente à promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e consolidados e ao desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social e de mercado popular nas áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas, estando sujeitas a critérios especiais de edificação, parcelamento, uso e ocupação do solo”.

²⁸ De acordo com a lei de regência do tombamento na esfera federal, a circunvizinhança de um bem tombado necessita observar parâmetros e determinações urbanísticas que não impeçam a visualização do patrimônio histórico-cultural. Consoante a disposição do artigo 18 do Decreto-Lei nº25 de 1937: “Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto”.

progressivo no tempo e demais sanções, presume-se por consequência, que estão sendo aplicadas as hipóteses do parágrafo único do artigo 209 as quais afirmam que os dispositivos que visam a utilização, parcelamento e edificação compulsórios não atingem bens que sejam objeto de litígio judicial ou de impossibilidade de utilização.

A maior contradição normativa incide no artigo 210, inciso II, o qual exime bens de interesse histórico cultural de aplicação do parcelamento, uso e edificação compulsórios. Contrariando o texto da CF/88 que consagra o parcelamento e a edificação compulsória, o PDPF elabora algo que seria o uso compulsório.

No entanto, apesar de um “plano discurso” de pura retórica normativa, relega esse dever aos bens de importância cultural, na conformação de suas exigências de uso, propiciando que seja levado a cabo situações de especulação imobiliária, onde inclusive deveres anexos como o de conservação seja desconsiderado.

Esse tipo de situação hipotética não encontra amparo na normatividade. Pelo contrário. É arrefecida pela possibilidade presente no artigo 210, inciso II, do PDPF. É como se no plano teórico existisse uma vanguarda no estabelecimento de diretrizes sobre o uso, parcelamento e edificação, quando na realidade prática do decorrer da normatividade os dispositivos que se seguem negam a titulação e renegam a expectativa gerada pela ideia de obrigação de usos.

As demais hipóteses presentes no artigo 210 ainda confirmam essa situação como no artigo 257 que não permite que sejam concedidos para fins de moradia os bens de importância cultural.

A sistemática explicitada no PDPF não é de vasos comunicantes de interesses e objetivos em prol da cidade. O que se observa é que o plano cultural fica hermético, fechado para qualquer outro interesse ou anseio social, permitindo somente o desfrute visual de sua importância, tendo os gestores pouca oportunidade de ingerência sobre bens vazios com essa relevância.

Com o olhar voltado ao tombamento do Edifício São Pedro, verifica-se que esse imóvel está localizado no bairro Praia de Iracema (o décimo melhor colocado em valores imobiliários, de acordo com a Tabela 3) e está circundado por outros bairros como Meireles, Centro e Arraial Moura Brasil. Conforme suas confrontações, elaborou-se a Tabela 6 com mais elementos para depuração e análise:

Tabela 6 – Praia de Iracema e Arredores

Bairros	Número de inscrições de IPTU	Valor mínimo unitário do terreno	Valor máximo unitário do terreno	IDH
---------	---------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-----

Praia de Iracema	3.221	R\$146,94	R\$5.281,71	0,7201
Centro	30.140	R\$24,35	R\$2.761,11	0,5567
Arraial Moura Brasil	970	R\$19,22	R\$2.211,79	0,2847
Meireles	27.876	R\$165,34	R\$7.545,28	0,9531
Aldeota	37.076	R\$139,32	R\$2.457,82	0,8666

Fonte: Elaboração de Autoria Própria (2020)

Não somente o número de inscrições de IPTU (regularização fundiária) é mais presente do ponto de vista do número de propriedades em comparação de forma decrescente com o bairro Arraial Moura Brasil o qual possui apenas 970 inscrições em contraposição com os demais bairros.

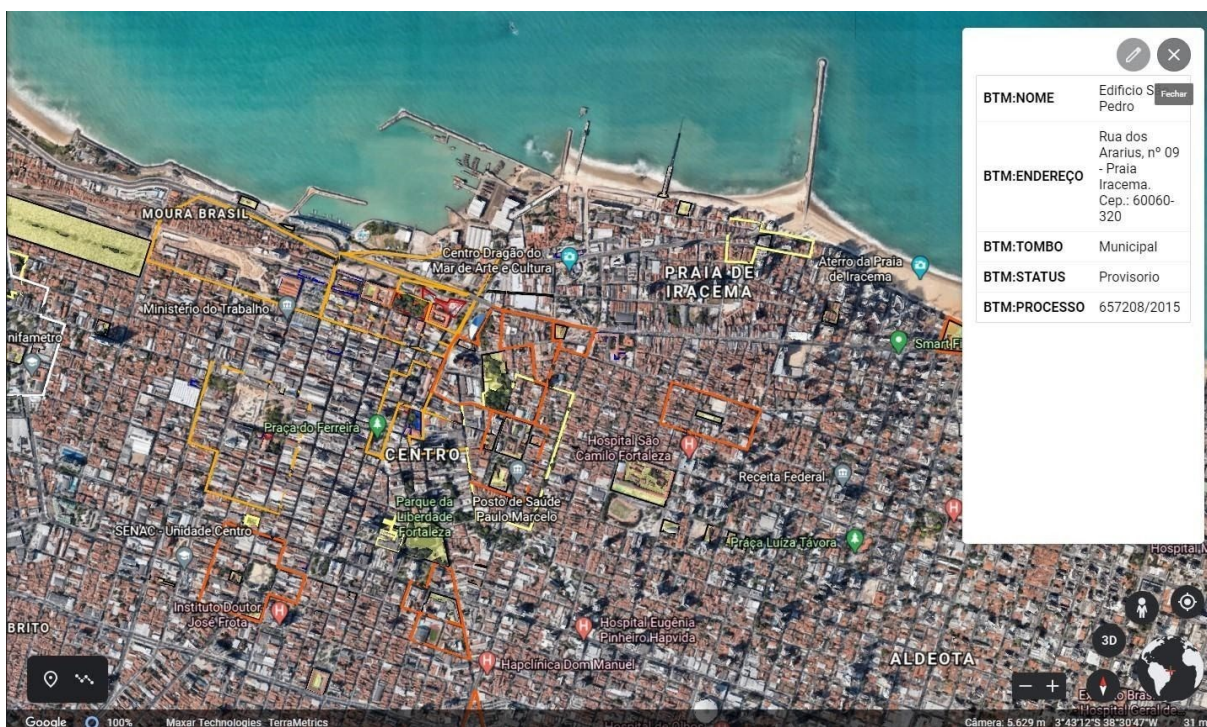
Ao vislumbrar os valores mínimos dos terrenos nota-se que novamente o bairro Arraial Moura Brasil está em desvantagem com relação aos demais, assim como apresenta o menor índice de desenvolvimento humano, demonstrando que se trata de um bairro carente, embora seja uma localidade povoada por itens e equipamentos urbanos de importância cultural como o Estoril e o Centro Cultural Dragão do Mar.

Dentro da Zona Especial de Patrimônio Histórico (ZEPH-1, Praia de Iracema), instituída pelo art. 8º §4º inciso VI da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) de Fortaleza (FORTALEZA, 2017) estão situados não somente bens de interesse cultural, mas também é caracterizada pela vivência comunitária, a exemplo da comunidade do Poço da Draga.

Ao contrário do que poder-se-ia imaginar, o Edifício São Pedro não está inserido dentro da zona retromencionada. Tal ausência será melhor analisada no capítulo seguinte

Esse dado, no entanto, não é capaz de alterar a legislação posta, no sentido de viabilizar moradias e regularizações, pelo menos não no sentido que se poderia imaginar por estar próxima de bairros nobres da cidade. A tendência ressalta ainda mais as diferenças como se depreende da tabela acima colacionada. A proximidade não tende a tornar determinadas localidades com melhores indicadores, apesar de serem contíguos. O mapa adiante apresentado demonstra em termos cartográficos a representação de proximidade entre o bairro Praia de Iracema e as localidades já mencionadas.

Mapa 1 – Cartografia dos bairros próximos ao Edifício São Pedro



Fonte: KMZ Prefeitura de Fortaleza, Portal Urbanismo e Meio Ambiente (2020)

Conforme explicitado, ao lado esquerdo do mapa o Arraial Moura Brasil, o bairro do Centro mais à esquerda, próximo ao espigão o bairro da Praia de Iracema e Aldeota mais abaixo do mapa. A contiguidade não denota homogeneidade no compasso do desenvolvimento ou da estruturação de um plexo unificado, mas apresenta-se de forma desconforme e o PDPF não aproxima as possibilidades de diminuição das desigualdades, tratando de forma estanque aqueles bens que têm importância cultural.

Assim, o presente capítulo analisou o que significa o direito à cidade, como esse direito se relaciona com a ideia de acesso também a cultura, bem como a outros direitos, de acordo com Lefébevere. Analisou-se como se deu o processo de urbanização no Brasil, cujo desenvolvimento retardatário na industrialização impactou as possibilidades de usufruto de suas benesses, e que a globalização tem demonstrado um ingresso precoce no setor de serviços.

Verificou-se também que a fixação em centros urbanos tende a aumentar com o passar do tempo e como no transcurso dos anos o país elaborou planos urbanísticos para as cidades, especialmente com repercussões negativas e higienizadoras em dado momento dessa trajetória.

Vislumbrou-se que a especulação imobiliária é um fenômeno negativo de atuação do direito de propriedade, sendo esse comportamento vedado pela normatividade.

Ademais, observou-se também que um dos instrumentos que poderiam fazer frente à especulação imobiliária, como o IPTU progressivo no tempo, não tem operância em nosso município. Verificou-se como o mercado de terras impõe modelo concentrador em Fortaleza.

Analisou-se o Estatuto da Cidade, como uma política urbana importante à organização do território, existindo, no plano teórico, muitos instrumentos a serem perfectibilizados em prol do direito à cidade. A variedade desses institutos dialoga com múltiplos ramos do Direito. Quanto à normatividade estadual e local, elas foram também abordadas, embora muita frustração com instrumentos tenham sido verificados como a desnecessidade nos termos do art. 210, inciso II do PDPF, em determinar parcelamentos e edificações compulsórias aos bens de relevância cultural.

4. O CASO DO TOMBAMENTO DO EDIFÍCIO SÃO PEDRO

O presente capítulo objetiva averiguar a importância do edifício para constituição do patrimônio cultural da cidade de Fortaleza, bem como demonstrar que a proteção se dá em um contexto conflituoso entre a proteção sociocultural do patrimônio e o forte interesse da especulação imobiliária.

Para a consecução desses objetivos, examina os processos administrativos, além do processo judicial que atualmente obstaculiza o empreendimento de requalificação do Edifício São Pedro e, analisa os pontos de vista dos entrevistados-voluntários, que são: representante da família Philomeno Gomes, representante do movimento náutico urgente (sociedade civil organizada), um arquiteto, Marcelo Mota Capasso e o museólogo Michel Platini Fernandes da Silva, além da Prefeitura de Fortaleza.

Por fim, promove a perquirição dos dados primários coletados, a partir de experiência de campo elaborada junto à sociedade de Fortaleza, durante os meses de agosto e setembro de 2020.

Dessa forma, mesclando dados pré-existentes e dados novos perquire ao estudo de caso do Edifício São Pedro propriamente dito, examinando obstáculos e desafios à sua proteção.

4.1 O Tombamento do Edifício São Pedro e as Disputas Judiciais sobre o seu destino

Foi instaurado em 2006 o primeiro procedimento administrativo objetivando a proteção do Edifício São Pedro (FORTALEZA, 2006). No âmbito desse processo, transcorreu o primeiro esforço do Poder Público em preservar verdadeiramente o prédio, dada sua importância para a cidade de Fortaleza.

Com a finalidade de atingir esse objetivo, o processo iniciou-se com o tombamento provisório²⁹, o qual ocorreu por ofício por meio do Decreto Municipal nº 11.960, de 11 de janeiro de 2006, cuja disposição destaca a necessidade de proteção da edificação situada na Rua Arariús, nº 9, e que, para efeitos de proteção, aplicaria-se tudo o que fosse correspondente ao tombamento definitivo.

²⁹ Por tombamento definitivo entende-se aquele que possui inserção em Livro de Tombo e provisório, aquele cujo trâmite completo ainda não ocorreu. Porém, para os efeitos de proteção e deveres correlatos não é necessário que haja tombamento definitivo para que haja eficácia, sobretudo com relação aos danos. Assim, é indiferente que haja definitivo tombamento para que seus efeitos incidam sobre o bem. Para essa inteligibilidade faz-se importante consultar o entendimento do STJ no Resp nº753.534-MT de relatoria do Min. Castro Meira, julgado em 25/10/2011.

Optou-se pela modalidade de tombamento no formato compulsório, tendo em vista que somente após a publicação do mencionado decreto, operou-se às tomadas de ações concernentes, como a notificação do proprietário (FORTALEZA, 2006, p. 5).

Ao examinar o processo, percebeu-se inúmeras tentativas do órgão público em proceder às notificações dos proprietários, uma vez que se trata de um imóvel com inúmeros herdeiros³⁰.

Dessa forma, ao observar a mencionada certidão imobiliária verificou-se que se trata de um empreendimento familiar, onde alguns detêm cotas e apartamentos específicos, além do fato de que nos espaços destinados às qualificações pessoais de cada um dos herdeiros aparecem por vezes as denominações “industrial” ou “proprietário (a)” para designar a atividade laboral exercida (FORTALEZA, 2006, p. 7).

A nomenclatura escolhida pelo tabelionato como escrituração pública hábil do edifício parece flertar com a ideia de que o fato de possuir determinado bem ou imóvel torna essa condição uma atividade laboral, conforme procedeu-se a alguns dos herdeiros, com exceção dos dois primeiros mencionados.

O início das notificações somente encerrou-se em setembro de 2006 quando finalmente conseguiu-se a notificação do Sr. Carlos Alexandre Gentil Philomeno Gomes. Referido herdeiro afirma por meio de seu advogado que o endereço de notificação está equivocado, que o prédio estava para ser interditado e que ele era detentor de somente um dos quinhões (apartamento nº 45) do Edifício São Pedro.

O prédio, vale salientar, está localizado em uma esquina e possui duas entradas. Uma pela Rua Arariús, nº 9, e outra, pela Av. Beira-Mar, nº 746. Para quem passa pela região trata-se de uma edificação com volumetria única, com parca sinalização sobre as entradas, uma vez que estão ambas decaídas, mas para a identificação do bem e celeridade do processo deveriam ter sido feitas notificações dirigidas a ambas entradas em um único ato administrativo, o que teria operacionalizado com maior agilidade o andamento do processo.

De toda forma, cada espaço de tempo que se perdeu com a tentativa de notificar os proprietários contará em 2015, quando o proprietário irá arguir a caducidade do processo de tombamento provisório de 2006.

³⁰ Vale citá-los para que o leitor tenha em mente que a atividade de proceder à notificação foi um dos entraves percebidos ao escorreito prosseguimento do processo. De acordo com a certidão imobiliária figuram como partes que necessitavam de notificação para apresentação de impugnação: Francisco de Assis Philomeno Gomes, Francisco Leite Figueiredo, Acrísio Moreira da Rocha, Maria Luiza Philomeno Gomes da Silva, Maria Izabel Gomes Figueiredo, Beatriz Rosita Philomeno Gomes da Silva, Maria Stela Philomeno Gomes Moreira da Rocha. Todos esses mencionados são, conforme o tabelionato, quotistas da empresa Imobiliária Pedro Philomeno Ltda.

Em 2008, quando o Processo de Tombamento nº 12 (FORTALEZA, 2006) retorna a ter movimentações, aparece um memorando de comunicação o Departamento de Proteção Patrimônio Cultural afirmando que existiram tratativas entre os proprietários, construtora imobiliária e o ente municipal para acordarem sobre a hipótese de reforma do prédio (a pedido dos próprios proprietários), além da imperiosidade de tomar medidas urgentes para acautelar o prédio, tendo em vista que, conforme disposição expressa em letras maiúsculas, o “edifício precisa ser urgentemente cuidado” (FORTALEZA, 2006, p. 101-102).

Dessa forma, apesar de em momento posterior os proprietários arguirem que o tombamento caducou, observa-se que eles trataram em diversas oportunidades junto ao Poder Público ações para viabilizar rentabilidade à edificação.

De outro lado, o setor de proteção do patrimônio cultural não agilizou as mencionadas incapacidades de cuidar do prédio tão firmemente mencionadas pelo proprietário. Nenhum balancete é apresentado ou oferecido junto ao ente público, bem como revela a patente ausência de tomadas de decisões relativas ao enfrentamento das posições do procedimento administrativo para que enfim o tombamento definitivo fosse decretado.

Isso porque, em 2006, uma impugnação foi feita, mas dois anos depois tudo continuou como estava, sem nenhum tombamento definitivo exarado.

Embora signifiquem os regramentos cabíveis à esfera federal, os arts. 9 e 10 do Decreto-Lei nº 25 de 1937 preveem prazos a serem cumpridos após a apresentação de irresignações, como a destinação ao órgão destinado para tomada da decisão em sessenta dias.

A Lei nº 9.347 de 11 de março de 2008 que estabelece as disposições relativas ao tombamento em sede municipal explica que após reflexão sobre o conteúdo das irresignações proprietárias, o Município tem 30 dias para análise das impugnações, prevê ainda a oitiva do Conselho do Patrimônio Cultural e, concluída a fase de instrução definitiva de tombamento, o Poder Executivo municipal tem 120 dias para decretar o tombamento definitivo nos termos do art. 15, §5º, da mencionada lei.

Entretanto, no presente caso, não foi encontrado por meio da perquirição junto aos Diários Oficiais do Município tal decretação definitiva, o que permite a inferência de que ele apenas possui tombamento provisório, embora já exista a Instrução Definitiva e ela preveja que tanto a área central da edificação como a área externa estejam protegidas. Falta, portanto, apenas a decretação e ela cabe ao Prefeito.

Por esse motivo, a revelação do departamento de patrimônio histórico em Fortaleza (2006, p. 101-102) apresenta apelo dirigido já àquela época acerca da necessidade de tomada

de ações para que o prédio tivesse laudo técnico sobre sua integridade, o que demonstra que nenhuma atitude para a conservação do prédio estava sendo tomada.

Depreende-se ainda a entrada no prédio de pessoas pertencentes aos quadros da Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF) estava sendo obstruída pelos proprietários. Ou seja, eles estavam a par de tudo e participando amplamente em assembleias junto a moradores, construtora e outros residentes do Edifício São Pedro para a tomada de ações para evitar seu desmoronamento/imperiosidade de conservação.

As afirmações do funcionalismo público da cidade de Fortaleza à época denotam que a Prefeitura estava limitada pelos interesses imobiliários dos proprietários e, a rigor, não percebia, tendo em vista que eles (os proprietários) obstaculizavam a entrada do Poder Público para que eles promovessem os estudos necessários ao tombamento definitivo do bem. Porém, a manifestação do departamento restringiu-se ao processo interno e por lá permaneceu, tendo em vista que nenhuma medida judicial foi requerida para que enfim, a equipe de patrimônio pudesse levar em frente o processo de estudos para elaboração da Instrução Definitiva.

Assim, diante dessa constatação e da obstrução de entrada por parte da PMF no prédio, a elaboração de um documento final e exaustivo sobre a importância do Edifício São Pedro para a cidade de Fortaleza somente ocorreu muito tempo depois, em 2015.

Ficou alicerçado o entendimento escolhido em termos de política pública de gestão: conciliar o desenvolvimento da cidade com a proteção do patrimônio histórico-cultural, isso em grafia explícita: “a nossa concordância [com a ideia de revitalização] apoiou-se também na moderna concepção de preservação que tenta conciliar a preservação com o crescimento e a modernização da cidade, em determinadas situações” (FORTALEZA, 2006, p. 101).

Nesse sentido, a Administração Pública Municipal, incrivelmente, por meio de sua assessoria de proteção do patrimônio histórico, escolheu transacionar e admitir o projeto de uma construção que alterasse o gabarito da edificação como forma de garantir o equilíbrio entre interesse dos proprietários e preservação do patrimônio cultural.

De acordo com o Anexo nº 4 da Macrozona de Ocupação Urbana imposta pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza (LUOS) o limite de gabarito para a Zona de Orla Trecho III, Praia de Iracema, Subzonas 1 e 2 o limite máximo da edificação é de 48m. Acima desse indicador tudo que o extrapola é oposto à norma, o que não se deve aquiescer.

Confirmou-se a micro-hipótese de que o funcionalismo público municipal tinha o conhecimento prévio sobre a participação de construtoras na cidade, a exemplo da Construtora Machado em tratativas com os herdeiros de uma família de importante história da

cidade de Fortaleza para o soerguimento de uma torre central, ferindo o art.7º e 8º §1º da Lei nº 9.347 de 11 de março de 2008, que dispõe acerca da impossibilidade de viabilidade de intervenções que descaracterizem os bens de importância histórico-cultural na cidade.

De acordo com Aldigheri (2017, p. 299), a referida família encontra-se ranqueada como a 28ª com maior concentração de terras por metro quadrado na cidade de Fortaleza.

Conforme o decorrer do trâmite administrativo (FORTALEZA, 2006, p. 109) notou-se que de acordo com a Figura 2, a titularidade do Edifício São Pedro é híbrida, sendo mais da metade das matrículas destinadas à hotelaria (Iracema Plaza Hotel) e os demais comportam apartamentos cujos proprietários são atualmente os seguintes:

Figura 2 – Titularidade Híbrida do Edifício São Pedro



Nome	Apto	Matrícula	Percentual
Iracema Plaza Hotel	67/68	T - 34.310 e M - 45.088/45.091	53,121%
Francisco Philomêno Gomes	54/54-A 53/53-A	M - 43.139 M - 43.137/43.138	5,408%
Carlos Alexandre Philomeno	45	M - 52.111	1,240%
Pedro Philomeno Gomes	46	M - 45.787	1,458%
Francisco Philomeno Gomes Junior	65/65A	M - 66.239	1,739%
Maria Stella Philomeno Gomes	22, 25, 35, 41, 42, 43, 51/51A	M - 43.129/43.134 T- 34.310	10,264%
Maria Luiza Philomeno Gomes	23, 26, 61, 62, 63, 66, 66A, 263, 267, 271, 279	M - 43.132, T - 34.310	9,030%
Vera Lúcia Sales Valente	301, 303, 305, 305A e 305B	M - 50.013, 50.014, 50.015, 50.016 e 50.017	1,808%
Ana Leitão	47	T - 34.870	1,511%
Edmar Melo Lima	36 e 37	M - 43.135 e 43.136	3,053%
Gerardo Loyola	21	M - 43.063	1,879%

Fonte: Processo de Tombamento nº12 (FORTALEZA, 2006, p. 109)

Dessa forma, tanto a titularidade empresarial como a titularidade individual estão presentes no mesmo bem imobiliário. Conforme as capacidades e as titularidades, bem como de acordo com os quinhões a que cada parte representa deveriam mover o senso e o dever de conservação, além da própria necessidade de cumprimento das notificações para seguimento com as impugnações e devido procedimento para operacionalizar o tombamento definitivo.

O resultado do laudo técnico pericial somente é apresentado em 2012, o qual revela de um lado a morosidade com a qual o processo de tombamento foi se estabelecendo. Por outro lado, o conteúdo do documento assinado pela Comissão de Perícias e Avaliações da PMF (FORTALEZA, 2006, p. 123 e 124) denota a necessidade imperiosa de ações a curto prazo para contornar a situação de higidez do prédio, a qual tem grau crítico, sendo encaminhada a necessidade de outras perícias mais específicas. Encerra-se a composição deste processo administrativo com questionários, figuras e imagens do Edifício São Pedro para a elaboração do estudo completo a viabilizar a Instrução de Tombamento, que apenas veio a ocorrer em 2015.

Como fruto de vários e interdisciplinares estudos, sobreveio a Instrução Definitiva (FORTALEZA, 2015a). Nele constam as motivações para proteção do edifício que são de três ordens distintas: 1) relacionada à sua historicidade (marcando o modo de habitação de determinado período), bem como a instituição de uma “nova” forma de vivência das elites locais (residir de frente para o mar); 2) relacionada à forma de arquitetura (utilização de concreto armado); 3) além de seu valor paisagístico para a localidade da Praia de Iracema. (FORTALEZA, 2015a, p. 84).

Dessa forma, observou-se que a importância do Edifício para a PMF está conglobada em seus valores históricos, arquitetônicos e paisagísticos, sendo um bem patrimonial de importância para o município porque interage com o meio por razões diversas e cada uma dessas interações são exaustivamente explicitadas ao longo do documento que rege a necessidade de proteção do bem.

A sua historicidade, por exemplo, está enraizada na própria ocupação do espaço da orla que outrora (início do século XX) não era de interesse para a vivência das classes mais abastadas. Foi somente no decorrer do século XX que a orla passou a estampar novel forma de vivência na cidade, a qual não levava em consideração, inicialmente, a ocupação próxima ao mar. Eram os pescadores, remanescentes de comunidades tradicionais que ali viviam, mas as elites impuseram uma nova forma de moradia, fizeram e marcaram história, embora por vezes esqueçam-se de suas raízes. Conforme Fortaleza (2015a, p. 17):

O provento lugar [Praia de Iracema], movimentados pelos intermitentes agitos do transporte e do trabalho, decorados pela pesca e emoldurados pelos casebres de palha dos povos do mar, iam dividindo ou cedendo espaços para novas residências mais pomposas e elaboradas. Era [sic] as transformações ocorridas do processo do deslocamento burguês, propiciado inicialmente em 1915, quando o medo das depredações, saques e incêndios provocados pelo êxodo populacional do interior provocada pelas estiagens. Nesse sentido, as “elites” da cidade procuraram se estabelecer em lugares periféricos, levando alguns grupos à Praia de Iracema, mais efetivamente por volta de 1920.

Inicialmente, a edificação que compõe o Edifício São Pedro e o Hotel Iracema Plaza tinha sido pensada em 1951 apenas para fins residenciais. Em 1959, todavia, passou a operar também para fins de hotelaria, sendo conforme Fortaleza (2015a, p. 19) destacado pelos jornais da época como inovação, tendo em vista que se tratava do primeiro empreendimento com essa finalidade localizada de frente para o mar.

De acordo com Fortaleza (2015a, p. 19) o Iracema Plaza teve seu apogeu na década de 1970 onde grupos políticos, pessoas de alta estirpe social acessavam o empreendimento que à época já fazia parte de um novo instrumental de comportamento das classes mais abastadas. A região já tinha o Ideal Clube e outros empreendimentos destinados ao lazer. Consoante Fortaleza (2015a, p. 19-20):

Lugar de política, de pequenos comércios, de uma cidade basicamente se constitui em torno do mercado informal. O Edifício responde às necessidades de então. Assume aspecto de clube, sendo “Um excelente local para se tomar um ‘drink’ de camisa esporte: o bar Iracema Plaza, localizado no segundo andar do hotel”. É um lugar político onde “grupo de profissionais de imprensa, correspondendo os principais jornais, rádios, reuniu-se no bar do Iracema Plaza Hotel com os deputados José Dias Macedo e Doriam Sampaio. É hotel, “Estão hospedados no Iracema Plaza Hotel os casais Luciano Costa Jr. E Eugênio Uchôa da comitiva do governador eleito de Pernambuco Miguel Arrais.”

Assim, sob o signo de modernidade e elegância distinguia-se o Edifício São Pedro/Iracema Plaza, o qual albergava os signos de sociabilidade da elite de Fortaleza da época, especialmente para os mais abastados, tendo sido parte de um período glamouroso da cidade, operando como amálgama tanto em seus fins recreativos como fins empresariais, destacando-se na orla.

Outro ponto levado em consideração por Fortaleza (2015a, p. 39) quando do mencionado exame morfológico do prédio em si, foi sua compleição inspirada em temas náuticos e construída a partir de técnica de concreto armado, de forma que “é inegável a importância que sua estrutura escalonada e seu ‘formato de navio’ passa aos transeuntes da área” (FORTALEZA, 2015a, p. 39).

A arquitetura do Edifício São Pedro é exaltada no referido documento. Segundo Fortaleza (2015a, p. 40) traços de sua volumetria, que se escalona a partir do quinto pavimento, suas marquises em art-déco e chanfradas, além de algumas imperfeições atinentes ao fato de que no período nem todos os atributos necessários à moradia tivessem sido atendidos à vivência prolongada (modelo dos anos de 1940, destinados ao formato

unifamiliar), como saídas de ventilação, o bem é indiscutivelmente exemplo de uma forma de edificação singular e que merece proteção.

Figura 3 – Nostalgia imagética do Edifício São Pedro



Fonte: Processo de Tombamento nº12 (FORTALEZA, 2006, p.112)

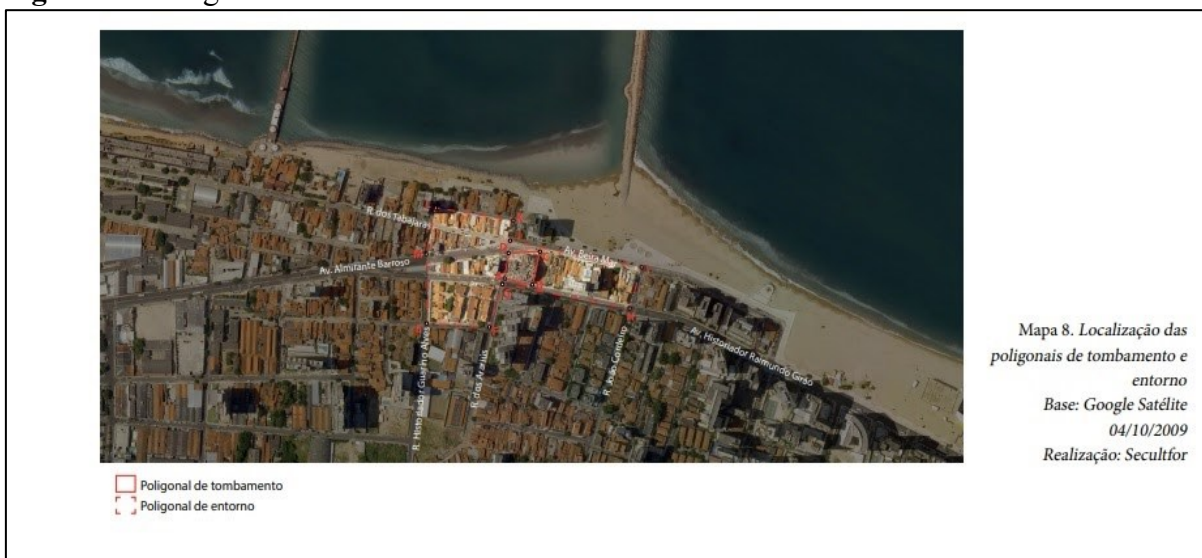
De acordo com a Instrução de Tombamento, o Edifício São Pedro seguiu a estética “utilizada no setor hoteleiro de Miami Beach, nos Estados Unidos, e buscava passar a sensação de um otimismo socioeconômico aliado à praia” (FORTALEZA, 2015a, p. 45). Embora o estado de deterioração esteja avançado, de acordo com os técnicos urbanistas que elaboraram o documento de instrução, a ala oeste do prédio ainda está em condições de ser habitada (FORTALEZA, 2015a, p. 51).

Quando da análise de conservação do prédio, há imprecisão sobre o estado de higidez para utilização do empreendimento como um todo, não havendo ao leitor do aludido documento total certeza sobre a possibilidade de recuperação dele (FORTALEZA, 2015a, p. 63).

Por fim, quando das determinações atinentes ao tombamento em si, resolveu-se tombá-los por zona, onde a porção central (zona de proteção II) admitiu-se que determinadas intervenções de engenharia pudessem ser realizadas com o fito de adequação aos hodiernos parâmetros de acessibilidade, porém a área externa do prédio (zona de proteção I) deve obedecer à forma rígida de proteção, sendo expressamente proibidas alterações de suas formas, desenhos, recaindo sobre as fachadas preservação máxima e rigorosa (FORTALEZA,

2015a, p. 92). Ademais, fixou-se a obediência à vizinhança aos aspectos do tombamento referentes à visibilidade do bem, integração e ambiência de acordo com o mapa adiante reproduzido do documento oficial:

Figura 4 – Poligonal de Entorno do Edifício São Pedro



Fonte: Fortaleza (2015a, p.93)

Dessa forma, como poligonal de tombamento, todo o quarteirão onde a edificação está situada foi determinada como importante área a ser salvaguardada, não podendo emergir edificações que impeçam a visibilidade, a integração e a ambiência do Edifício São Pedro. Esse dever de respeito vai além ao quarteirão onde está erigido o prédio, sendo toda a área demarcada pelo mapa imposta o dever de observância à proteção do bem.

Ocorre que, ainda em 2015, os proprietários ingressaram com pedidos administrativos dúplices. O Pedido nº65.7190/2015 requerendo a caducidade do processo administrativo nº 12 (FORTALEZA, 2006, 152p.) e o Pedido nº65.7208/2015 requerendo o tombamento do Edifício. À primeira vista tal comportamento proprietário é de pedido voluntário de tombamento e de cancelamento do tombamento compulsório, bem como de aquiescência com a ideia de tombamento e inconformismo com o tombamento já realizado, o que por si só é bastante incongruente. Como requerer um tombamento em um pedido formulado no mesmo dia em que requer o cancelamento do anterior? Debruçar-se-á sobre ambos pedidos a seguir.

Conforme protocolo de abertura, o pedido de caducidade foi o primeiro a ser formulado (às 15:11 do dia 29/06/2015), ao passo que o segundo foi formulado às 15:16 do dia 29/06/2015.

De acordo com o pedido de caducidade do tombamento provisório (FORTALEZA, 2015b), o problema com as notificações foi alvo de inconformismo, apesar de que o Sr. Carlos Philomeno ter sido notificado depois de amplas tentativas e que no interregno entre

2006 e 2015 várias tratativas junto ao Poder Público foram realizadas, o que supre a inteligibilidade de um tombamento em curso, sendo bastante peculiar esse pedido de caducidade quando as partes amplamente atuam junto ao Poder Público para viabilizar reformas que pudessem ser realizadas junto ao bem tombado.

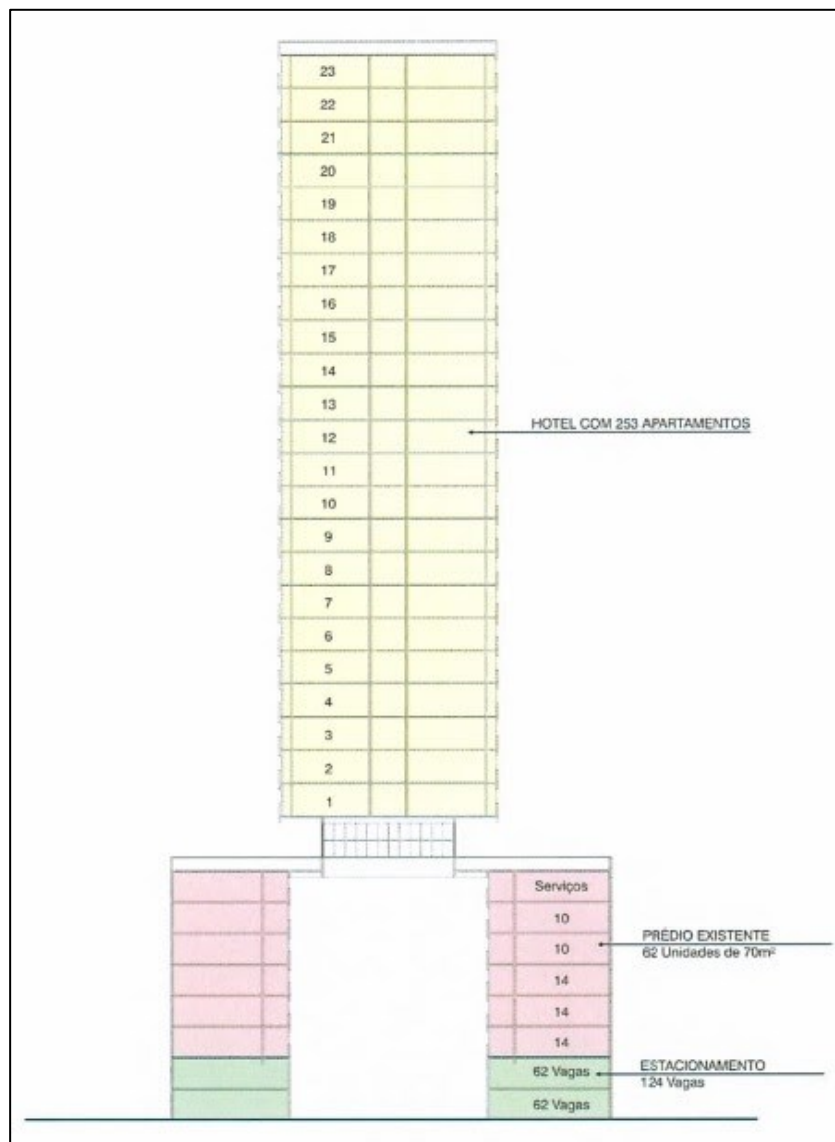
São arguidos no bojo de Fortaleza (2015b) que a PMF não oportunizou devido processo legal, ampla defesa aos proprietários do bem tombado, sendo que tal sustentação não tem amparo fático. Conforme devidamente anotado pelo funcionalismo público à época, foram diversas as tratativas junto aos proprietários e à Imobiliária no sentido de tornar mais confortável possível a decretação do tombamento provisório.

Porém, não se trata de algo totalmente fora de contexto porque o real motivo da entrada em vigor de Fortaleza (2015b) foi o pedido de tombamento voluntário (FORTALEZA, 2015c) que está anexado a um projeto de intervenção imobiliária de revitalização, objetivando em seu cerne a criação de uma torre inserida dentro do prédio, que inclui mais pavimentos aos já existentes com o fito de dar contrapartida pecuniária, reacendendo o caráter hoteleiro, há muito deixado de lado pela família.

Em um primeiro momento, pautam-se no caráter histórico da edificação, mas posteriormente o vislumbre de repercussão financeira aparece (FORTALEZA, 2015c, p. 30-51). O projeto, cujo arquiteto coordenador é Francisco Nasser Issa, refaz um estudo histórico do prédio de importância para a localidade da Praia de Iracema, o pioneirismo do progenitor familiar Pedro Philomeno Ferreira Gomes que era industrial e possuía muitos bens na cidade e que o Edifício São Pedro é “com seus oito andares brancos, com grandes janela[sic] e balcões, terraços, jardins, transformaram-se em um atrativo e representativo edifício, marco urbano na memória simbólica dos habitantes da cidade de Fortaleza [...]” (FORTALEZA, 2015c, p. 41).

Conforme Fortaleza (2015c, p. 43), a referência arquitetônica tem berço mediterrâneo nos Pueblos Blancos de Andaluzia e que hodiernamente precisa de adequar à modernidade e cita como referências atuais as Torres Hearts em Nova Iorque que possuem a base do edifício preservada (prédio com importância patrimonial preservada) e acima um arranha-céu, com espelhos em volta. O conceito proposto mescla preservação e empreendedorismo econômico com a torre comercial. Pautados nesse conceito, os proprietários requerem além dos pavimentos já existentes, a construção de um mezanino e mais vinte e três andares acima do prédio, o qual, enfatize-se, já está em grau elevado de deterioração.

Figura 5 – Torre do Projeto Francisco Nasser Issa



Fonte: Fortaleza (2015c, p.48)

Nota-se, por conseguinte, que o pleito dos proprietários está ancorado em um processo de revitalização, que por si só é algo positivo. Entretanto, a ideia não tem qualquer amparo na legislação urbanística, tendo em vista que a torre é demasiadamente alta e não estão de acordo com os parâmetros urbanísticos da região (o gabarito máximo da edificação para a região de

Fonte: Fortaleza em Mapas - Canal Urbanismo e Meio-Ambiente (2020)

Por outro lado, próximo ao Edifício São Pedro (marcado com um círculo preto no mapa acima) está situada a ZEPH-1 (área em amarelo) que é uma zona totalmente destinada para a finalidade de preservação do patrimônio histórico. Separados por apenas uma rua, argumenta-se que a admissão desse projeto implicaria em aceitar que o entorno da ZEPH-1 também fosse totalmente desconsiderado.

Os proprietários afirmaram que o projeto arquitetônico estaria em consonância com a ideia de Projetos Especiais, os quais promovem a flexibilização de parâmetros urbanísticos para atingir o objetivo da proposta de empreendimento. Se por um lado, não há nada de especial em um empreendimento hoteleiro na orla, por outro o Náutico Atlético e o Ideal Clube ambos na orla, não possuem os mesmos ideários de modificação de sua estrutura completa para instituição de vinte e três andares acima.

Esse entendimento, ou seja, conferir a ideia de um projeto especial a ser implementado para o Edifício São Pedro, abriria uma janela para que outros bens de importância cultural que estão na orla, como os mencionados, pudessem fazer adições a suas bases de edificação todas as vezes em que a viabilidade econômica em grau hipotético não fosse atingida. Isso porque, embora os proprietários ancorem-se na ideia de flexibilização de leis para o cumprimento de seus intentos, tal não é a sua postura, conforme no tópico adiante será demonstrado, em flexibilizar a margem de lucros.

De toda forma, no entanto, perante a Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) no âmbito da 74ª Reunião, em 2016, (FORTALEZA, 2016) ficou autorizado que fossem realizadas as obras para implementação do projeto como se fosse especial (PE), estando presentes na referida reunião, inclusive não estavam presentes membros da Secultfor. Todavia, marcaram presença órgãos municipais, engenheiros, arquitetos e corpo acadêmico da Universidade Federal do Ceará (UFC). Foram votos vencidos nessa ocasião a Universidade Federal do Ceará, representada pelo Prof. Renato Pequeno, e o Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) (ANEXO B, 2020, p. 150-151).

Na referida ata consta a afirmação dos arquitetos da Nasser Issa de que não se poderia assegurar sequer que o centro do imóvel (miolo da edificação) estivesse em condições de serem recuperadas (ANEXO B, 2020, p.138). Durante as discussões afirmou-se que parâmetros urbanísticos como taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos de subsolo e gabarito extrapolam totalmente os máximos permitidos (um total de quatro parâmetros

desconformes). Todavia, apenas dois membros votaram contrariamente ao empreendimento (ANEXO B, 2020, p. 141).

Assim, de acordo com a CPPD, que é convocada sempre que um projeto de alto risco ou recebe a nomenclatura de Projeto Especial, é requisitado na capital, os parâmetros urbanísticos podem ser flexibilizados com o objetivo de garantir a implementação do projeto. Perante a Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) já havia concessão de licença prévia do empreendimento desde 2015 (FORTALEZA, 2015d) (ANEXO C, 2020, p.152).

Assim, a concessão dessa licença prévia conflita com a ideia de preservação do patrimônio histórico e admite a flexibilização de parâmetros, além de aproximar-se da ideia de usurpação de competência da Secultfor para deliberar sobre projetos que podem levar à mutilação de um bem cultural, nos termos do art. 8º, §1º, da Lei nº 9.347, de 11 de março de 2008.

Importante alinhar ainda mudanças de entendimento, relativas ao projeto dos proprietários no seio do COMPHIC (Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural de Fortaleza).

No Diário Oficial do Município (DOM) nº 15.658 de 30 de novembro de 2015, o qual contém mais de uma relatoria de reunião do COMPHIC, em duas reuniões distintas, quais sejam: Reunião Ordinária nº 66 e 3ª Reunião Extraordinária expressas mudanças de entendimento por parte da representação da Associação Nacional dos Profissionais Universitários de História – ANPUH.

Vale destacar esses contrapontos, subjetivados em um único conselheiro, porque trata-se de duas visões totalmente antagônicas proferidas.

Na Reunião Ordinária nº 66 (FORTALEZA, 2015e, p. 68) com presença dos autores do projeto de intervenção no bem, o conselheiro fala abertamente que o Edifício São Pedro, nos moldes do projeto proposto “parece um alien que vem saindo do hotel, com todo respeito se está ofendendo, mas um alien no sentido de apresentar-se [a torre] como corpo estranho ao hotel” (FORTALEZA, 2015e, p. 68).

Porém, na 3ª Reunião Extraordinária (FORTALEZA, 2015e, p. 79), o conselheiro mudou vertiginosamente sua opinião e afirmou, na presença de um dos proprietários do edifício, que corrobora com a Instrução de Tombamento realizada e com o projeto de revitalização uma vez que “[...] por razões de transmissões de gerações, algo que poderia ser passado para seus descendentes e, pelo fato de ser algo excepcional o fato de um proprietário estar também interessado no tombamento do bem[...]” (FORTALEZA, 2015e, p. 79).

Essa nuance mostra como no seio administrativo a visão preservacionista do bem patrimonial não foi considerada e foi subjugada à ideia de modernidade revelada pela visão do projeto imobiliário dos proprietários.

No entanto, em 2017, foi intentada a Ação Civil Pública no qual o Ministério Público do Estado do Ceará (MP-CE) ingressou judicialmente com Ação Civil Pública nº 0164672-53.2018.8.06.0001 (CEARÁ, 2017) que possui pedido de tutela de urgência e condenação da Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF) na obrigação de não fazer perante a 12ª Vara da Fazenda Pública no Tribunal de Justiça do Estado do Ceará para que ela se abstenha de autorizar o projeto mencionado, tendo em vista que segundo o promovente, o bem encontra-se tombado provisoriamente e que a própria Prefeitura poderia realizar as obras que porventura fossem necessárias a assegurar a integridade da estrutura do edifício caso o proprietário não tenha condições de arcar com essa despesa. O pleito ministerial foi acolhido em sede liminar e atualmente a obra está embargada.

Na contestação do ente público são argumentados os descompromissos da PMF, a qual está submetida aos ditames das Leis de Orçamento Municipais, para operar positivamente na concretização de direitos sociais. Ademais, são também arguidas ausência de provas e impossibilidade de realizar reforma em imóveis particulares. Vale salientar no caso do bem tombado, o Poder Público pode realizar sim e tem o dever subjacente ao do proprietário, desde que o último não seja capaz de arcar com as despesas, em função do interesse público na preservação, o que não está presente nos autos (balancetes sobre incapacidade financeira).

Ademais, o ente público não pode eximir-se do dever de concreção ao meio-ambiente sadio e equilibrado, bem como o de zelar pelos bens que discricionariamente seleciona como parte daqueles bens representativos da memória social, embora numa postura de adequação aos intentos relativos à preservação do patrimônio cultural.

Não há como observar que prima pela legalidade estrita (preservação dos bens decretados como de interesse histórico-cultural) e admitir em sede de reuniões dentro do escalonamento administrativo que as obras de recuperação podem provocar abalo e destruição do bem (ANEXO B). As ações no âmbito administrativo não devem ser operadas em contrariedade com o objetivo primário que é a recuperação e conservação do bem.

A obrigatoriedade de conservação, de acordo com os ditames do art. 18 e 19 do Decreto-Lei nº 25 de 1937, e em conformidade com o precedente mais novo do Superior Tribunal de Justiça (STJ) é o de que a impossibilidade de manutenção precisa ser provada em sede administrativa e, até o presente momento nenhum balancete foi apresentado no sentido de que os proprietários não têm possibilidade financeira de arcar com a manutenção.

Infelizmente, o art. 31 da Lei nº 9.347, de 11 de março de 2008, que dispõe acerca da proteção do patrimônio histórico municipal de Fortaleza apenas obriga ao município a conservação de seus próprios bens, não existindo dispositivo que acautele os bens de uma conservação subsidiária a ser promovida pelo ente público em caso de hipossuficiência do proprietário.

Quando a Administração Pública Municipal concede licenças para construção é como se estivesse admitindo que um empreendimento totalmente fora dos padrões de seu zoneamento pudesse ocorrer às expensas da proteção de um bem historicamente relevante, bem como a exequibilidade da obra pudesse ocorrer com efetivo risco à edificação histórica, ferindo o que está disposto no art. 7º, §2º, da Lei nº 9.347, de 11 de março de 2008, o qual capitula infração grave a ser aplicada sempre que alguma intervenção prejudique o entorno do bem salvaguardado e que lhe destitua a sua harmonia.

Daí porque a liminar concedida em âmbito judicial (primeira instância) e confirmada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, decidiu pelo embargo da construção do empreendimento. De acordo com Ceará (2017, p. 373):

[...] Neste sentido, estando o imóvel tombado provisoriamente, não pode o mesmo sofrer quaisquer alterações que não sejam para sua restauração e conservação. Quanto ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, observa-se que é patente, pois qualquer modificação que não seja a restauração/conservação implicará em prejuízo de difícil ou impossível retorno ao status quo, bem como, restou evidenciado que há aprovação da Análise Prévia levada a efeito pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor, que autoriza a intervenção física no Edifício São Pedro. ISTO POSTO, concedo a tutela de urgência para que o Município de Fortaleza não conceda qualquer autorização ou licença para que se leve a efeito a demolição, destruição ou mutilação do Edifício São Pedro (situado na Rua Arariús, n.º 09, Praia de Iracema, Fortaleza/CE), e/ou qualquer intervenção física, até ulterior decisão deste juízo, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) [...]

Dessa forma, consoante o trecho da decisão mencionada, até o presente momento, a obra que visava a requalificação do Edifício São Pedro está liminarmente embargada, em que pese a ação judicial deveria ter sido movida também contra os proprietários do prédio com pedido diverso, objetivando que às suas expensas promovessem a conservação do prédio.

Em 2018, Francisco de Assis Philomeno Gomes Júnior passou a integrar o feito judicial e expôs que seria inviável a conservação em face de já estar a edificação em estado avançado de deterioração causando risco de desabamento, o que em nada justifica a ausência da tomada de paliativos que venham a propiciar alguma medida de controle física no prédio (medidas de contenção), nem que seja até o deslinde do processo judicial.

4.3 As múltiplas vozes sociais sobre o Edifício São Pedro

Com o objetivo de dimensionar a problemática que envolve o Edifício São Pedro e procurar compreender os valores que conflitam na discussão sobre sua preservação, realizou-se entrevistas junto a atores envolvidos ao caso, a saber: a representação dos interesses do proprietário do prédio, Sr. Francisco de Assis Filomeno Gomes Júnior, o arquiteto e especialista em patrimônio cultural arquitetônico, além de professor Marcelo Mota Capasso, o museólogo e acadêmico Michel Platini Fernandes da Silva, a Prefeitura Municipal de Fortaleza, por meio de seu organismo responsável (SECULTFOR) e Aderbal Aguiar Júnior, membro do Movimento Náutico Urgente, representando a sociedade civil organizada em defesa do patrimônio histórico.

A pluralidade de vozes e a oitiva de cada um desses atores foi de fundamental importância para compreender interesses, características mais específicas, interpretações divergentes ou confirmatórias de micro-hipóteses que surgiram no desenvolvimento do trabalho como especificidades em torno da viabilidade do empreendimento que busca a renovação/reabilitação do edifício.

Inicialmente, consoante a entrevista realizada com o Sr. Francisco de Assis Filomeno Gomes Júnior (GOMES JÚNIOR, 2020, p. 159), um dos herdeiros e detentores de quinhão do Edifício São Pedro, verificou-se diversos entendimentos: o primeiro, o de que o entrevistado-voluntário, que é neto do industrial Pedro Philomeno (construtor do prédio) tem a opinião de que, além da importância afetiva para sua família, a edificação precisa de uma releitura que a coloque novamente em foco e evidência no momento hodierno. Sendo assim, entendeu-se que não existe apenas o interesse subjetivo de permanência do legado da família para a memória da cidade, mas precisamente o entendimento de que é imperativa sua adaptação com o momento atual (APÊNDICE A, 2020, p. 160).

Em segundo lugar, consoante o seu ponto de vista o prédio não merece proteção jurídica patrimonial e que da maneira como está tombado (o centro do prédio e a fachada), não se permite a adequação econômica e o encontro do passado com o futuro do Edifício e que, para sua família, o bem é sinônimo de certa vaidade em face do pioneirismo que exerceu na Praia de Iracema. (APÊNDICE A, 2020, p. 159).

Em outro momento da entrevista realizada, o proprietário afirmou que não concordava com o tombamento do prédio da maneira como foi feita (em duas zonas, ambas sendo protegidas). Conforme a literalidade de Gomes Júnior (2020, p. 160):

[...] digamos lá eu acho que a volumetria do empreendimento, eu acho interessante que se mantenha. A arquitetura eu acho que é importante que se mantenha, mas a parte interna não tem a mínima condição de manter da maneira que se encontra o prédio.

Informa que o valor do metro quadrado na região vale cerca de 10 mil reais e que por uma questão de custo é impraticável por sua parte a realização de uma operação que objetive a recomposição do prédio, sendo sua proposta consistente em inicialmente demolir para depois ir refazendo. Afirma também ser a pessoa representante da família a se responsabilizar pelo projeto de revitalização.

De forma mais incisiva chama atenção o fato de que Gomes Júnior (2020, APÊNDICE A, p.161) explica que não há mais nenhuma providência para assegurar a higidez do prédio.

Quando perguntado se algum proprietário ainda estava colaborando com a conservação, ele foi expresso em informar que inexistia verba e que nenhum dos demais proprietários tinham possibilidades de auxiliar na manutenção do prédio (APÊNDICE A, 2020, p.164).

Quando confrontado sobre o pedido de caducidade perpetrado e, posteriormente, acerca do pedido de tombamento voluntário conjuntos em 2015, Gomes Júnior (APÊNDICE A, 2020, p. 165) afirmou que tinha menos relação com a ideia de que o processo efetivamente havia caducado, do que efetivamente sobre uma ideia de interesse em de fato promover o tombamento, tendo sido parte de um algum tipo de aconselhamento patrimonial visando um tombamento de acordo com a PMF na ideia de construção da torre inserta no prédio.

Em determinada parte da entrevista, quando perguntado sobre a possibilidade de se tentar parcerias junto ao Poder Público com vistas à intenção de preservar, ele demonstrou ser refratário a esse entendimento, consignando expressamente que o ganho ou proveito é particular (GOMES JÚNIOR, 2020, APÊNDICE A, p. 166).

Há inflexibilidade quando da discussão sobre a estatura do projeto (93m) e que somente com esse gabarito seria possível o retorno financeiro desejado. Conforme Gomes Júnior (APÊNDICE A, 2020, p. 170) “Isso é para poder viabilizar e fazer toda essa brincadeira aqui. Senão não viabiliza, porque eu preciso vender, eu quero... eu sou empreendedor, eu quero ganhar também lógico, entendeu? Olha, tem um terraço, tá vendo?”

Por fim, exterioriza a intenção de que o prédio seja a Torre *Hearst* da capital alencarina, embora não haja de sua parte timidez para demonstrar que referido conceito de edificação seria a única em toda a orla com esse gabarito avantajado, mas que pelo contrário,

traria novamente de volta a iconicidade que deu ensejo ao tombamento (APÊNDICE A, 2020, p. 173).

O entendimento do proprietário é envolto em uma mescla de interesses afetivos e econômicos, críticas acerca do tombamento, demonstrando ser contrário a ele em muitas ocasiões.

Entretanto, para a análise jurídica da problemática em torno de seu tombamento, promoveu-se uma perquirição mais aprofundada para entender se de fato existe decretação de tombamento, uma vez que o proprietário afirmou que inexistente (GOMES JÚNIOR, APÊNDICE A, 2020, p.165).

De acordo com o exame dos Diários Oficiais do Município de Fortaleza, o pedido de tombamento voluntário tanto existe que foi homologado pela PMF em 02 de julho de 2015.

Assim, verifica-se que a publicação da Portaria é anterior à data de entrada do Pedido de Tombamento Voluntário junto à Secultfor, demonstrando que precede o interesse da Administração em promover o tombamento, ao requerimento voluntário produzido em 2015 pelos proprietários.

Ocorre, no entanto, que o posicionamento mais atualizado da PMF acerca do Edifício São Pedro, precedida de perguntas estruturadas em face da impossibilidade de realização física de tal entrevista, cingiu-se ao atual estado de grave patologia do imóvel (de sua estrutura física).

Conforme a Secultfor, em 2018 foi realizada perícia técnica sobre a situação do imóvel e que somente seria possível sua recuperação por meios e formas que mutilem ou violem parte da edificação e que por serem muito invasivas e permitirem que haja perdimento de partes de sua estrutura física não encontra amparo na legislação (APÊNDICE B, 2020, p.176).

Nesse ponto, fica patente a imperiosidade de trazer a legislação à discussão, tendo em vista que ela é o supedâneo pelo qual se arvora a atuação dos órgãos públicos, sendo essa aferição, de corroboração com as intenções do laudo (de provocar dano a fim de recuperar o bem) em atrito com os ditames da legislação do tombamento na esfera municipal a qual afirma no art. 22, inciso I, da Lei nº 9.347 de 2008 (FORTALEZA, 2008), onde se estabelece que é dever do proprietário manter o bem tombado às suas expensas, ou seja, como não se trata de um bem público, permanece para o proprietário o dever de conservá-lo. Sequer uma pintura externa da edificação foi realizada durante as visitas de campo realizadas para os fins dessa pesquisa. Ademais, se o grau de abandono estava elevado, por que razão o ente público não atuou no sentido de barrar essa parca utilização do imóvel quando ele ainda estava em condições híidas de estrutura?

As posturas tanto da PMF, quanto dos proprietários terminaram por lesar toda a comunidade que se viu e permanece privada do usufruto de um bem que, embora particular, está erigido em solo público, deve obedecer a regras igualmente públicas com o fim de atingir interesses gerais e não somente particulares ou de gestão pública.

Se, de um lado, figuram tomadas de ação pouco incisivas ou simplesmente omissas por parte do Poder Público, no pólo proprietário há completo abandono, pouco interesse em preservar a remanescente memória que ainda permanece com a presença física do Edifício, embora sua higidez e segurança imponham a todos os transeuntes da região bastante preocupação.

Todavia, outra trincheira se apresenta que é: ou o acolhimento irrestrito da posição proprietária ou a situação de total impotência diante de um prédio que está sob alto risco de desabamento.

Na permanência dessa bifurcação de tomadas de decisões é preferível que a flexibilização seja imposta aos rendimentos dos lucros dada a voluptuosidade da edificação pretendida pelos proprietários e que estão impondo à sociedade que seu projeto seja totalmente aceito, impossibilitando qualquer diminuição à sua margem de lucros (manutenção da torre de 93m para ser viável financeiramente).

Observados os dois posicionamentos mencionados, equidistantes e que colocam a sociedade inteira como reféns, tem-se que em ambos os casos há projetos, pouca concretude e maximização de riscos.

Foi nesse somatório de caos e omissão que o caso do Edifício São Pedro se transformou com o decurso do tempo. Vale salientar ainda que a PMF, em resposta ao Protocolo P-084143/2020 (ANEXO D, 2020, p. 157) no qual constam perguntas elaboradas pela pesquisadora sobre a não inserção do Edifício São Pedro dentro da ZEPH-1, a resposta elaborada foi a de que “[...] ao possuir a medida protetiva do Tombamento, já possui mecanismo legal de amparo de sua estrutura e entorno imediato”. Ocorre que tal mecanismo não foi vislumbrado, permanecendo letra de lei morta sem qualquer efetividade após a análise do caso.

Acrescidos a esses entendimentos foram entrevistados os Srs. Michel Platini Fernandes da Silva (museólogo), Sr. Marcelo Mota Capasso (arquiteto) e Sr. Aderbal Aguiar Júnior (membro do Movimento Náutico Urgente).

Conforme o Silva (2020) o processo de fixação para fins de moradia na cidade de Fortaleza não se inicia pela porção litorânea (SILVA, APÊNDICE C, 2020, p.178).

As formas de vivência estavam circunscritas próximas ao que hoje representaria o centro da cidade, sendo edificadas de “costas para o mar” até as décadas iniciais do século XX, quando então esse tipo de moradia passou a explorar favoravelmente a região da orla. Determinados bairros da cidade de Fortaleza eram distritos, inclusive a própria avenida de acesso à Beira-Mar somente foi construída na década de 1960. Enquanto profissional da área historiográfica afirma ser um edifício que “agrega valores” e que se encontra em plena orla. (APÊNDICE C, 2020, p.179).

Todavia, segundo seu entendimento pretender tombá-lo apenas por essa compreensão, de ser um marco urbano que dimensionou nova forma de habitar não é suficiente por si mesmo para indicar que o bem teria importância para tombamento.

De fato, vale lembrar que esse não é o único valor distintivo que o qualifica como bem patrimonial de relevância histórico-cultural. Conforme mencionado anteriormente, o Edifício São Pedro transmite valores paisagísticos, históricos e arquitetônicos em uma única edificação.

Em outro momento, conforme Silva (2020, APÊNDICE C, p. 180) afirma a importância que a própria comunidade atribui ao prédio. Sua relação afetiva com o Edifício. O museólogo e historiador aduz também que deve-se trazer à tona quais interesses se polarizam quando o tema é patrimônio histórico-cultural e que a aplicação de valores a determinados bens estão associados à ideia de perda e de receio de esquecimento. (APÊNDICE C, 2020, p.182).

Acerca desse ponto questiona-se no sentido de que a mobilização por medo da perda impulsionou que diversas movimentações da sociedade civil atuassem, como o Movimento Náutico Urgente, para que a pretensão proprietária de construção de um edifício superando parâmetros urbanísticos e descaracterizando o bem patrimonial fossem embargadas pelo Poder Judiciário.

No fim da entrevista, ele acaba por entender que a adoção da intervenção pretendida pela família proprietária promove a estandardização da cidade (APÊNDICE C, 2020, p.187-188), o qual significa moldá-la somente aos interesses de alguns e não de toda a coletividade, além de transformá-la unicamente aos desígnios do capital imobiliário.

Por certo o empreendimento pretendido apenas beneficiaria o próprio proprietário porque a utilização do argumento de proteção do patrimônio cultural foi perpetrada com o único ideário de atingir objetivos pecuniários, como uma moeda de troca para o mercado com a chancela jurídica.

Sinalizando como uma bizarrice imagética (APÊNDICE C, 2020, p.188), o projeto de requalificação tem operado, na realidade, de acordo com a ideia de descaracterização da

singularidade do prédio e, também, com a ideia de estandarização que significa tornar cidades fabricadas aos desígnios de interesses notadamente econômicos, o que em termos teóricos não dialoga com a ideia de direito à cidade, que impinge a cada um dos cidadãos o direito de acesso à cultura.

Silva (APÊNDICE C, 2020, p.184) também lança luzes sobre questionamentos relevantes como o fato de que determinadas elites pensam, mas outras não refletem sobre a memória que eles próprios produziram. A pergunta surgiu como uma inquietação sobre a retroalimentação de memórias e a quem se deve ou se há esse dever de quem produz a memória social até certo ponto não teria corresponsabilidade com a memória produzida e gerada.

Silva (2020, APÊNDICE C, 2020, p.186) também reflete no sentido de que se deve buscar saídas com fulcro na legalidade e assevera: “[...] se o processo de tombamento se ele foi finalizado nessas características de manter a volumetria do prédio, como um bem cultural, ele todo como um conjunto, não cabe opinião né, isso aí tem que ser respeitado”.

Embora ele entenda que todo o entorno do Edifício São Pedro já esteja corrompido do ponto de vista de uma pureza arquitetônica ao redor, compreende que quando lançado o olhar para sua relação com a ZEPH-1 haveria um despropósito, pois uma edificação de 93m (ideia de requalificação comungada pelos proprietários) ofusca totalmente a importância de proteção de um conjunto de bens imóveis classificados como de importância histórica para a cidade e que está situada a cerca de uma rua do Edifício São Pedro. (APÊNDICE C, 2020, p.189),

Na opinião de Aguiar Júnior (APÊNDICE D, 2020, p.207), membro há sete anos do Movimento Nautico Urgente, a situação jurídica de defesa patrimonial do Edifício São Pedro navega em águas tormentosas e descambou para a disputa judicial a qual, segundo o entrevistado, poderá ser favorável ao proprietário e que a celeuma administrativa e judicial está permeada de atrapalhamentos inclusive por parte da Administração Pública.

Para Aguiar Júnior (APÊNDICE D, 2020, p.191), há similaridade entre o caso em análise e outro, o do Náutico Atlético Cearense, quando o último sofreu tentativas de vilipêndio ou mutilação das estruturas materiais com tentativas que visavam modernizações a despeito de buscar recuperá-las efetivamente.

Vale salientar também que foi o Movimento Náutico Urgente, movimento da sociedade civil, que interpelou junto ao Ministério Público Estadual para que ele buscasse saídas jurídicas que obstaculizassem danos ao Edifício São Pedro. Ele discorre que essa não foi a única medida que o movimento realizou. Outras tratativas administrativas foram realizadas para que tal empreendimento/projeto de revitalização não ocorresse. Quando

perguntado sobre os predicados do Edifício São Pedro para cidade e que o tornam singular do ponto de vista de proteção, ele enfatiza: “Não se concebe a Praia de Iracema sem o inesquecível Iracema Plaza Hotel/ Edifício São Pedro” (AGUIAR JÚNIOR, 2020, APÊNDICE D, p.192),

O traço indelével que remete ao Edifício São Pedro foi sem dúvida o pontapé inicial para que ele fosse, ainda em 2006, objeto de tombamento de ofício. Em 2015, tal interesse por parte da Administração Pública Municipal aparece motivada, com a Instrução Definitiva montada. Embora a determinação municipal incluísse a parte central da edificação, os proprietários apresentaram pedido de caducidade do decreto anterior e, posteriormente, entraram com outro pedido de tombamento que exclui da proteção o miolo do prédio para o erguimento de seu empreendimento.

Ocorre, todavia, que não está tão claro para aqueles que se debruçam sobre o estudo do caso qual efetivamente é o tombamento em voga. Isso ocorre porque há um tombamento provisório proferido em 2006 e outro requerido pelos proprietários em 2015, que a nosso ver é uma tentativa de tumultuar o processo. Por esse motivo, corrobora-se com essa parte da visão do Movimento Náutico Urgente.

Pondera-se ainda para o fato de que a ideia naquele momento (em 2015) era viabilizar que uma Instrução Definitiva efetivamente acontecesse, após largo espaço temporal entre o seu tombamento provisório que ocorreu em 2006. Portanto, devido aos obstáculos encontrados para ingresso dentro da edificação para que os técnicos da prefeitura pudessem realizar o trabalho de catalogação, análise das estruturas etc., ela foi uma vitória diante de tantas dificuldades de imersão no Edifício São Pedro.

Por fim, para Aguiar Júnior (APÊNDICE D, 2020, p.193), deveria ter o Poder Público assumido a responsabilidade de dar destinação pública ao bem patrimonial, a exemplo do Lord Hotel, que também pertencia ao Sr. Pedro Philomeno Gomes, o industrial que construiu o Edifício São Pedro, e que há tratativas atualmente para que lá possa ser sede da Câmara Municipal. Esse vislumbre é polêmico porque inexistente tombamento por uso de determinado bem patrimonial, mas compreende-se que o intuito de Aguiar Júnior foi demonstrar que o Poder Público poderia ter tido uma atitude mais ativa no caso a fim de salvar o prédio de projetos de requalificação desconformes com interesses gerais ou coletivos.

O derradeiro entrevistado, Capasso (APÊNDICE E, 2020, p.196), elucida que hodiernamente, a despeito de sua baixa estatura, o Edifício São Pedro ainda é (em termos de volumetria), aquele com maior índice na orla e que tal prédio pertence à escola de estilo Art-

Déco ou racionalista, que significa para a cidade seu marco icônico de verticalização diante do litoral.

De acordo com Capasso (APÊNDICE E, 2020, p.197), há outros imóveis na cidade de Fortaleza com a linguagem estilística mencionada, mas ressalta que o Edifício São Pedro possui a particularidade de sua importância afetiva para os fortalezenses, o que foi confirmada pela pesquisa de campo de aplicação de questionários na amostra de 150 pessoas³².

Afirma, por outro turno, que tais bens com esse estilo, são pouco valorizados em sede federal, mas que a maioria das preservações ocorrem por meio da municipalidade. Tal informação dialoga com o papel desse ente também na defesa do patrimônio cultural, o que foi alinhavado nos dois capítulos anteriores tanto no plano constitucional, como nas leis orgânicas e plano diretor.

Acerca do projeto de revitalização que propõe a construção da torre ele acentua o fato de que a coletividade não é devidamente pensada quando desse projeto de revitalização e que a memória coletiva não pode ser identificada somente com os interesses familiares (nesse caso, bastante específico).

De acordo com Capasso (APÊNDICE E, 2020, p.199), quando se está diante de um monumento, o que se tem é que “[...] Ele é um monumento por causa dos valores que são compartilhados coletivamente”.

De fato, ao refletir sobre essa ênfase nos faz pensar que para a sociabilidade que a memória sempre retorna e não para o atingimento de um fim abstratamente considerado. Sua repercussão é sempre social, seu intuito é a comunidade, é proteger um patrimônio, um bem cuja importância é sempre difusa e não circunscrita a interesses de poucos.

Do ponto de vista de Capasso (APÊNDICE E, 2020, p.208), ele entende que os pareceres dos escritórios de arquitetura que embasaram o projeto de revitalização não estão incólumes de críticas e as sublinha como, por exemplo, a viabilidade real de construção por baixo do subsolo de uma nova estrutura para assegurar os vinte e três pavimentos novos que se pretende construir por baixo da edificação já existente (CAPASSO, APÊNDICE E, 2020, p.208).

Essa engenhosidade é bastante perigosa do ponto de vista da conservação do prédio e conflita com a necessidade de preservação do patrimônio histórico. Na realidade, ela reforça a ideia já mencionada pelos próprios arquitetos dos proprietários na Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) no âmbito da 74ª Reunião, em 2016, (FORTALEZA, 2016) onde não se assegura a total integridade do Edifício com a intervenção.

³² O resultado das pesquisas obtidas em campo, serão apresentadas ao final da presente dissertação.

De acordo com Capasso (APÊNDICE E, 2020, p.208):

[...] Então, eu vejo como preocupação esse projeto porque eu sei que ele pode ser alguma coisa para viabilizar um pastiche, para ganhar dinheiro. Ou seja, para o edifício cair ou dizer que ele vai ter que ser derrubado, mas com projeto já aprovado pelo Comphic.

Nesse sentido, o entendimento do arquiteto se compatibiliza com o entendimento representante do Movimento Náutico Urgente como se tivessem ocorrido diversos conflitos internos no âmbito da Administração Municipal sobre a possibilidade de conciliação entre preservação e tentativa de meios para sua conservação.

Outro ponto que merece atenção na entrevista é o fato de que ele atuou como representante da sociedade civil em reuniões e audiências civis públicas acerca da Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2017 e que, segundo seu relato, não houve interesse por parte do ente municipal, apesar de ciente sobre o caso, para inserção do Edifício São Pedro dentro da ZEPH-1. (CAPASSO, APÊNDICE E, 2020, p.199).

De acordo com Capasso (APÊNDICE E, 2020, p.200), tais deliberações ocorreram de forma tumultuada e que não ficaram explícitos os parâmetros específicos de tratamento das ZEPH-1, enfatizando que houve pouca intenção em promover as regulamentações necessárias.

Capasso (APÊNDICE E, 2020, p.201) considera ser impossível conciliar o PDPF com interesse social e preservação do patrimônio histórico no caso. Afirma inclusive que não foram empreendidos todos os esforços para salvaguardar o Edifício São Pedro e que a instrução de tombamento possui vícios jurídicos. (APÊNDICE E, 2020, p.203).

Sugere, ao longo de seu relato, que foram demasiadamente flexibilizados os parâmetros urbanísticos para inclusão do projeto nos termos e moldes adequados à Zona (APÊNDICE E, 2020, p.202-203).

De fato, não se tratou de apenas um índice que foi flexibilizado para adequação do projeto. Foram, consoante a Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) no âmbito da 74ª Reunião, em 2016, (FORTALEZA, 2016) cinco parâmetros afetados (taxa de permeabilidade, taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos de subsolo, gabarito e quantidade mínima de vagas de estacionamento) (ANEXO B, 2020, p.141).

Dessa forma, quando o entrevistado esboça sua crítica em torno da viabilidade do projeto de requalificação o faz mediante critérios materiais (impossibilidade concreta de edificar acima do que já existe sem danificar a presente construção) além de critérios mais

objetivos (como adequação às normatizações e parâmetros urbanísticos, sendo sua análise bastante contundente sobre todo o projeto.

Diante do conjunto das entrevistas, observou-se que somente os proprietários e a PMF concordam com a dilatação da construção já existente, tendo os demais entrevistados comedimentos e críticas sobre muitos assuntos que vão desde as políticas concretas de proteção do patrimônio histórico-cultural até o projeto em si mesmo.

Após o detimento em todas as argumentações, verificou-se também que há demasiados motivos para alinhar-se aos que preferem não erguer o referido arranha-céu, do que aqueles que almejam edificá-lo, diante da iminência do desabamento. Entende-se também que deveria a PMF agir de maneira ativa para conservá-lo e não somente para declarar mediante consultas sobre o estado do prédio e deixando em aberto perguntas realizadas para compreender o caso, como o porquê do aludido prédio não ter ingressado na Zona Especial de Proteção ao Patrimônio Histórico (ZEPH-1) para viabilizar ainda mais proteção a ele.

Ademais, a postura proprietária é de muita inflexibilidade, e da PMF flexibilidade em demasia, devendo ambas posturas se organizarem ao que de fato se sublima como mais importante em todo o caso que é a necessidade de preservação do patrimônio histórico-cultural e o dever de conservação que é a interpretação que o STJ possui sobre o dever subsidiário da Administração Pública municipal caso os proprietários demonstrem que não têm poder aquisitivo para cumprir as obrigações de um bem patrimonial dessa importância e que afeta toda a coletividade.

4.3 O Edifício São Pedro e os valores comunitários acerca de sua proteção

Com o objetivo de depreender a relevância do Edifício São Pedro para a coletividade, bem como aferir a os valores comunitários que permeiam sua proteção e vivência pela cidade de Fortaleza, realizou-se pesquisa de campo nos meses de agosto e setembro de 2020 na circunvizinhança do Edifício São Pedro.

A premissa que norteou a necessidade de vislumbre sobre como a sociedade se relaciona com o referido bem patrimonial é de suma importância para responder uma pergunta central que é a repercussão para o seio social da proteção jurídica do prédio para todos aqueles que estão de alguma maneira relacionados com ele, independentemente se sua relação é de trabalho, de frequentador assíduo ou morador da região. A pesquisa levou em consideração todas essas relações (APÊNDICE F, 2020, p.210).

Para a realização de tal perquirição elaborou-se um questionário estruturado em cinco perguntas para desvendar: a) se o entrevistado tinha conhecimento da existência desse bem patrimonial; b) se o entrevistado concordava que ele merecia proteção jurídica; c) qual a relação do entrevistado com o circuito da Praia de Iracema (zona na qual está situado o bem cultural); d) se o entrevistado tinha alguma opinião sobre qual seria o melhor uso para o Edifício que se encontra desativado; e) e, a partir das hipóteses de uso vislumbradas, qual seria a mais adequada na opinião do entrevistado. A pesquisa foi aplicada a 150 entrevistados durante os meses de agosto e setembro de 2020³³.

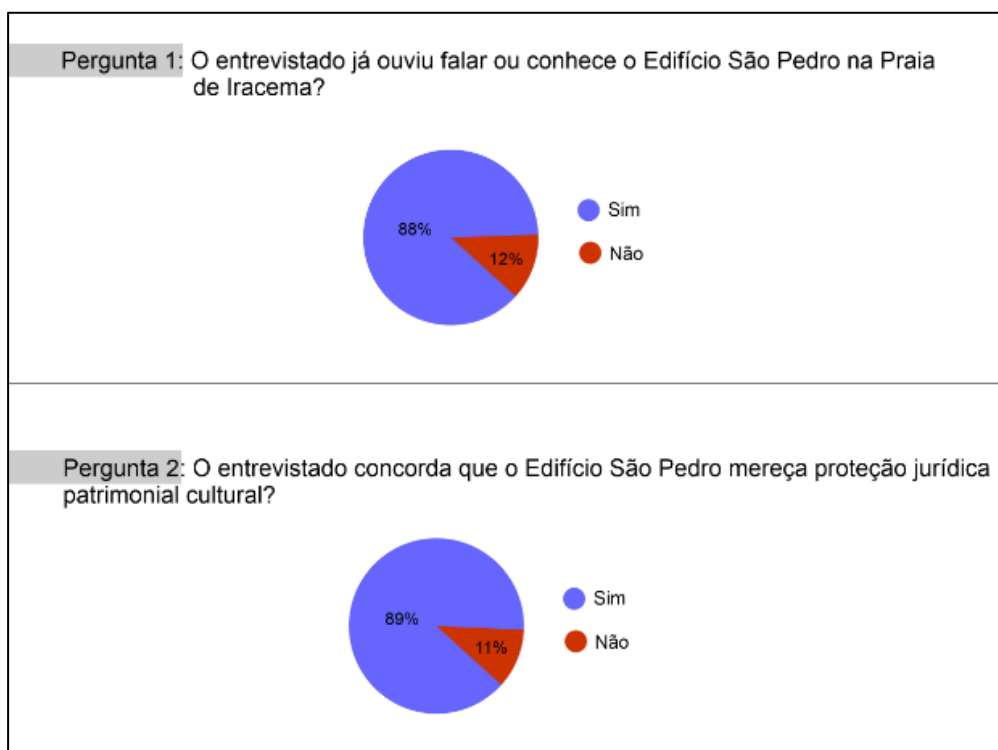
De acordo com as questões iniciais da pesquisa, houve massiva resposta positiva acerca do conhecimento do prédio. 88% dos entrevistados responderam que sabiam de sua existência e tinham conhecimento sobre o Edifício São Pedro. Não foi objeto de pergunta o que exatamente o entrevistado conhecia sobre o bem patrimonial, apenas pretendeu perquirir se os entrevistados tinham alguma observância sobre a edificação, o que ficou demonstrado que não passa silente ao conhecimento, ao olhar dessa amostragem de fortalezenses, a existência do prédio.

A perquirição não sabe responder se esse fato ocorre por sua imponentia ou por sua situação de desgaste arquitetônico na paisagem. Entende-se que essa observância popular mescla as duas hipóteses, além do fato de estar em constante abandono, o que fere a tutela jurídica dos bens de relevância cultural e o atendimento ao direito à cidade em sua plenitude.

As entrevistas revelam que a comunidade deseja sua proteção. 89% os entrevistados afirmaram que concordava que o Edifício São Pedro mereceria proteção, cuidado, gerência estatal para evitar seu desaparecimento. Esse posicionamento é bastante interessante porque na circunvizinhança, a maior parte dos prédios está em situação regular de incolumidade ao menos de composição arquitetônica. Apesar da falta de sintonia com o restante das edificações da orla, a comunidade de alguma forma requer o resgate e a recuperação do bem.

Figura 7 – Questionário Edifício São Pedro (Parte I)

³³ Embora tenha-se conhecimento de que o reconhecimento dos valores que norteiam a proteção jurídica de um bem cultural tenham caráter discricionário e institucional, bem como o fato de que não se circunscrevem a aspectos quantitativos quanto à maiorias ou minorias na eleição do que merece ou não protegido, inclusive porque o requisito constitucional é *a priori* o atendimento ao princípio da referencialidade, ou seja, se aquele bem é ou possui referências culturais para um ou mais grupos formadores da sociedade brasileira, ainda assim é oportunamente democrático e de intento compreensivo examinar como de fato a sociabilidade vislumbra a edificação.



Fonte: Elaboração Própria (2020)

As fotografias a seguir apresentadas demonstram os danos ao bem patrimonial mencionado. Essa afirmação decorre da análise visual de que as marquises estão desmoronando, sua estrutura arquitetônica severamente comprometidas pela ação da maresia (com determinadas ferragens à vista) cuja constatação deve-se a falta de manutenção, inclusive propiciada pela desativação de suas atividades.

Ocorre que o bem patrimonial faz parte do imaginário da comunidade, e sobre o Edifício São Pedro existe inequívoco interesse social em seu cuidado. Salienta-se que sequer há estruturas que sustentem as partes das fachadas que estão decaindo, causando muita preocupação com a real sustentabilidade do prédio, sobretudo a transeuntes, pedestres, carros que trafegam em seus arredores etc.

Figura 8 – Letreiros da Fachada do Edifício São Pedro - Setembro de 2020



Fonte: Elaboração Própria (2020)

Figura 9 – Fachada Edifício São Pedro pela Av. Beira-Mar - Setembro de 2020



Fonte: Elaboração Própria (2020)

Figura 10 – Visão Lateral Edifício São Pedro - Setembro 2020



Fonte: Elaboração Própria (2020)

Imponente na paisagem, o edifício ocupa uma esquina entre a Avenida Beira-Mar e a Rua Arariús. Próximo ao prédio estão instalados importantes equipamentos turísticos como o calçadão da orla, hotéis, restaurantes, além de ser um lugar bastante visitado durante os fins de semana para acesso à praia.

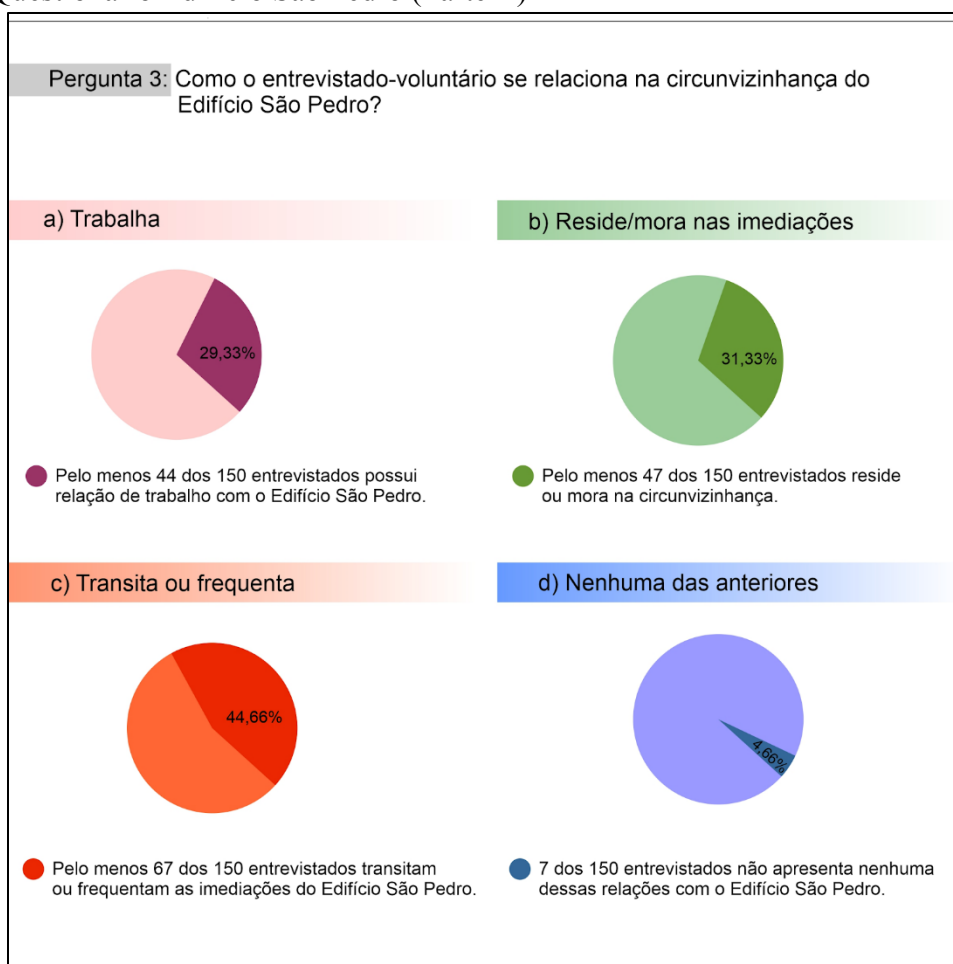
O Edifício São Pedro contempla habitações para permanência prolongada como apartamentos, mas também quartos para hotelaria. Por essa razão, o prédio também sediava o Hotel Iracema Plaza. Isto é, a edificação além de possuir espaços destinados à moradia também detém algumas partes que foram construídas com finalidade hoteleira conjugando duas destinações.

A área central reserva os apartamentos, ao passo que as demais estão organizadas para sediarem moradia por tempo determinado (quartos de hotel).

Ao prosseguir com as questões junto aos entrevistados foi perguntado qual seria a melhor destinação para o Edifício São Pedro na visão da comunidade, além de como o

entrevistado se relaciona com o prédio. Foram quesitos fixos colocados eventuais relações de trabalho, de proximidade em razão de moradia na área, de relação de frequência ou trânsito na região, além de conter opção para caso de negativa de nenhuma das questões fixadas. Eis os resultados.

Figura 11 – Questionário Edifício São Pedro (Parte II)



Fonte: Elaboração Própria (2020)

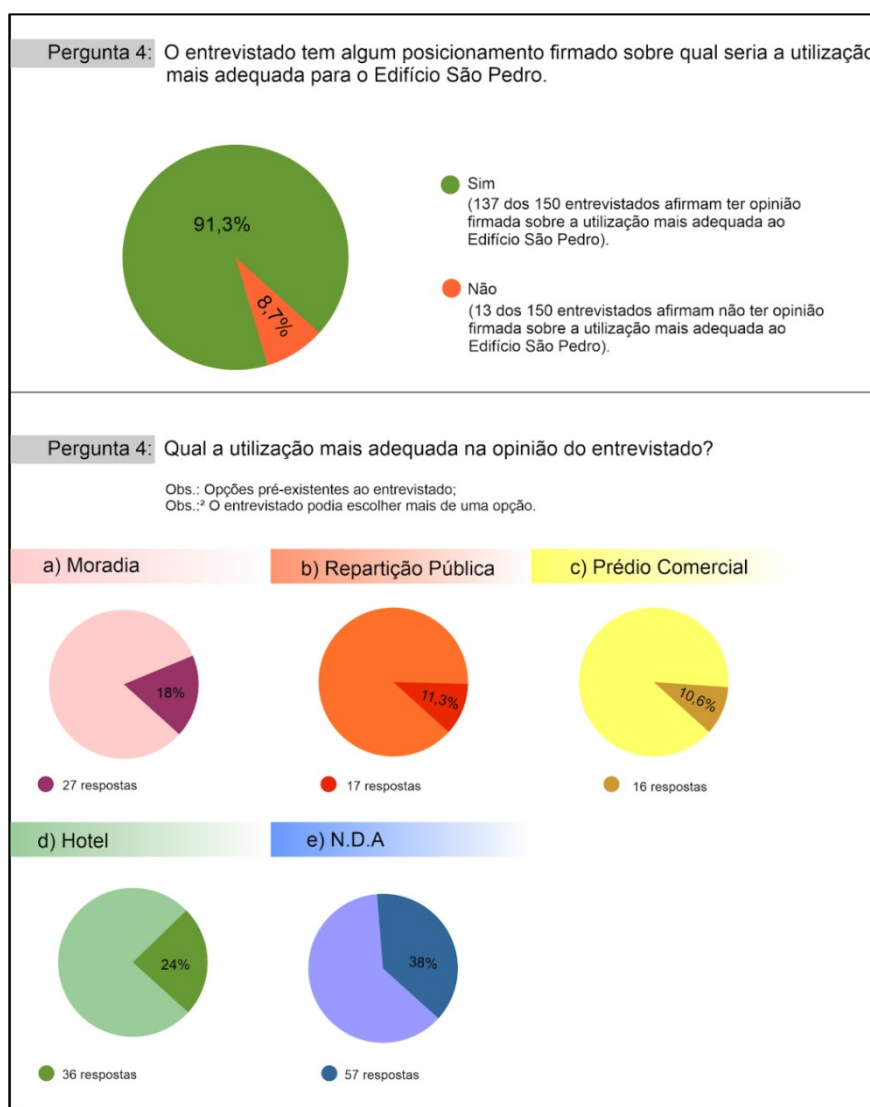
De acordo com a pesquisa houve equilíbrio nas respostas dos entrevistados. De maneira mais clara, centraram-se entre as opções de trânsito e frequência assídua (44,66%), residência nas proximidades (31,3%) e relações de emprego (29,33%). Os entrevistados que não se identificaram com nenhuma das opções fixas, que foram somente sete entrevistados dos 150 (total), não apresentaram vínculo com nenhuma das relações anteriores (4,66%).

Outra revelação da perquirição diz respeito a destinação que os entrevistados opinaram com relação ao Edifício São Pedro. Embora não estivesse presente nas hipóteses pré-fixadas, a ideia de transformar o prédio em um centro cultural, memorial ou museu foi campeã na visão dos questionados, doravante tivessem sido disponibilizadas somente opções como

moradia, repartição pública, prédio comercial, hotel e nenhuma das anteriores. Essas opções fixas foram elaboradas pela intelegibilidade de usos mais corriqueiros atribuídos a prédios em geral.

Inicialmente, vale apresentar os percentuais relativos às opções fixas, que denotam sem demora que a sociedade tem uma ideia pré-fixada sobre qual seria a melhor utilidade para o Edifício. Isso demonstra que não passa ao largo do entendimento da comunidade a exuberância do prédio e seu potencial (91,3% dos entrevistados afirmaram ter posicionamento firmado sobre a utilização da edificação).

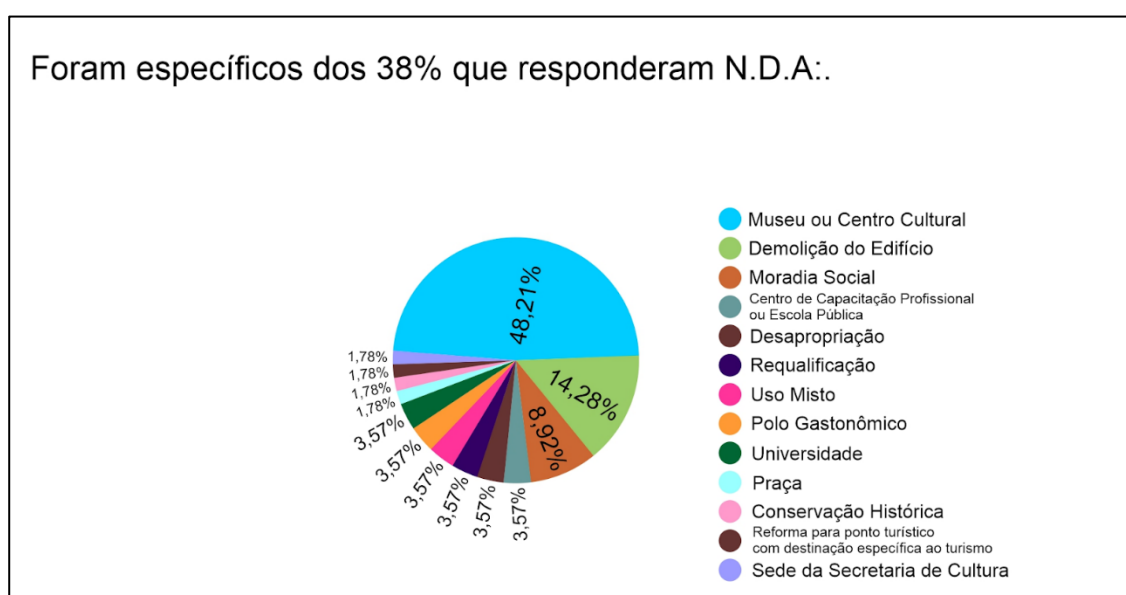
Figura 12 – Questionário Edifício São Pedro (Parte III)



Fonte: Elaboração Própria (2020)

Parcela considerável dos entrevistados não aquiesceram com nenhuma das hipóteses pré-estabelecidas e coube à pesquisa ouvir suas opiniões mais específicas para que elas também pudessem ser ranqueadas e organizadas. Dentre os que não se sentiram contemplados com as opiniões a maioria (48,21%) entendeu que seria melhor transformar o espaço em um museu ou em um centro cultural, seguidos daqueles que não acreditam ser possível a recuperação do prédio entendendo que seria melhor sua demolição (14,28%). Por fim, a opção vislumbrada de moradia social para aqueles que não têm habitação e não possuem recursos para destinar a esse objetivo (8,92%).

Figura 13 – Questionário Edifício São Pedro (Parte IV)



Fonte: Elaboração Própria (2020)

Dessa forma, conforme a pesquisa realizada pode-se constatar que não somente a população conhece o Edifício São Pedro como também já se posicionou ou se conectou previamente (em algum momento) perfazendo alguma elaboração sobre o sentido dele para a Praia de Iracema, sua importância, necessidade de sobrevivência ou necessidade de desaparecimento.

A proximidade da entrevistadora com a sociedade foi positiva porque inicialmente não imaginava destinações outras senão as esboçadas de forma fixa no questionário estruturado, e revelou a forte tendência de transformação e requalificação da edificação em prol de toda a comunidade como a instalação de um memorial ou uma transformação em centro cultural, que é algo que agrega o coletivo para ainda mais perto desse bem de importância patrimonial e de relevância à população de forma geral.

O direito à cidade é, dessa maneira, vislumbrado pelos que atentam ao interesse coletivo de uma edificação de importância histórico-cultural. Caso o Poder Público tivesse interesse em contemplar os anseios da sociedade, poderia valer-se de uma desapropriação para, às suas expensas, colaborar com fortalecimento da memória coletiva de Fortaleza, construindo um memorial ou um centro cultural em prol da sociedade, ainda mais porque a Lei nº 9.347, de 11 de março de 2008, traz a mácula de não apresentar disposição sobre o dever subsidiário do Poder Público em promover a conservação de bens patrimoniais culturais como prevê a regência federal sobre o tema, o Decreto-Lei nº 25/37.

5 CONCLUSÃO

O presente trabalho objetivou analisar o caso do tombamento do Edifício São Pedro partindo, inicialmente, de duas categorias jurídicas que se fazem presentes à luz do objeto de análise, a propriedade imobiliária de interesse cultural e a cidade, para somente a partir dessa investigação passar a perquirir o caso que envolve a possibilidade de proteção jurídica enquanto patrimônio cultural local, inclusive urbanística, do prédio em si.

O primeiro capítulo abordou o tema do direito de propriedade, lançando luzes sobre como esse direito foi insculpido no campo constitucional elucidou como ele está esboçado em nosso sistema constitucional, seus limites e suas amplitudes, especialmente derivadas da espacialidade, ou seja: a propriedade a ser exercida quando se trata de bens patrimoniais culturais no recorte urbano. Analisou ainda como se deu a tutela jurídica ao longo do tempo da cultura, mormente relacionada à categoria da propriedade e examinou criticamente o conteúdo da PEC nº 80 de 2019 que visa separar do cumprimento da função social da propriedade sua importância cultural e a necessidade de respeitar as normatizações relativas ao meio-ambiente ecologicamente equilibrado, haja vista que contundente contribuição acadêmica sobre a existência de um meio-ambiente cultural.

Esse capítulo também procurou responder à pergunta sobre como um Tribunal Superior, no caso, o Superior Tribunal de Justiça, se posiciona quanto ao dever de conservação de um bem histórico-cultural tombado, o qual ficou demonstrado que se trata de uma responsabilidade a ser perpetrada pelos proprietários e que eles devem provar no curso do processo administrativo que não possuem recursos para promover a conservação, mesmo que em juízo haja reconhecimento da impossibilidade de arcar com tais custos. O STJ demonstrou qual a interpretação que deve ser aplicada a casos análogos quando um detentor do direito de propriedade não demonstra no curso do procedimento de tombamento que não pode custear o dever de conservação, e que cabe ao Poder Público apenas subsidiariamente essa corresponsabilidade.

O segundo capítulo buscou travar uma investigação interdisciplinar que albergasse tanto a análise teórica sobre a ideia de cidade, processo e implicação da globalização na fixação e interesses em uma cidade, além do desenvolvimento dos núcleos urbanos no Brasil e a legislação urbanística no plano federal, estadual e municipal, especialmente no que tange a verbalização normativa sobre o direito à cidade.

Vislumbrou-se que a terminologia cunhada por Leférbevre(2001), a qual encontra respaldo literal em diversas normatividades, demonstrou que não se trata de um puro exercício teórico, mas sua positivação no Brasil foi reflexo de luta por parte de urbanistas e membros da sociedade civil que buscavam seu reconhecimento no plano institucional legislativo para que

uma gama de outros direitos que lhes são correlatos pudessem ter efetividade , como moradia, saneamento, transporte e também cultura, lazer.

A micro-hipótese desenvolvida nesse capítulo constatou que embora amplamente positivado, em Fortaleza um dos instrumentos que auxilia o cumprimento da função social da propriedade e o combate ao mercado especulativo de terras, que é o IPTU progressivo no tempo, não é aplicado no município e que há brutal concentração e desequilíbrio nos valores de metro quadrado dentro de uma cidade, demonstrando que se trata de um mercado de terras operante.

A partir dos autores estudados observou-se o quanto aspectos como renda da terra e paisagem fluida do capitalismo podem de fato incidir naquilo que se pretende preservar ao longo do tempo em uma cidade. Esses elementos têm o enorme poder de definir as situações que irão se consolidar e as que irão desaparecer. Tais análises dialogam com a situação jurídico-social em análise tendo em vista que foi identificado que o bairro onde se localiza o Edifício São Pedro encontra-se em processo de transformação com vistas à implementação do turismo, embora exista uma Zona de Proteção (ZEPH-1) bastante próxima e que poderia ter sido mais um instrumento em benefício do Edifício São Pedro, mas que não o foi efetivamente, embora se aproxime por uma rua de distância. Essa constatação determina a fragilidade do ponto de vista jurídico-patrimonial e da inefetividade da proteção jurídica já engendrada.

O terceiro capítulo, o qual foi destinado à análise do caso propriamente dito, foi subdividido entre análise documental dos processos administrativos e das decisões judiciais que embargaram a proposta de revitalização do prédio, bem como, em momento posterior, as entrevistas com os atores sociais que interagem com o objeto de estudo e, por fim, os resultados da aplicação dos questionários estruturados junto à sociedade efetuado durante os meses de agosto e setembro de 2020. Dessa forma, realizou-se a escuta a entrevistados e à coletividade.

Depreendeu-se que, hodiernamente, o cenário é de embargo operado pelo Poder Judiciário, o qual apenas se limita a liminarmente obstar o projeto avantajado proposto pelos proprietários, o que por si mesmo não resolve o problema ou promove uma tutela satisfativa do dever obrigacional de conservação. A ação judicial limita-se a tentar barrar o empreendimento e não dispõe de pedido cumulado de imposição do dever obrigacional de conservação, sendo dessa forma bastante limitado e limitante para as potencialidades de alcance a longo prazo de um Edifício São Pedro reabilitado e pronto ao atendimento dos interesses do direito de acesso à cultura aos fortalezenses.

Ao analisar a documentação pública atinente ao caso, como processos administrativos e os judiciais ficou plasmada uma situação inoperância ao dever de conservação do prédio ao longo do tempo, tanto por parte da PMF como por parte dos proprietários que primordialmente objetivavam a rentabilidade do prédio e não queriam dispor de recursos para esse fim. Observou-se também que nem sempre ocorreram sucessivos erros, mas micro-equívocos, os quais no transcurso que mais de quinze anos engendram a situação de abandono que se encontra o Edifício São Pedro.

Observou-se doses de desprezo e muita inflexibilidade quando o tema é transacionar limites à margem de lucros objetivada com o empreendimento. Esse aspecto é bastante peculiar uma vez que perante a Administração Pública municipal foram travadas conversas quanto à flexibilização dos parâmetros, que são normas oponíveis a todos os cidadãos indistintamente, mas que foram adequados em prol do empreendimento que visava a construção de uma torre dentro da edificação principal com a envergadura de 93m.

Apreendeu-se ainda, a partir dos entrevistados, que a torre pretendida descaracterizaria totalmente o prédio tombado, que deve se levar em consideração o fato de que existe uma instrução definitiva e que ela deve ser respeitada. Vale recordar que esse respeito à legalidade do trâmite sinaliza o dever obrigacional de respeito tanto à área externa do prédio, como também sua área central.

Alicerçou-se, também o entendimento de que a memória coletiva criada a partir do Edifício São Pedro é também desconsiderada ou esquecida por parte dos proprietários que foram os responsáveis pela criação e elaboração da memória existente para toda a comunidade e seu dever obrigacional de conservação.

Verificou-se que se não fosse a atuação da sociedade civil organizada, a obra pretendida teria ocorrido e revezes negativos poderiam ter ocorrido.

Por outro lado, constatou-se também que existem limites objetivos à construção dessa torre por motivos reais de impossibilidade de reconstituição por baixo da edificação que já está em elevado grau de deterioração.

Ademais, ficou patente a inoperância e o desajuste de ações por parte dos setores municipais que respondem pela adequação conforme as regras do Plano Diretor, além do fato de que poderia o Edifício São Pedro ter ingressado junto à ZEPH-1, mas não o foi por desejo da própria Administração Pública Municipal, a qual está satisfeita com os rumos tomados com relação à proteção jurídica do Edifício São Pedro.

Por fim, ficou estampado o interesse geral da coletividade na proteção do prédio, bem como uma relevante porção acredita que deve ser transformado em equipamento público.

Dessa forma, o presente trabalho contribuiu para chamar a atenção acadêmica e social sobre o caso do tombamento do Edifício São Pedro, descortinou um caso de violação do art. 22, inciso I, da Lei nº9.347, de 11 de março de 2008, buscou ouvir a sociedade a partir de questionários, promoveu o debate teórico de instrumentos jurídicos que poderiam ser utilizados para viabilizar a defesa do direito à cidade, mas que, infelizmente, o quadro atual corrobora com o paradigma de abandono que está alicerçado o caso, bem como a impossibilidade via ação judicial em curso de determinações positivas para que os proprietários, de fato, preservem e salvaguardem o prédio de seu iminente desaparecimento.

REFERÊNCIAS

LIVROS, ARTIGOS JURÍDICOS, TESES, NOTAS TÉCNICAS

ALDIGHERI, Camila Rodrigues. **Metamorfoses da Terra na Produção da Cidade e da Favela em Fortaleza**. 2017. 306p. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (USP), São Paulo, 2017.

ALFONSIN, Bethânia. Repercussões da Nova Agenda Urbana no Direito Público e Privado no Brasil e na América Latina: o papel do Direito à Cidade. *In*: BELLO, E.; KELLER, R. (org.). **Curso de Direito à Cidade: Teoria e Prática**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019. p.217-230.

ARANTES, Otilia Beatriz Fiori. Uma Estratégia Fatal. *In*: ARNTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. (org.). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000. p.11-75

BOTTOMORE, Tom. **Dicionário do Pensamento Marxista**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2001.

BYRNE, J. Peter. Two Cheers for Gentrification. **Howard Law Journal**, [S. l.], v. 46, n. 3, p.405-432, 2003.

BERCOVICI, Gilberto. **Constituição econômica e desenvolvimento: uma leitura a partir da Constituição de 1988**. São Paulo: Malheiros, 2005.

CAMINHA, Ana Cristina da Silva *et al.* Gamboa de Baixo: patrimônio e direito à cidade. *In*: FERNANDES, A.; FIGUEIREDO, G. C.; ESPINOZA, J. C. H. (ed.). **Práticas Coletivas e o Direito à Cidade em Salvador, Bahia**. UFBA: Salvador, 2017. 72p. p.23-35.

CANOTILHO, J. J. Gomes. **Direito Constitucional**. Coimbra: Livraria Almedina., 1993.

COSTA, Rodrigo Vieira. **A dimensão constitucional do patrimônio cultural: o tombamento e o registro sob a ótica dos direitos culturais**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

COSTA, Rodrigo Vieira. **O registro do patrimônio cultural imaterial como mecanismo de reconhecimento de direitos intelectuais coletivos de povos e comunidades tradicionais: os efeitos do instrumento sob a ótica dos direitos culturais**. 2017. 523p. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), Florianópolis, 2017.

COSTA, Rodrigo Vieira. História da Proteção do Patrimônio Cultural Brasileiro: o lugar do imaterial. *In*: CUNHA FILHO, F. H.; SCOVAZZI, T. (org.). **Salvaguarda do Patrimônio Cultural Imaterial: Análise Comparativa entre Brasil e Itália**. Salvador: EDUFBA, 2020. p.109-173.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo:

Boitempo, 2010.

EREMBERG, Jean Jacques. **Função social da propriedade urbana: municípios sem plano diretor**. São Paulo: Editora Letras Jurídicas, 2008.

GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988 (Interpretação e crítica)**. São Paulo: Malheiros, 2010.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HESPANHA, António Manuel. **Cultura jurídica europeia: síntese de um milênio**. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2005.

HUMBERT, George Louis Hage. **Curso de Direito Urbanístico e das Cidades**. Rio de Janeiro: LMJ Mundo Jurídico, 2017. 206p.

HUNT, Lynn. **A invenção dos direitos humanos – uma história**. São Paulo: Companhia das Letras, 2009.

INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO (IBDU). **Nota Técnica sobre a PEC nº 80/2019 – Retrocesso na Política Urbana Brasileira**. 8p. Disponível em: <http://wp.ibdu.org.br/wp-content/uploads/2019/07/Nota-T%C3%A9cnica-Timbrado-PDF.pdf>. Acesso em: 12 mar. 2020.

INSTITUTO ESTADUAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL (INEPAC-RJ). **Informações sobre Conjunto arquitetônico e urbanístico da rua Martins Ferreira e adjacências**. Disponível em: http://www.inepac.rj.gov.br/index.php/bens_tombados/detalhar/313. Acesso em: 23 mar. 2020

JEUDY, Henri-Pierre. **Espelho das Cidades**. Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2005.

LAVILLE, Christian. **A Construção do Saber: Manual de Metodologia da Pesquisa em Ciências Humanas**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. **O Pensamento Marxista e a Cidade**. Editora Ulisseia, 1972.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

MACHESAN, Ana Maria Moreira. **A tutela do patrimônio cultural sob o enfoque do Direito Ambiental**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **A Ideologia Alemã**. 10. ed. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.

MANCUSO, Rodolfo de Camargo. **Interesses difusos: conceito e legitimação para agir**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, O.;

VAINER, C.; MARICATO, E. (org.). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2000. p.121-192.

MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. **Tutela do patrimônio cultural brasileiro: doutrina, jurisprudência e legislação**. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. **Patrimônio cultural e a função memorativa da propriedade na ótica do STJ**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-set-21/patrimonio-cultural-funcao-memorativa-propriedade-stj>. Acesso em: 25 mar. 2020

MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. O Estatuto da Cidade e os Novos Instrumentos Urbanísticos de Proteção do Patrimônio Cultural. In: RODRIGUES, J. E. R.; MIRANDA, M. P. S. (org.). **Estudos de Direito do Patrimônio Cultural**. Belo Horizonte: Fórum, 2012. p.269-287.

MOURÃO, Henrique Augusto. **Patrimônio cultural como um bem difuso**. Belo Horizonte: Del Rey, 2009. 364p.

NABAIS, José Casalta. **Introdução ao Direito do Patrimônio Cultural**. Almedina, 2004.

OLIVEIRA, David Barbosa de. A solidariedade intergeracional do patrimônio cultural imaterial. **Revista Direitos Culturais**, Santo Ângelo, v. 4, n. 7, p. 55-68, jul./dez, 2009.

OXFAM INTERNATIONAL. **Relatório País Estagnado: Um Retrato das Desigualdades Brasileiras**. [S. l.]: Oxfam Brasil, 2018. 66p.

RABELLO, Sônia. **O Estado na preservação dos bens culturais: o tombamento**. Rio de Janeiro: IPHAN, 2009. 160p.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense. Coleção Primeiros Passos (e-book), 2017.

SANTOS, Milton. **A Urbanização brasileira**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2013.

SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. [S. l.]: Malheiros, 2010.

SINGER, Paul. **Urbanização e Desenvolvimento**. Belo Horizonte: Autêntica Editora; Editora Fundação Perseu Abramo, 2017.

SOUZA FILHO, Carlos Frederico Marés de. **Bens culturais e sua produção jurídica**. Curitiba: Juruá, 2006.

TELLES, Mário Ferreira de Pragmácio. A negação do patrimônio cultural imaterial. In: SOARES, I. V. P.; PRAGMACIO, M. (org.). **Tutela Jurídica e Política de Preservação do Patrimônio Cultural Imaterial**. Salvador: Juspodivm, 2018. p.29-46.

TOMASEVICIUS FILHO, E. O legado do Código Civil de 1916. **Revista da Faculdade de Direito**, Universidade de São Paulo, v. 111, p. 85-100, 9 jun. 2017.

VIEGAS, Cíntia Camila Liberalino; TEIXEIRA, Rubenilson Brazão. O papel da ambiência histórica nos processos de tombamento de Sítios Históricos Urbanos. **Cadernos de História**, Belo Horizonte, v. 18, n. 28, p.28-48, 1º sem. 2017.

CONSTITUIÇÕES FEDERAIS DO BRASIL

BRASIL. **Constituição Política do Império do Brasil de 1824**. Rio de Janeiro-RJ, 1824. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao24.htm. Acesso em: 25 mar. 2020.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1891**. Rio de Janeiro, 1891. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao24.htm. Acesso em: 25 mar. 2020.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 1934**. Rio de Janeiro, 1934. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm. Acesso em: 25 mar. 2020.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil, de 10 de novembro de 1937**. Rio de Janeiro, 1937. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm. Acesso em: 25 mar. 2020.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 18 de setembro de 1946**. Rio de Janeiro-RJ, 1946. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 25 mar. 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**. Brasília-DF, 1967. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm. Acesso em: 19 jan. 2020.

BRASIL. Constituição de 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília-DF, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 7 dez. 2020.

PROPOSTA DE EMENDA À CONSTITUIÇÃO FEDERAL BRASILEIRA

BRASIL. Senado Federal. **Proposta de Emenda à Constituição nº 80 de 2019**. Brasília-DF, 2019. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleggetter/documento?dm=7955797&ts=1567534377798&disposition=inline>. Acesso em: 12 mar. 2020.

LEGISLAÇÃO FEDERAL BRASILEIRA

BRASIL. **Decreto-Lei nº25 de 30 de novembro de 1937**. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Rio de Janeiro, 1937. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0025.htm. Acesso em: 24 mar. 2020.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 2.848 de 7 de dezembro de 1940.** Institui o Código Penal. Rio de Janeiro, [2019]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2848compilado.htm. Acesso em: 05 mai. 2020.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 19.841 de 22 de outubro de 1945.** Promulga a Carta das Nações Unidas, da qual faz parte integrante o anexo Estatuto da Corte Internacional de Justiça, assinada em São Francisco, a 26 de junho de 1945, por ocasião da Conferência de Organização Internacional das Nações Unidas. Rio de Janeiro, [1995]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d19841.htm. Acesso em: 24 mar. 2020.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 271 de 28 de fevereiro de 1967.** Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Brasília, 1967. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm. Acesso em: 20 out. 2020.

BRASIL. **Decreto nº 678 de 6 de novembro de 1992.** Promulga a Convenção Americana de Direitos Humanos (Pacto de São José da Costa Rica) de 22 de novembro de 1969. Brasília-DF, 1992. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/D0678.htm. Acesso em: 31 mai. 2020.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 592 de 6 de julho de 1992.** Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Civis e Políticos. Promulgação. Brasília, 1992. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0592.htm. Acesso em: 24 mar. 2020.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 591 de 6 de julho de 1992.** Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Brasília, 1992. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em: 24 mar. 2020.

BRASIL. **Decreto nº 678 de 6 de novembro de 1992.** Promulga a Convenção Americana de Direitos Humanos (Pacto de São José da Costa Rica), de 22 de novembro de 1969. Brasília, 1992. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d0678.htm. Acesso em: 18 jun. 2020.

BRASIL. **Lei nº 3.071 de 01 de janeiro de 1916.** Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Rio de Janeiro-RJ, 1916. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm. Acesso em: 31 mai. 2020.

BRASIL. **Lei nº 9.605 de 12 de fevereiro de 1998.** Lei de Crimes Ambientais. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Brasília, 1998. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19605.htm. Acesso em: 04 mai. 2020.

BRASIL. **Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000.** Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Brasília, [2002]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19985.htm. Acesso em: 23 out. 2020.

BRASIL. **Lei nº10. 257 de 10 de julho de 2001.** (2001a) Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, estabelece diretrizes gerais de política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 18 jun. 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, [2018]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 25 mar. 2020.

BRASIL. **Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012.** Novo Código Florestal. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, 2012. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm. Acesso em: 05 mai. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 , 13.001, de 20 de junho de 2014 , 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011 , 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Brasília, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 20 out. 2020.

BRASIL. **Medida Provisória nº2.220 de 4 de setembro de 2001.** (2001b) Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o § 1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU e dá outras providências. Brasília, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/2220.htm. Acesso em: 20 out. 2020.

PORTARIA FEDERAL

BRASIL. Instituto Nacional do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. **Portaria nº375 de 19 de setembro de 2018.** Institui a Política de Patrimônio Cultural Material do Iphan e dá outras providências. Brasília, 2018. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/portaria3752018sei_iphan0732090.pdf. Acesso em: 16 jun. 2020.

JURISPRUDÊNCIA

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **Recurso Extraordinário nº 422.349-RS**. Recorrente: Arlei José Zanardi e outros. Recorrido: Juarez Ângelo Rech. Processo de origem nº 70006658702. Rel. Min. Dias Toffoli. DJ: 29/04/2015, Informativo nº 772 do STF. Brasília, 2015.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (STF). **Recurso Extraordinário nº 607940-DF**. Recorrente: Ministério Público do Distrito Federal e Territórios. Recorridos: Distrito Federal, Câmara Legislativa do Distrito Federal. Processo de origem ADI 20070020064867. Rel. Min. Teori Zavascki. DJ: 17/03/2016. Informativo nº 775 do STF. Brasília, 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Segunda Turma. **Recurso Especial nº 1.791.098/RJ**. Processo nº 2019/0004998-3- RJ. Recorrente: Estado do Rio de Janeiro. Recorrido: Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro. Relator Min. Herman Benjamin. DJ: 23/04/2019. Brasília, 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (STJ). Segunda Turma. **Recurso Especial nº 753.534/MT**. Processo nº 2005/0086165-8. Recorrente: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Recorrido: Sebastião da Silva Gregório. DJ: 25/10/2011. Brasília, 2011.

CARTAS PATRIMONIAIS

BRASIL. Instituto Nacional do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). **Cartas Patrimoniais**. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>. Acesso em: 16 jun. 2020

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). Escritório Internacional dos Museus da Sociedade das Nações. **Carta de Atenas**. Outubro de 1931. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201931.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2020.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS PARA EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E CULTURA (UNESCO). Conferência Geral da Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura. **Recomendação de Nova Délhi, 5 de dezembro de 1956**. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Recomendacao%20de%20Nova%20Dheli%201956.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2020.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Recomendação de Paris de Paisagens e Sítios de dezembro de 1962**. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Recomendacao%20de%20Paris%201962.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2020

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS PARA A EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E CULTURA (Unesco). **Recomendação de Paris de novembro de 1964**. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Recomendacao%20de%20Paris%201964.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2020.

ORGANIZAÇÃO DOS ESTADOS AMERICANOS (OEA). **Normas de Quito, de**

novembro-dezembro de 1967. Disponível em:

<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Normas%20de%20Quito%201967.pdf>. Acesso em: 19 mar. 2020.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Recomendação de Paris de novembro de 1972 sobre a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural.** Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Recomendacao%20de%20Paris%201972.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2020.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS PARA EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E CULTURA (Unesco). **Recomendação de Nairóbi de novembro de 1976.** Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Normas%20de%20Quito%201967.pdf>. Acesso em: 25/03/2020.

RELATÓRIO DA ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). Comitê de direitos econômicos, sociais e culturais. Considerações sobre os relatórios apresentados pelos Estados-Parte sobre os arts. 16 e 17 da Convenção. **Observações finais da Comissão de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.** Genebra, 2009. 12p.

LEGISLAÇÃO, DECISÕES JUDICIAIS E DOCUMENTOS ESTADUAIS

CEARÁ. **Constituição do Estado do Ceará.** [Constituição (1989)] Constituição do Estado do Ceará, 1989: Atualizada até a Emenda Constitucional nº 94 de 17 de dezembro de 2018. Fortaleza: INESP, 2018. Disponível em: <https://www.al.ce.gov.br/index.php/atividades-legislativas/constituicao-do-estado-do-ceara>. Acesso em: 24 out. 2020.

CEARÁ. Tribunal de Justiça do Estado do Ceará. 12ª Vara da Fazenda Pública. **Ação Civil Pública nº0164672-53.2018.8.06.0001.** Promovente: Ministério Público do Estado do Ceará. Promovida: Prefeitura Municipal de Fortaleza. Relator: Des. Paulo Francisco Banhos Ponte. DJ: 03/06/2017. Fortaleza, 2017.

RIO DE JANEIRO. **Decreto-Lei nº2 de 11 de abril de 1969.** Define os Bens Integrantes do Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico do Estado da Guanabara e institui medidas para a sua proteção. Rio de Janeiro, 1997. Disponível em: http://www.inepac.rj.gov.br/application/assets/img/site/LegislacaoEstadual_11out05.pdf. Acesso em: 05 mai. 2020.

LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DE FORTALEZA

FORTALEZA. **Lei Orgânica do Município de Fortaleza.** Fortaleza, [2017]. Disponível em: https://legislacao.pgm.fortaleza.ce.gov.br/index.php/Lei_Org%C3%A2nica_do_Munic%C3%ADpio. Acesso em: 24 out. 2020

FORTALEZA. **Lei Complementar nº62 de 2 de fevereiro de 2009.** Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e dá outras providências. Fortaleza, 2009. Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/124-plano-diretor-de-fortaleza-lei-n-62-2009>. Acesso em: 24 out. 2020.

FORTALEZA. **Lei Complementar nº236 de 11 de agosto de 2017**. Dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Fortaleza, e adota outras providências. Fortaleza, 2017. Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/445-parcelamento-uso-e-ocupacao-do-solo-lei-n-236-2017>. Acesso em: 24 out. 2020

ENTREVISTAS

AGUIAR JÚNIOR, Aderbal. **Entrevista D.** [set, 2020]. Entrevistadora: Vlândia Marques Monteiro. Fortaleza, 2020. A entrevista foi realizada por escrito e sua íntegra encontra-se no Apêndice D dessa dissertação.

CAPASSO, Marcelo Mota. **Entrevista E.** [set. 2020]. Entrevistadora: Vlândia Marques Monteiro. Fortaleza, 2020. A entrevista na íntegra encontra-se no Apêndice E dessa dissertação.

GOMES JÚNIOR, Francisco de Assis Filomeno. **Entrevista A.** [set.2020]. Entrevistadora: Vlândia Marques Monteiro. Fortaleza, 2020. A entrevista na íntegra encontra-se no Apêndice A dessa dissertação.

SECULTFOR, Secretaria de Cultura de Fortaleza. **Entrevista B.** [set. 2020] Entrevistadora: Vlândia Marques Monteiro. Fortaleza, 2020. A entrevista foi realizada por escrito e sua íntegra encontra-se no Apêndice B dessa dissertação.

SILVA, Michel Platini Fernandes da. **Entrevista C.** [set. 2020]. Entrevistadora: Vlândia Marques Monteiro. Fortaleza, 2020. A entrevista na íntegra encontra-se no Apêndice C dessa dissertação.

DOCUMENTAÇÃO MUNICIPAL: PROCESSOS ADMINISTRATIVOS, ATAS DE REUNIÕES E DIÁRIOS OFICIAIS DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA.

FORTALEZA. Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD). **Ata da 74ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor de Fortaleza**. Fortaleza, 2016. (Anexo B da presente dissertação).

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Secretaria de Cultura de Fortaleza. (Secultfor). Departamento do Patrimônio Histórico-Cultural. **Processo de Tombamento nº 12**. Fortaleza, 2006. 152p.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Secretaria de Cultura de Fortaleza. (Secultfor). **Instrução Definitiva de Tombamento do Edifício São Pedro**. Fortaleza, 2015a. 135p.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Secretaria de Cultura de Fortaleza (Secultfor). Pedido nº 65.7190 de 2015. **Solicitação de Declaração de Caducidade do Processo Administrativo nº 12/2006**. Fortaleza, 2015b. 23p.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Secretaria de Cultura de Fortaleza (Secultfor). Pedido nº 657208 de 2015. **Solicitação de Tombamento de Bem Imóvel denominado Edifício São Pedro**. Fortaleza, 2015c. 64p.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Secretaria de Urbanismo e Meio-Ambiente de Fortaleza (Seuma). **Parecer nº 130 de 2015**. Fortaleza, 2015d.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. **Diário Oficial do Município nº15.658 de 30 de novembro de 2015**. Fortaleza, 2015e.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. **Diário Oficial do Município nº15.559 de 8 de julho de 2015**. Fortaleza, 2015.

FORTALEZA. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Secretaria de Finanças do Município de Fortaleza. Serviço de Acesso à Informação. **Protocolo E-sic nº53 de 2020**. Fortaleza, 2020.

ANEXO A



**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal
das Finanças

Fortaleza (CE), 01 de julho de 2020

Prezada Vlândia

Em atenção à sua consulta e-SIC 53-2020, esclarecemos:

1. Quais imóveis em Fortaleza-CE estão sendo taxados com base no IPTU progressivo no tempo?

Resposta: Apesar da previsão legal no art. 280 da Lei Complementar 159/2013, ajustada pela Lei Complementar 241/2017 e do artigo 806 do Decreto 13.716/2015, definindo que o terreno não edificado, subutilizado ou não utilizado, que não cumpra sua função social, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal de 1988 e do Plano Diretor do Município, terá sua alíquota duplicada, em cada exercício, até atingir o limite de 15% (quinze por cento) e que após atingido este limite, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, fica facultado ao Município ou manter a alíquota máxima de 15% (quinze) por cento até que se cumpra a função social ou proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, **informamos que não há imóveis, em Fortaleza, que tenham tributação do IPTU progressiva no tempo.**

2. Qual o montante dos valores arrecadados em IPTU progressivo no tempo nos últimos 10 anos? Requer a discriminação por ano.

Resposta: Não há imóveis tributados com alíquota progressiva no tempo para o IPTU, em Fortaleza.

3. Quais os valores de m2 na Cidade de Fortaleza por bairro?

Resposta: Segue, em planilha anexa, de acordo com a Planta Genérica de Valores Imobiliários, descrita nos anexos I, II, III e IV da Lei 8703/2003, que define os valores de metro quadrado de terreno da cidade de Fortaleza, ajustada pelo IPCA-e, conforme legislação vigente.

4. Existe um ranking de valores venais de imóveis por bairro?

Resposta: Não há ranqueamento de valores venais imobiliários por bairro.

ANEXO
P. 133



Rua General Bezerril, 755 • Centro • CEP 60.055-100 Fortaleza, Ceará, Brasil
85 3452.1481





**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal
das Finanças

5. Qual o percentual de descumprimento do IPTU progressivo no tempo?

Resposta: Não há levantamento desta informação devido a ausência de imóvel nesta condição, em Fortaleza.

6. Quanto o Município deixa de arrecadar por ano por inadimplemento do pagamento desse tributo?

Resposta: Anualmente, o percentual de inadimplência em relação ao IPTU pago é cerca de 30% do IPTU lançado.

7. Especificamente com relação ao bairro da Praia de Iracema, Meireles, Aldeota, esses bairros apresentam valores venais de imóveis mais altos do que os demais bairros?

Resposta: Evidência informada em tabela anexa.

8. O Edifício São Pedro, localizado na Beira Mar nº746, está com os impostos em dia? Existe taxaço do imóvel por IPTU progressivo no tempo? Qual o seu valor venal?

Resposta: Em relação à taxaço do imóvel com IPTU progressivo no tempo, conforme já informado, a resposta é negativa. As demais informações são resguardadas por sigilo fiscal, por se tratarem de dados pertinentes ao patrimônio de moradores do edifício supracitado.

Atenciosamente,

Assessoria de Governança
Secretaria Municipal das Finanças de Fortaleza
(85) 3452.5775

ANEXO

P. 134



Rua General Bezerril, 755 • Centro • CEP 60.055-100 Fortaleza, Ceará, Brasil
85 3452.1481



EXERCÍCIO	VERBA	NOME, NOME	QUANTIDADE _INSCRICAO_	VALOR UNITARIO TERRENO, ANEXO	VALOR UNITARIO TERRENO, ANEXO	VALOR UNITARIO TERRENO, ANEXO	VALOR UNITARIO TERRENO, ANEXO	VALOR UNITARIO TERRENO, ANEXO	VALOR UNITARIO TERRENO, ANEXO
2020	0	MICULPIRE	6883	36,27	2023,4	1957,59	5081,71	1777,14	
2020	0	MIRRELES	27876	160,34	1315,05	1621,1	7646,28	1750,97	
2020	0	MUTUOTA	37076	139,32	1208,54	1190,25	2457,42	596,27	
2020	0	OURBENTORNES	6161	88,13	561,13	132,13	1601	312,76	
2020	0	COVO	12257	24,35	570,82	507,55	1775,58	177,75	
2020	0	VALUNAS	2249	12,25	505,79	344,98	754,38	252,44	
2020	0	VANDIA	3673	133,11	565,76	386,74	1320,26	248,15	
2020	0	CHINHO	10140	24,35	488,96	611,35	2781,11	533,58	
2020	0	GUARAPAPES	4729	40,19	340,94	347,43	754,38	126,28	
2020	0	PRIMA DE RACEMA	3221	149,94	332,78	544,05	5281,71	378,8	
2020	0	MINIO	10023	18,18	214,62	396,04	1628,19	278,12	
2020	0	JOAQUIM TAVORA	11519	39,45	276,11	426,98	1791,7	377,35	
2020	0	PARELLENDIA	68881	133,1	213,42	270,88	754,38	133,15	
2020	0	PATIMA	11858	33,13	207,85	217,15	678,82	94,88	
2020	0	DE LUGUROS	777	30,38	160,86	274,5	643,13	72,89	
2020	0	PARQUE MANIBURA	4277	20,18	158,58	517,3	754,38	250,43	
2020	0	AMADRE FORTIAGO	3544	57,45	181,59	174,48	534	80,72	
2020	0	SÃO JOÃO DO VALE	8595	8,86	177,89	212,89	1360,35	138,48	
2020	0	PRIMA DO FUTURO II	2195	8,61	175,2	177,87	545,96	136,52	
2020	0	BONICA	7722	28,99	171,48	167,39	382,22	72,92	
2020	0	JOSE BONFARO	4619	124,98	171,48	196,55	492,34	73,17	
2020	0	EDUARDO LUCIANO CAVALCANTE	8501	26,53	158,94	185,45	754,38	147,35	
2020	0	PRIMA DO FUTURO I	1148	2,61	146,91	176,1	586,37	100,84	
2020	0	PANAS BRITO	4251	62,28	145,3	184,44	754,38	148,67	
2020	0	CAIMARA	1612	23,81	131,38	141,81	754,38	90,86	
2020	0	PARECÃO	3050	30,38	124,98	137,19	441,25	55,04	
2020	0	VILA UNIO	4740	20,66	124,98	116,76	130,98	38,1	
2020	0	COMAR DOS FUNCIONARIOS	7720	12,54	124,46	117,37	477,82	47,72	
2020	0	SÃO CRISTO	6545	4,7	115,93	150,1	754,38	168,22	
2020	0	PARQUE ARARA	2380	67,85	153,1	147,35	754,38	111,01	
2020	0	QUADRA 2009	3132	28,86	105,01	137,43	510,13	98,8	
2020	0	JARDIM AMERICA	2853	45,15	183,9	169,59	185,86	13,45	
2020	0	EDSON OLIVEIRA	10108	4,7	91,74	168,89	883,22	227,08	
2020	0	PARQUE RACEMA	6625	23,14	63,07	110,89	277,82	46,03	
2020	0	RODOLFO TROFEL	8083	43,67	80,49	167,17	373,74	50,52	
2020	0	CANAL	4333	41,45	98,14	82,87	189,86	38,96	
2020	0	ARCEBUTO	1738	24,55	94,63	245,09	64,63	108,94	
2020	0	BOM FUTURO	2324	73,4	87,51	130,35	441,25	97,61	
2020	0	VICENTE PRINZ	7885	32,8	87,19	133,52	858,69	115,54	
2020	0	PADELA	4051	28,99	83,06	81,20	171,48	21,28	
2020	0	JACARANGA	5628	31,55	83,96	94,87	245,09	55,43	
2020	0	MONTES	8681	28,98	83,06	106,09	441,25	99,52	
2020	0	PARANGARA	11097	28,99	83,06	39,86	213,78	38,94	
2020	0	VELA VISTA	4914	41,45	82,11	99,87	302,34	49,86	
2020	0	SEMOCRITO ROTA	3288	28,80	82,11	79,22	222,09	27,18	
2020	0	PAN AMERICANO	2473	43,68	82,11	85,48	226,59	11,67	
2020	0	ALVARO WEINER	6571	30,32	81,43	77,02	274,52	27,87	
2020	0	VILA VISTA	10530	10,54	83,15	160,84	160,84	22,48	
2020	0	MONTI CASTELO	4127	51,55	78,97	93,02	160,09	31,47	
2020	0	SAPRANGA-COTE	7715	17,52	74,35	88,25	585,76	52,11	
2020	0	MARAPONGA	5441	34,82	73,16	85,56	207,32	44,58	
2020	0	JOSÉ OLIVE	7738	21,43	70,69	91	215,78	50,33	
2020	0	ICI	2377	8,96	70,69	120,49	754,38	210,43	
2020	0	BARRA DO CEARÁ	8596	13,9	72,96	72,82	161,41	30,26	
2020	0	MESQUITE EDENY	7911	22,47	71,49	129,58	754,38	152,11	
2020	0	CEME	4334	19,42	71,31	75,86	153,4	26,7	
2020	0	JARDIM CEARENSE	3150	19,42	68,44	85,46	207,32	28,73	
2020	0	ITAPIR	7738	19,42	68,34	74,33	195,88	39,97	
2020	0	CARLITO PAMPLONA	7496	31,55	67,85	14,24	240,35	28,97	
2020	0	VILA VISTA	2911	45,15	67,85	72,66	160,08	14,12	
2020	0	PARQUE DOS BRANCO	7901	12,86	84,93	81,06	153,4	20,47	
2020	0	JARDIM DAS OLIVEIRAS	6373	14,46	64,55	68,78	254,26	33,24	
2020	0	OLAVO OLIVEIRA	577	10,38	62,29	73,24	140,32	16,86	
2020	0	OLIVINHO CLINIA	8385	5,53	62,29	57,35	143,32	26,99	
2020	0	MESSIARA	20604	8,42	62,81	73,63	284,06	36,7	
2020	0	AREOLANDIA	2118	20,66	62,28	80,83	249,09	67,12	
2020	0	ALTO DA MALANGA	3437	12,28	62,28	85,81	386,76	37,6	
2020	0	COUTO FERNANDES	1224	27,25	62,28	60,52	209,09	20,45	
2020	0	ELIAS MACEDO	3442	20,66	62,28	54,67	249,09	26,01	
2020	0	MANUEL LÉSTRO	6914	8,06	60,91	47,81	85,14	16,8	
2020	0	VILA VISTA	5124	14,22	60,91	71,74	847,65	30,18	
2020	0	SERRINHA	6537	10,44	59,86	68,64	195,88	33,83	
2020	0	CONJUNTO CLARÁ	4727	19,22	57,4	58,87	96,77	7,52	
2020	0	CONJUNTO CLARÁ II	5533	37,12	57,4	58,91	90,27	6,37	
2020	0	JOSE DE ALMEIDA	5163	8,42	72,72	52,42	462,49	19,29	
2020	0	HENRIQUE JONGE	7118	19,22	94,87	35,24	141,07	16,94	
2020	0	JARDIM GUANABARA	2878	25,55	54,87	61,78	181,41	21,57	
2020	0	JARDIM RACEMA	5684	38,03	54,87	57,72	181,41	28,97	
2020	0	SÃO JOÃO	3885	26,51	54,87	57,78	141,07	14,66	
2020	0	HERNITO JOSE WALTER	19099	30,38	54,45	59,03	143,79	14,29	
2020	0	BONLUSSO	8337	10,48	53,18	64,75	188,46	20,54	
2020	0	ANTONIO REZENDE	7288	8,53	51,49	57,77	448,51	68,05	
2020	0	PADELA MARINHE	7389	22,47	46,94	73,02	448,51	71,56	
2020	0	BOA VISTA	2562	12,3	48,77	57,28	172,9	21,53	
2020	0	CAIAZERA	4987	10,48	48,85	51,81	208,41	28,95	
2020	0	CONJUNTO ESPERANCA	2790	5,8	48,89	44,07	185,98	10,72	
2020	0	CRISTO REZENDE	1422	31,55	48,56	38,6	196,09	39,72	
2020	0	OSIM LUSTELA	2107	16,31	43,69	43,28	133,3	16,28	
2020	0	GENIBAU	2386	16,31	43,69	40,93	96,77	21,82	
2020	0	CAP DO PORTO I	3428	21,4	42,75	133,83	2147,44	212,42	
2020	0	OLIV	1640	9,42	41,13	49,63	234,26	47,87	
2020	0	PASSARE	13115	12,86	40,29	53,64	122,46	23,66	
2020	0	PARQUE SANTA MARIA	2137	14,31	38,03	40,86	97,83	22,01	
2020	0	FLORESTA	4718	9,6	38,22	47,73	181,41	23,29	
2020	0	ELIASRUI	1905	8,42	37,4	34,31	138,84	15,63	
2020	0	BARRADO	6843	8,06	37,12	40,48	125,59	16,98	
2020	0	GRANJA PORTUGAL	7193	10,48	37,12	32,33	87,81	17,7	
2020	0	ARACATÉ	253	30,38	39,8	34,82	107,74	5,31	
2020	0	MUNDURIM	21440	5,8	35,8	48,3	284,11	37,28	
2020	0	PARQUE PRESIDENTE VARGAS	1854	5,8	35,8	31,85	50,17	8,3	
2020	0	PARQUE SANTA MARIA	2881	30,38	35,8	33,94	56,17	3,37	
2020	0	FLORÉNTINO ANTON SIMANA	2920	5,99	35,8	34,17	173,84	1,54	
2020	0	MANUELA DAS BRANCO	2468	17,2	34,13	37,83	234,11	52,82	
2020	0	MOLINA BRASIL	979	19,22	33,13	83,32	2211,78	96,42	
2020	0	PRAMIM	3084	31,55	31,55	40,67	180,09	28,54	
2020	0	PARQUE SÃO JOSÉ	2005	10,48	31,19	47,49	107,74	24,68	
2020	0	CANDEZENHO	4623	5,8	30,38	34,11	125,59	11,89	
2020	0	NOVO MUNDURIM	2232	8,86	30,38	38,03	131,36	18,58	
2020	0	COADO	1255	9,42	28,81	29,25	92,56	12,22	
2020	0	SÃO BENTO	1828	9,8	28,81	28,23	68	9,24	
2020	0	JANGURUSSU	24127	7,34	26,83	31,16	122,46	12,72	
2020	0	ALTEAN NUNES	2560	9,42	25,85	33,75	96,77	17,82	
2020	0	PAURINA	7386	7,3	24,27	31,26	754,38	23,27	
2020	0	UNION REZENDE	8564	5,59	23,81	24,06	207,52	14,88	
2020	0	ANCUM	2367	7,18	22,88	25,87	73,85	11,85	
2020	0	SOLARIA	8586	5,8	21,43	21,31	113,02	7,19	
2020	0	SUBARANDIA	1850	3,99	20,86	20,38	107,82	9,57	
2020	0	CONJUNTO PALMEIRAS	4053	8,27	18,89	25,11	107,74	9,7	
2020	0	BOM JARDIM	8868	5,8	18,64	26,69	125,59	15,64	
2020	0	GRANJA LISBOA	11868	12,05	18,64	25,82	80,27	15,24	
2020	0	PIRKAS	6340	7,18	16,96	18,96	73,35	6,38	

ANEXO B



**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 74ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 20/01/2016

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

AMC – Rosina Lopes; **PGM** – Felipe Augusto Siqueira Costa; **SDE** – Celina Santos de Oliveira; **SEFIN** – Clayton Semir Bustamante; **SEINF** – André Daher; **SEUMA** – Maria Águeda Pontes Caminha Muniz, Prisco Bezerra Junior; **IPLANFOR** – Mário Fracalossi Junior; **SER I** – Paulo Gomes Caminha Junior; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar; **SER III** – Roberto Rios Nogueira; **SER IV** – Rafael Mourão Rocha; **SER V** – Luiz Eduardo Matos Mendes; **SER VI** – Bernadete Matos Alcântara; **ABES** – Marcos Stênio Teixeira; **CDL** – Francisco Régis Cavalcante Dias; **CREA** – Osmar Delboni Junior; **DETRAN** - Geyça Marques Santos; **IAB** - Rodrigo Ponce de Leon; **SINDIÔNIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – José Carlos Braide Nogueira da Gama; **UFC** – Renato Pequeno.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

Secretária Executiva: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenadora da COURB: Rojestiane Ferreira Nobre

Expositores: Francisco Hissa – **Escritório Nasser & Hissa**; Irineu Sobrinho – **FORMAM**; Roberto Craveiro – **SEUMA/COURB**; André Daher – **SEINF/DRENURB**

PARTICIPANTES: **HEPTA** – Marcos Paulo e Silva; **FORMAM** – Irineu Pires Sobrinho; **SINDUSCON** - Renata Nécia Silva de Abreu; **NASSER HISSA** – Francisco Hissa; **FP2** – Francisco Philomeno Junior; Francisco Philomeno Gomes Neto; **ESTÁCIO** – Máira Yasmin S. Pedroso; **SEUMA/CECON** – Maria Stella de A. Xerez

ANEXO

P. 135

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil
35-3185.1011



M. Mota; Alexandrina Sancho; Carlos Henrique Lopes; **AMC** – Carla Nottingham B. Azevedo; **SEUMA/FUNDEMA** – Fabíola Sampaio; **IAB** – Clélia Maria Monasterio; Márcia Sampaio; **LEHAB** – Sara Vieira Rosa; **SER III** – Polyne de Almeida Said; **SEUMA/ ASSJUR** – Themis Fontenelle; **SEUMA/ COFIS** – Mairlon Moreira; **SECULTFOR** – Manoel Rômulo da Silva Filho; Milena Ribeiro Bezerra; Lucas Razzolini; **FNA** – Daniel Rodrigues; **SEUMA/ ASCOM** – Jéssica Carvalho; **DIÁRIO DO NORDESTE** – Renato Bezerra; Kléber Gonçalves; **SEINF** – Terezinha Lima; **SEUMA/LAB. CIDADE** – Regina Costa e Silva; **SEUMA/ASSESP** – Prisco Bezerra Júnior; **SEUMA/COURB** – Rojestiane Nobre, Rosana Coelho; Roberto Craveiro, Rachel Felismino.

PAUTA:

1. A Análise de Orientação Prévia para empreendimento destinado as atividades de Hotel, Comércio/Serviço e Residência.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Assessor Especial da SEUMA, iniciou a reunião cumprimentando os presentes, e passando a palavra para a presidente da CPPD, secretária Águeda Muniz, que cumprimentou os presentes e o repassou para o Arq. Prisco Bezerra.

O Arq. Prisco Bezerra deu prosseguimento a reunião informando sobre a mudança da secretaria executiva da CPPD, Marília Gadelha assumiu no lugar da Stella Xerez, que passou a ocupar a Gerência da Célula de Construção – CECON, em seguida foi aberto espaço para os conselheiros presentes fazerem algum questionamento sobre a ata da última reunião que foi enviada, como não houve nenhum questionamento deu-se prosseguimento a reunião.

O Arq. Prisco explicou a sequência de exposições dos temas que compõe a pauta, sendo realizada primeiramente a exposição do arquiteto do projeto, seguida da exposição do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Trânsito – RIST, logo após o Eng. Roberto Craveiro expondo o relatório da CENOR, finalizando com a apresentação do Eng. André Daher explicando sobre os cálculos da Outorga Onerosa, seguindo a votação do tema. Passou a palavra para o Sr. Francisco Hissa, representante do escritório Nasser Hissa responsável pelo projeto, que iniciou expondo a importância do empreendimento para o

ANEXO

P. 136



**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Município no projeto de requalificação da Praia de Iracema e para os proprietários, pois o imóvel está se deteriorando e deve ser tomada uma providência, até para a segurança dos transeuntes e para os moradores da cidade de Fortaleza que se deparam com uma edificação deteriorada. Na oportunidade foram apresentadas imagens de como a edificação encontra-se e foram enumeradas algumas maneiras de resolver o problema, uma delas seria demolindo, pois atualmente não existe nenhum processo de tombamento, o processo que existia caducou. Continuou dizendo que, se hoje os proprietários pretendessem poderiam demolir, porém, é um prédio que deve ser preservado pelo seu valor histórico simbólico, portanto, o intuito é preservar o prédio que existe. Apresentou a planta de um dos andares do edifício e disse que é muito difícil aproveitar o miolo do prédio, pois não tem como o ambiente ter luz natural, além da edificação não dispor dos meios de segurança que qualquer edificação deve conter. A intenção é demolir o miolo, tendo em vista a dificuldade de tornar habitável o espaço interno, o projeto mantém as fachadas e no miolo propõe uma edificação vertical que justifica em termos econômico a manutenção do existente, além de complementar essa edificação com pavimentos de subsolos para resolver o problema de estacionamento necessário ao funcionamento do equipamento. Disse que não seria um custo simples, a proposta do espaço da demolição faria surgir uma torre com os elementos de segurança necessários para a edificação, ou seja, a edificação remanescente seria dotada dos elementos de segurança constantes dessa torre. Os empreendimentos de hotelaria têm alguns requisitos que devem ser atendidos pelo projeto de arquitetura. A planta contempla 12 quartos por andar, que atende a demanda de uma camareira, os empreendimentos hoteleiros devem dispor de certa quantidade de apartamentos que justifique o serviço que será proposto, portanto, devem ter no mínimo 200 apartamentos, para diluir na diária os custos fixos. A proposta serão 23 pavimentos acima da edificação que já existe, pois com isso teria o número de unidades compatível com a diária que se pretende cobrar, e além disso, estaria enquadrado na legislação do centro que estabelece um gabarito de 95m, também proposto para esse empreendimento. Encerrou a apresentação mostrando uma simulação do edifício recuperado e dizendo que não é uma inovação o que está se pretendendo.

Dando prosseguimento, o responsável pelo estudo do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Trânsito – RIST, Sr. Irineu Guimarães, iniciou falando sobre o projeto Iracema Plaza e sua história, apresentou dados das vias e, conforme pesquisa realizada, soluções referente ao impacto do empreendimento nas vias do entorno e para as vagas dentro do empreendimento conforme cada segmento necessita, além das vagas



para realização de carga e descarga.

Ao término da exposição, passou a palavra para o Eng. Roberto Craveiro, representante da Célula de Normatização – CENOR/COURB, onde iniciou a explanação informando que o processo configura-se uma aprovação de projeto de uso e ocupação do solo como requerente FP2 Participações Ltda., que gerou o relatório Nº 006/2015. O requerente formalizou o processo gerando a instrução normativa de tombamento na SECULTFOR, aprovada pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural, ressaltou que é de interesse dos mesmos prever a manutenção da memória histórica, recuperando a estrutura da edificação, vinculada a viabilidade econômica do empreendimento. A solicitação decorre na análise do processo com base na Lei Nº 10.335/2015, que trata da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo no que se refere às alterações e as concessões que são propostas no projeto.

A nova torre no uso hoteleiro compatibiliza com o edifício histórico a ser ocupada com usos residencial e comercial/serviços e ocupará o espaço central do edifício existente e se eleva aproximadamente a 95m, a edificação existente remanescente será destinada a residências do 1º ao 6º andar e unidades de comércio/serviço nos demais pavimentos, a construção de 03 (três) subsolos para estacionamento. A edificação apresenta acessos e escadas de emergência comuns às áreas hoteleira, residencial e comercial com elevadores distintos para cada uso. A legislação municipal exige que quando o equipamento se destina a mais de uma atividade que os acessos sejam distintos, no entanto, a característica do equipamento pela necessidade de preservar o prédio existente conflita com a situação de gerar os acessos individuais, nesse caso, mesmo assim no que se refere aos elevadores estaria sendo preservada a individualidade dos acessos para esses usos, apenas no pavimento térreo é que ele ocorria de forma única e com relação à área de escada de incêndio.

Sobre a composição do terreno, o Eng. Roberto detalhou:

- Área do Terreno: 2.300,00m²;
- Área Construída: 28.507,67m², sendo 10.705,67 m² referente ao edifício existente e 17.802,07m² no que vai compor a torre proposta;
- Pavimentos: 34 (3 subsolos, 8 já existentes, + 23 acima do prédio existente na nova torre);

Quanto ao zoneamento, Enquadramento, Parâmetros e Indicadores Urbanos, o equipamento apresenta:

ANEXO

P. 138

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil
85 — 3105.1041



- Zona de Orla Trecho 3 : ZO-3 conforme Art. 115 do Plano Diretor Participativo – PDP, área definida como interesse urbanístico da Praia de Iracema, Art. 116 do PDP;
- Classificação Viária: Av. Beira Mar e Rua Ararius são classificadas como Vias Locais e Av. Historiador Raimundo Girão como Via Arterial II, classificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei nº 7987/96;
- Enquadramento na LUOS: existem 03 situações, são elas: Grupo de Serviços; Subgrupo de Hospedagem; Atividade de Hotel; Código 55.11.51 e Classe H-PGT1, Grupo Residencial; Subgrupo Residencial; Atividade Res. Multifamiliar; Código 00.00.03 e Classe R2, Grupo Comercial; Subgrupo Com. E Serv. Múltiplos; Atividade Centro Empresarial e Comercial; Código 70.40.81 e Classe CSM-1;
- Adequabilidade: Adequadas de acordo com Art. 18 e 19 e com a tabela 7.17 da LUOS;
- Parâmetros de Ocupação: Índice de Aproveitamento previsto de 2,00, Área de Interesse Urbano 3 – AIU3, Taxa de Permeabilidade de 25,00%, Taxa de Ocupação de 60% incluindo o subsolo, Gabarito de 48,00m;
- Parâmetros de Ocupação da Zona: Por ser Polo gerador de Tráfego – PGT, exige-se RIST, quanto a Proteção Aeroportuária o equipamento é objeto de autorização do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA, pois está situada em área de proteção de voo visual e superfície horizontal externa definido pela portaria nº 957-GC3, Art. 109, da legislação específica da aeronáutica, portanto, essa situação é condicionante para aprovação final do projeto.

Apresentou ainda os artigos 74 e 75 da LUOS, que autorizam as transformações e as reformas que determinam os limites para que sejam consideradas novas obras.

Dando seguimento, o Sr. Roberto Craveiro, apresentou as características da zona ZO3, de acordo com o Art. 111 do PDP que é uma área contígua à faixa de praia, e pelas características de solo, aspectos paisagísticos, potencialidades turísticas e função na estrutura urbana, exigem parâmetros urbanísticos específicos. Conforme Art. 113 da LUOS e redação do Art. 2º da Lei 7814/95 a Área de Interesse Urbano 3 – AIU 3 é destinada a renovação urbana com incentivos aos usos habitacional e hotelaria.

Quanto aos recuos são estipulados em 7,00m de frente, 3,00m de laterais e fundos, os recuos do subsolo estão indicados como zero, pelo fato de não ter sido definido para a região época da construção

ANEXO

P. 139

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil
85 – 3105.1011





**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

original. O prédio existente extrapola o parâmetro estabelecido para AIU3, no entanto, essa situação já ocorre anterior à vigência da LUOS, que são: a taxa de permeabilidade, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento e os recuos. Com relação à área a ser acrescida, de 17.802,07m², não são atendidos os seguintes pontos:

- Taxa de permeabilidade;
- Taxa de ocupação;
- Índice de Aproveitamento;
- Recuos de subsolo;
- Gabarito;
- Quantidade mínima de vagas de estacionamento.

Em relação à taxa de permeabilidade ela não era cobrada há época da aprovação e construção do prédio existente, a taxa de ocupação é uma situação idêntica, mas não agrava a situação já existente.

Foi apresentada ainda a Análise Comparativa dos Parâmetros:

- Índice de Aproveitamento: está previsto em lei 2,0, o prédio existente tem o índice 3,00 a proposta apresentada pleiteia 6,29;
- Taxa de Permeabilidade: definida em 25% da zona, o prédio original não prevê nada, assim como o que está sendo proposto;
- Taxa de ocupação é de 60% na região, a situação existente é 75%, com a manutenção do prédio permanece no mesmo percentual;
- Taxa de ocupação do subsolo: é 60%, o prédio existente não possui situação de subsolo, é proposto a construção de subsolo que vai chegar a taxa de ocupação no montante de 76,30%.
- Altura máxima na região é 48m, o prédio existente possui 22m e a proposta vai para 95m;
- Número de vagas no estacionamento, a LUOS define pelas peculiaridades de cada projeto um total de 150 vagas, número de vagas pretendidas 125, em função das alterações que o próprio projeto vem sofrendo, uma vaga a mais ou a menos, então tirou-se essa deficiência nesse aspecto;
- Recuos: de frente 7m, lateral e fundo 3m, não tocando no prédio existente que é uma situação já consolidada, referente à torre atende aos recuos de 10m para um equipamento desse porte naquela região.

ANEXO

P. 140

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil
85 — 3105.1041





**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

- Recuos de subsolo: seria 7m o memorial descritivo apresentado no projeto descreve que pela necessidade ou opção de criar os subsolos obviamente ele manteria os recuos existentes no pavimento térreo que seriam recuo zero indo em confronto com os 5m, isso não foi visto como agravante, embora o objeto de condicionante na aprovação do projeto, pois o prédio consolidado já é limitador.

Algumas considerações foram analisadas no processo, de acordo com a proposta apresentada no projeto:

- Torre com o gabarito da área central ZOP-1, conforme §3º do Art.314 do PDP com 95,00m superando o valor máximo de 48,00m da Área de Interesse Urbanístico 3 - AIU—3;
- Projeto não prevê acessos distintos para usos propostos, conforme Art. 313 da lei 5.530/81 – COP, mas propõe elevadores individuais para cada uso, pelas razões de preservação do prédio existente;
- Análise do RIST pela AMC condicionou a aprovação à avaliação da CPPD do RIST a uma prévia aprovação da CPPD;
 - oferta de vagas inferior à mínima admitida;
 - acesso de estacionamento pela via de maior classificação funcional e não pela de menor classificação, como está estabelecido na LUOS e;
 - calçadas de entorno do equipamento não atender no que se refere a acessibilidade, ou mobilidade nas mesmas isso também alegado em decorrência do processo de tombamento que os parceiros estariam analisados ou contemplados no processo de tombamento;
- Apresentou justificativa técnica e de segurança para o aspecto da construção do subsolo, no qual foi solicitada a apresentação por meio de manifestação de como seria feito o processo construtivo do subsolo sobre a edificação existente com a preservação da mesma, esse material estaria compondo o processo.

Durante a apresentação foi mostrada uma ilustração feita no aspecto da concessão solicitada de se valer do gabarito idêntico a zona central, sendo definido 2 pontos distintos, onde o primeiro ocorre que o prédio está na cota 4 e o outro referencial o nível da Av. Monsenhor Tabosa na relação aproximada no empreendimento que se encontra numa cota 17, a solicitação alega viabilidade econômica do equipamento, mas não passando do gabarito do centro.

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil
85 — 3105.1011

ANEXO

P. 141



**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

diretamente, condicionada a aprovação da AMC e SECULTFOR nos assuntos afins.

O Assessor Especial, Arq. Prisco passou a palavra para o representante da Secretaria de Infraestrutura – SEINF, Eng. André Daher, que explicou sobre a elaboração dos cálculos da Outorga Onerosa.

Terminada a apresentação do Eng. André Daher, o Arq. Prisco Bezerra Junior, deu início ao processo de discussão.

✕ O conselheiro Renato Pequeno, representante da Universidade Federal do Ceará - UFC iniciou dizendo que para ter um posicionamento levou em consideração a Instrução de Tombamento que foi enviada, e chamou atenção ao item que diz: “a volumetria, enquanto implantação, forma e gabarito do edifício São Pedro não poderá ser alterada, salvo quando solicitada análise de projeto especial devidamente justificado e mediante aprovação pela coordenadoria da SECULTFOR”. Continuou dizendo que considerou as diretrizes que foram colocadas na Instrução de Tombamento, leu outro item “Deve-se buscar que o hall de entrada do hotel, o salão de convenções do sétimo pavimento, as unidades habitacionais na ala oeste, bem como o jogo de volumes que formam o coroamento da edificação sejam especialmente preservados”. Acrescentou que lendo isso causou estranheza a intensidade das transformações que estão sendo propostas, se colocou em posicionamento contrário a este tipo de empreendimento, considerando a intensidade além de ~~está~~ indo contra essas diretrizes, o índice de aproveitamento está sendo mais que o dobro, o gabarito está sendo aumentado em mais que o dobro e considerando o tipo de uso que temos naquela área, apenas a partir desses pontos já justifica uma contestação em relação a aprovação desse empreendimento. Complementando ele expôs que o Arq. Francisco Hissa apresentou que o tombamento teria caducado e isso o causou estranheza porque recebeu da própria SEUMA a Instrução de Tombamento emitida pela própria Prefeitura. ✕

O Arq. Prisco, explicou que existia um processo de tombamento anterior e que esse processo havia caducado, o proprietário do empreendimento resolveu entrar com outro processo de tombamento e essa instrução é em função do novo pedido.

O arquiteto responsável pelo projeto, Sr. Francisco Hissa, pediu a palavra e explicou que o que está sendo proposto é fruto dessa Instrução de Tombamento que a própria SEUMA fez, pois o processo que foi dado entrada na SEUMA foi encaminhado para a SECULTFOR, e que em paralelo a isso o proprietário pediu o tombamento e então gerou a Instrução de Tombamento, e nessa instrução foi dito que a demolição do

ANEXO

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.364-311 Fortaleza, Ceará, Brasil
85 - 3105.1041

P. 143



miolo central pode ser executada, devendo ser preservadas as fachadas, o térreo, inclusive um balcão que existe hoje. Além disso, foi proposto na instrução normativa preservar o coroamento do prédio, pela existência de um salão de contenção e deste irá saltar a torre do coroamento, não desvirtuando o coroamento.

O conselheiro, Renato Pequeno acrescentou que estava confuso, pois a proposta se contrapõe as diretrizes que estão sendo postas na instrução de tombamento. O Sr. Francisco Hissa, então explica que a Instrução de Tombamento diverge das interpretações.

O Assessor Especial, Prisco Bezerra Junior explicou que por se tratar de um projeto especial, o que está em análise são os aspectos relacionados ao uso e ocupação do solo, pois estão sendo infringidos e a legislação prevê a aprovação do Conselho de Avaliação Permanente do Plano Diretor - CPPD, e pela aprovação posterior da Coordenadoria de Patrimônio Histórico da SECULTFOR. Foi passada a palavra ao Arq. Rodrigo Ponce de Leon, conselheiro representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB.

O conselheiro parabenizou os apresentadores, concordou com a complexidade estrutural, a complexidade do sistema de trânsito e que o assunto está sendo discutido no IAB e dentro do direito de conselheiro solicitou autorização para convidar a Arq. Márcia Sampaio. A Arq. Márcia Sampaio iniciou falando que foi conselheira no COMPHIC, durante o processo de discussão tanto do tombamento quanto da votação da instrução de tombamento, citou sobre a legitimidade do processo de tombamento do Iracema Plaza que inclusive vem referendado pelo próprio processo, achando até que precisa se estender, mas além do processo de tombamento anterior que só foi aprovado o possível arquivamento que não foi aprovado no conselho o arquivamento desse processo anterior, foi aprovado pela abertura de um novo processo voluntário e esse processo voluntário é de caráter imediatista, pois sendo solicitado pelo proprietário tem um encaminhamento mais rápido, mas o processo anterior permanece valendo, então o projeto permanece em tombamento provisório que para todos os parâmetros se iguala ao tombamento definitivo a espera da instrução de tombamento que foi aprovado pelo conselho, então, estaria esperando a assinatura definitiva do prefeito inclusive na instrução de tombamento. Uma das características que estão listadas é que todas as construções no entorno deverão limitar-se a 9m, e por isso as decisões não são subjetivas, existindo todo um arcabouço de documentos legais documentos mundiais que são assinados e que o Brasil é signatário, um deles é o Art. 6º da Carta de Veneza de 1964,

ANEXO

P. 144

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
 Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil
 85 - 3105.1041





**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

que diz "a conservação de um monumento implica a preservação de seu esquema em sua escala enquanto subsistir o esquema tradicional, será conservado e toda construção nova, toda destruição e toda modificação que poderiam alterar as relações de volume e de cores serão proibidos". Complementou dizendo, no Art. 8 da Carta de Burra, também um documento internacional e que o Brasil é signatário que diz: "a conservação de um bem exige a manutenção em seu entorno visual apropriado no plano das formas, das escalas, das cores, das texturas e dos materiais, não deverão ser permitidas quaisquer construções e nem quaisquer demolições ou modificações suscetíveis que causar prejuízos ao entorno, a introdução de elementos ao meio circundante que prejudiquem a apreciação e destruição do bem deve ser proibida". Complementou falando de um refluxo judicial, que tratou exatamente dessas questões de construção de torres dentro de edificações de prédios existentes, o desembargador federal, Edmar Lippman, no processo que depois a mesma se prontificou a distribuir aos interessados, ora a regra contida no Art. 18 do nosso Decreto/Lei 25/37, que é decreto de patrimônio e o artigo é o que versa sobre o entorno e sobre o respeito à vizinhança acima descrito não visa apenas evitar a construção que prejudique a visibilidade do bem, mas também a preservar a harmonia e a estética da obra tombada que integram indiscutivelmente o seu valor, mormente por se tratar de um patrimônio coletivo. Dito isso, ela prosseguiu dizendo que, inclusive o projeto se enquadra na caracterização do instrumento da outorga onerosa justamente por ser um patrimônio, em toda a discussão do estatuto da cidade a outorga onerosa foi apresentada como um instrumento moderno e um instrumento ousado para mitigar os danos que a limitação da propriedade que era impedida a propriedade de patrimônio tombado, ou seja, no momento em que essa outorga onerosa fosse aplicada o proprietário poderia se valer desse instrumento para que não tivesse tanto prejuízo financeiro e através disso vem outro instrumento que é o direito de construir, então o proprietário pegaria esse solo criado que aprovamos para a transferência do direito de construir desse proprietário do Iracema Plaza para que ele tenha sim uma capacidade de utilização financeira da transferência do direito de construir sobre a mesma argumentação de isometria, mas não para ser construída nesse terreno inclusive sobre a colocação de que no Plano Diretor a Praia de Iracema seria uma zona especial de patrimônio histórico que não foi regulamentado, mas existe uma clara destinação da área para preservação do patrimônio histórico e também por existir uma Lei Municipal Nº 8796/2003 ainda na gestão do Sr. Juraci Magalhães que faz a declaração de relevante interesse cultural da Praia de Iracema, uma lei que vem sendo esquecida, mas uma lei real, assinada pelo então prefeito e foi fruto de

ANEXO

P. 145

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil
85 - 3105.1041



uma alta luta da sociedade pela salvaguarda da Praia de Iracema e sobre a argumentação de que a revitalização do prédio representaria uma revitalização da Praia de Iracema. Finalizou dizendo, que relembra tantos outros empreendimentos de grande escala que foram instalados naquela área e que são empreendimentos pontuais, individuais e elitistas, então não integram e que se assim o fosse seria discutida não uma outorga onerosa, mas uma PPP ou uma operação urbana consorciada e seria debatido o que Fortaleza ganhará ao ceder do seu patrimônio. Encerrando, complementa que poderia de maneira criativa encontrar meios para que o empresário, que tem tanto bem querer pela representação do seu bem, e que é um patrimônio e é representativo da arquitetura da época, e uma arquitetura lembrada por todos.

O Arq. Prisco Bezerra Junior ressaltou que havia cedido a palavra aos conselheiros, e que o IAB havia dado a palavra a Arq. Márcia Sampaio e acrescentou que presenciou as mesmas palavras na reunião que ocorreu anteriormente na SECULTFOR e sendo esse aspecto de patrimônio e passou a palavra para o conselheiro do CREA, Sr. Osmar Delboni Júnior.

Sr. Osmar Delboni Júnior iniciou a palavra dizendo que achou importante a palavra da arquiteta Márcia, lembrou que todas essas alterações visam à melhoria em Fortaleza, seja uma melhoria pontual ou coletiva. Acrescentou que, entende que o social é a primeira atitude da iniciativa dos proprietários, solicitar esse empreendimento para si. Falou ainda que está representando quase 14 mil engenheiros sendo o conselheiro titular do CREA e ressaltou que é a favor, mas que gostaria de sugerir alterações, primeiro atender a Lei para evitar desconforto, porque senão todos deverão ser beneficiados com essas alterações. Lembrou que existe outro hotel ali também que não foi citado talvez pelo tempo e essa altura pode impactar as outras construções e que a engenharia tem capacidade de fazer subsolos, poderia pensar em fazer quatro ou cinco subsolos. Acrescentou que mais impressionou foi o descumprimento de uma legislação municipal, as taxas de ocupação a qual está em 60 e a proposta fica em 75 achou que poderia ter tido algum engano e que alterou muito mais. Salientou mais uma vez que o CREA aprova.

O Arq. Prisco esclareceu que em relação à taxa de ocupação, o prédio foi construído na década de 50 e que não tem como calcular a taxa de permeabilidade e a taxa de ocupação, hoje figura qualquer parâmetro que a lei exige, e condicionado o que é, a manutenção do prédio da forma que está extrapola a taxa de ocupação. Passou então a palavra para o conselheiro representante do SINDUSCON, Sr. José

ANEXO

P. 146



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

Carlos Gama, que iniciou dizendo que o SINDUSCON irá solicitar vistas ao processo e explicou que na reunião que ocorreu em outubro, quando foi discutida a clínica de ultrassonografia Boghos, solicitou a Prefeitura vistas ao processo, e ainda não foi atendido, e acrescentou que quando a Lei Nº 10.335/2015 foi aprovada foi dito que sairia em seguida outro documento definindo, os parâmetros máximos a serem adotados, porém ainda não foi definido e por isso gerando esse tipo de polêmica, na ocasião da votação o SINDUSCON foi contra a ampliação de um hospital para tentar fazer com que a prefeitura faça o dever de casa e considerou fundamental para todos sentirem-se confortáveis na hora de uma votação.

O Sr. Gama continuou sua exposição, para as três pessoas que falaram antes, ao professor Renato Pequeno, ressaltou que o próprio documento do patrimônio histórico é incoerente, porque na própria diretriz vem dizendo que eventuais acréscimos ou ampliações deverão ter seu volume diferenciado, então o próprio referencial que foi citado pelo professor trata sobre ampliação. Acrescentou que o Sr. Francisco Hissa foi muito feliz quando mostrou outros exemplos no mundo onde foi possível preservar a história viabilizando economicamente. *Unidade econômica histórica, com a qual se pode trabalhar, de maneira mais adequada, a preservação do patrimônio histórico, com a qual se pode trabalhar, de maneira mais adequada, a preservação do patrimônio histórico.* Continuou fazendo uma reflexão para o Sr. Rodrigo Ponce de Leon e Sra. Márcia Sampaio de que o proprietário, e se eles fossem proprietários também pensariam, que só vão realmente investir e manter o patrimônio histórico se tiverem recursos para isso, sendo preciso unir o útil ao agradável. Complementou, quando a Arq. Márcia disse que a Outorga Onerosa direito de construir foi justamente para permitir que o proprietário não perdesse o patrimônio e levasse isso para o terreno. Isso não é possível nesse caso específico, porque os índices que já se utilizam são superiores aos índices utilizados atualmente, só que o formato, a feição, o tipo de parâmetro que lá se encontram, hoje, não são financeiramente viáveis. Então, é preciso encontrar uma solução que não tenha perdedor só tenha vencedor, pois ganha a cidade, ganha o proprietário do imóvel, ganha o patrimônio histórico. Acrescentou que essa foi sua reflexão e pediu para que todos fizessem principalmente no país, no estado, em uma cidade pobre como é Fortaleza. Continuou dizendo que, como citou o Sr. Francisco Hissa em sua apresentação, e concordou, que o melhor para a cidade é manter um monstrinho que lá como realmente se encontra, em função da deteriorização que o tempo tem feito, inclusive trazendo riscos para as pessoas que por lá passam? Ou encontrar uma forma de adequar? Ressaltou dizendo que não disse que é favorável ao projeto, e que tinha algum tipo de restrição e por isso pediu vistas para conhecer melhor o projeto, mas que é preciso encontrar um meio termo onde tenha a operação ganha-ganha.

ANEXO

P. 147

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil
85 — 3105.1011



Continuou expondo sua opinião, ao Sr. Osmar Delboni Junior do CREA, quando ele afirmou que um arquiteto deveria pensar em atender a lei, o Sr. Gama falou que a lei está sendo atendida, pois a Lei Nº 10.335/2015 foi para casos especiais como esse, onde vai extrapolar algum índice e em contra partida vai dar algum retorno à Prefeitura para que a prefeitura utilize esse recurso. Acrescentou dizendo que hoje está indo para um fundo determinado, não mais indo para um saco sem fundo da prefeitura, inclusive controlado por uma comissão para atender as pessoas menos favorecidas, pela fundação de habitação do interesse social e inclusive está na própria legislação. Afirmou que o projeto segue a legislação, mas em função das incoerências que ele verificou, e uma delas ele citou, foi que limitou a altura de uma grande região a 9m apenas, e questionou a necessidade disso, disse ainda que não é um estudioso do patrimônio, por isso gostaria de abrir um debate no SINDUSCON com IAB e as pessoas que entendem para que possam pensar realmente na cidade, não em uma ideia de cabo de guerra, onde está o empresário de um lado e aqueles que defendem o patrimônio histórico do outro. Falou que os empresários também pensam no patrimônio histórico porque antes de construtores, professores, são cidadãos e querem o bem da cidade.

O Arq. Prisco questionou se mais alguém gostaria de se pronunciar e complementou que com relação ao benefício de solicitar vistas no processo no decreto da CPPD, pois ainda não havia identificado. O Sr. Gama falou que a informação está no art. 7º inciso IV do Decreto Nº 9978/96 que diz “pedir vista de processo ou matéria em tramitação na comissão, objeto de parecer ou resolução”.

Então o Arq. Prisco explicou que não é comum o pedido de vista no Conselho e que ouvindo a explanação do Conselheiro, entendeu que o mesmo não seria contra ao empreendimento. O Sr. Gama respondeu que não é contra e nem a favor. O Sr. Prisco disse que entendeu que o pedido de vistas é muito mais uma cobrança feita anteriormente, e questionou sobre uma proposta de um prazo para que seja atendido, e uma proposta para ser discutido inclusive na CPPD, pois o que está se votando não são os parâmetros que se elegeram, mas são os parâmetros que já existem e que fugiu ao índice e não poderia ser de uma forma diferente porque para se transformar o edifício para dar o mesmo uso de hotel é necessário que se atinja um índice maior e aconteça uma elevação de gabarito. Acrescentou dizendo que existe uma especificidade no empreendimento.

O Sr. Renato Pequeno, afirmou que existe um índice de aproveitamento máximo, o Arq. Prisco respondeu

ANEXO

P. 148 _____



Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
 Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil
 85 – 3105.1041



que existe para as operações urbanas consorciadas, e que cada zona tem o seu parâmetro máximo, mas a lógica da outorga vai além destes parâmetros máximos, no entanto, não pode ser “o céu é o limite”.

O Sr. Gama solicitou a palavra e mostrou preocupação com relação às diretrizes, que no entorno as novas edificações deverão ter altura máxima de 9m, três pavimentos, mas o prédio preservado terá 48m e questionou porque limitar os demais no entorno? e acrescentou, vamos então fazer a concessão para esse empreendimento, onde viabiliza economicamente o proprietário e mantém o patrimônio histórico, porém para os demais manter o gabarito de 48m.

Exemplificou, com relação aos demais que antes poderia construir 48m e agora poderá somente 9m, seria um contra senso e ratificou que pediu vistas ao processo para entender, conversar, pois o SINDUSCON não tem assento nessa Comissão da SECULTFOR, e gostaria de entender a metodologia e ter um posicionamento mais formatado.

O Sr. Prisco sugere no próximo mês, onde acontecerá uma nova reunião, apresentar uma proposta com relação aos parâmetros máximos, podendo ser feito um documento na reunião da CPPD, caso não pudesse ser votado e ficaria tanto a questão da solicitação da vista ao processo e o aspecto da vizinhança que é estabelecida em 9m. Sugeriu ainda para próxima reunião a resposta aos parâmetros máximos que se possa chegar na Outorga Onerosa.

O conselheiro Gama, representante do SINDUSCON, respondeu que gostaria de fazer algumas reflexões no projeto, que são: o empreendimento hoteleiro para ser viabilizado teria que ter em torno de 200 unidades, para quem trabalha na área de hotelaria um incremento de 23 pavimentos com 12 unidades, ficaria com 276 unidades, então sugeriu que tirasse um pavimento, apenas 12 unidades e não passaria dos 95m, diminuiria significativamente o valor da Outorga.

Indicou outro ponto, diminuindo 12 unidades, diminuiria a quantidade necessária das vagas de estacionamento. Continuou dizendo que para conhecer melhor o projeto e ter uma posição da instituição que representa, ele pediu vistas no processo. Concluiu dizendo que se isso vier trazer algum problema se abstém da votação.

O Sr. Francisco Hissa pediu a palavra, e disse que não é o fato de tirar um pavimento que viabilizaria, mas o que está sendo proposto é o que acredito, não para defender interesse do proprietário ou mais um projeto no escritório e que é cobrado pelas filhas uma atitude como profissional, além de tentar preservar

ANEXO

P. 149

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil
35 – 3105.1041



um bem. Acrescentou que poderia verificar a possibilidade de diminuir um pavimento ou dois juntamente com o proprietário.

A presidente da CPPD, Arq. Águeda Muniz disse que na qualidade de presidente da comissão colocava em o projeto em votação, pois o representante do SINDUSCON retirou o pedido de vistas, em seguida, passou a palavra ao Arq. Prisco Bezerra Junior para conduzir a votação.

O Arq. Prisco lembrou os pontos que estavam sendo analisados na votação: a edificação não está atendendo a taxa de ocupação; os recuos do subsolo, pois o pavimento térreo já existe e o subsolo é o sombreamento do térreo; a altura da edificação, pois o gabarito é 95m; e o índice de aproveitamento, levando em consideração o aspecto da viabilidade econômica do empreendimento. Acrescentou também, que será aceito esse índice e que na próxima reunião deverá ser apresentado à regulamentação dos parâmetros máximos da Outorga Onerosa. Concluiu dizendo que a SECULTFOR também irá apreciar e aprovar os aspectos relacionados ao patrimônio.

Iniciou a votação e solicitou aos conselheiros presentes que estivessem a favor permanecessem em silêncio, e no caso de posicionamento contrário, poderiam expor o voto. Lembrou que a Universidade Federal do Ceará – UFC foi contra, SINDUSCON se absteve, IAB foi contra e CREA a favor, solicitou a contagem dos conselheiros presentes. Finalizou dizendo que ficou claro que foi aprovado.

A presidente da CPPD, Arq. Águeda Muniz agradeceu a presença de todos os conselheiros e participantes presentes e disse que, com esse passo será garantido realmente a preservação de um bem com utilidade e principalmente para resgatar um bairro que precisa ser resgatado, onde precisa de gente e vitalidade, além da transformação da Praia de Iracema. Acrescentou que prédio pode ser o resgate de um novo cenário para a cidade de Fortaleza e finalizou homenageado o Arq. Pepe, que faleceu e foi responsável pela parte de tombamento e adequação do projeto arquitetônico do prédio a ser tombado. Agradeceu mais uma vez a presença de todos e declarou encerrada a votação.

RESULTADO DA VOTAÇÃO:

AMC – À Favor; PGM – À Favor; SDE – À Favor; SEFIN – À Favor; SEINF – À Favor; SEUMA – À Favor; IPLANFOR – À Favor; SER I – À Favor; SER II – À Favor; SER III – À Favor; SER IV – À Favor; SER V – À Favor;

ANEXO

P. 150





**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

**SER VI – À Favor; ABES – À Favor; CDL – À Favor; CREA – À Favor; DETRAN – À Favor; IAB – Contra;
SINDIÔNIBUS – À Favor; SINDUSCON – Absteve; UFC – Contra.**

18 À Favor; 1 Absteve; 2 Contra

Total de Votos: 21

Fortaleza, 03 de fevereiro de 2016.

Marília Ferreira Lima Gadelha
Secretária Executiva da CPPD

Rojestiane Ferreira Nobre
Coordenador de Desenvolvimento Urbano

Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD

ANEXO

P. 151

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 Fortaleza, Ceará, Brasil
85 – 3105.1041



ANEXO C



LICENÇA PRÉVIA			
Processo SEUMA 2.071/2015	Validade 06/03/2017	Data 06/03/2015	Nº 006/2015
Empreendedor FP2 PARTICIPAÇÕES LTDA			
Atividade Principal OUTRAS SOCIEDADES DE PARTICIPAÇÃO, EXCETO HOLDINGS			
Endereço RUA JOAQUIM NABUCO Nº. 2605 SALA 10		Bairro DIONÍSIO TORRES	
Município FORTALEZA		Estado CEARÁ	
CNPJ/CPF 20.279.925/0001-20			
EMPREENDIMENTO: Projeto de Reforma e Ampliação do Edifício Plaza de Iracema em terreno com área total de 2.300,00m², área construída total de 28.199,87m². A área é servida pelo serviço de Água e Esgoto da CAGECE. O empreendimento localiza-se na Av. Beira Mar nº 746 - Bairro Praia de Iracema, Município de Fortaleza, Estado do Ceará.			
CONDICIONANTES: ESTA LICENÇA NÃO AUTORIZA O INÍCIO DAS OBRAS FÍSICAS 1. Dentro do prazo de validade da Licença Prévia requerer a Licença de Instalação (LI), contendo, além daqueles requeridos no <i>check list</i> fornecido pela SEUMA, os seguintes documentos: 1.1. Estudo Ambiental Simplificado – EAS de acordo com o Termo de Referência – TR nº 004/2015; 1.2. Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos da Construção Civil – PGRSCC; 1.3. Projeto de Paisagismo proporcional a área de ampliação, contemplando o plantio de espécies nativas nas áreas internas e/ou nos passeios do empreendimento, consoante aos procedimentos da Portaria nº. 05/2014 – SEUMA e da Lei 5.530/1981 Capítulo XXXVIII Seção III – Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza; 2. A SEUMA mediante decisão motivada poderá modificar os condicionantes e as medidas de controle e adequação, suspender ou cancelar esta Licença caso ocorra violação ou inadequação de quaisquer condicionantes ou normas legais, omissão ou falsa descrição de informações relevantes que subsidiaram a expedição desta Licença; 3. O empreendimento em análise atende a legislação ambiental vigente, porém a validade das informações contidas nesta Licença ficará vinculada a análise urbanística realizada no processo de Alvará de Construção; 4. A obra ficará passível de fiscalização e monitoramento pela SEUMA.			

Gerente da Célula Licenciamento Ambiental
 Jane Barbosa C. Pereira
 Gerente da Célula de
 Licenciamento Ambiental
 CELAM/SEUMA - PMF

Avenida Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-310 Fortaleza, Ceará, Brasil
 85 3452-6500

Coordenador (a) do Licenciamento
 Sra. JANA LUCIANA BENEVIDES
 Coordenadora do Licenciamento
 Matrícula 52520-2
 Seuma

Maria Tereza Pinheiro Caldeira Mota
 Secretária da SEUMA

ANEXO

P. 152



PARECER N°:	130/2015
PROCESSO / CI:	P505942/2015
DATA DO PROTOCOLO:	26/02/2015
INTERESSADO:	Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA
ASSUNTO:	Análise de RIST

15.03.022_GPA

Fortaleza, 28 de dezembro de 2015.

Procedeu-se a análise do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito – RIST do empreendimento Iracema Plaza, a ser construído na Rua Arariús, bairro Praia de Iracema. Obedecendo às regulamentações definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza – LUOS/FOR, Lei nº 7.987 de 23 de dezembro de 1996, pelo Código de Obras e Posturas do Município de Fortaleza – Lei nº 5.530 de 17 de dezembro de 1981, pelos Decretos nº 12.390 de 29 de maio de 2008, e nº 12.624 de 30 de dezembro de 2009, e demais leis, foram geradas as observações e conclusões apresentadas nos itens a seguir.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O empreendimento em questão possui 28.507,67 m² de área total construída distribuída em terreno de 2.300 m². A edificação é composta por 37 níveis, sendo:

- Subsolo 03: estacionamento, sala do gerador e sala de pressurização;
- Subsolo 02: estacionamento;
- Subsolo 01: estacionamento, almoxarifado, depósitos, controle de acesso de funcionário, refeitório, governança, rouparia, subestação, administração, oficina e vestiários de funcionário;
- Térreo: Lixeira, restaurante aberto (cozinha + área para o público), lojas, banheiros, *business room*, hall de entrada, piano bar, copa e administração;
- 1º pavimento: restaurante privado (cozinha + área para o público), administração, salas de reuniões, salas de convenções e banheiro;
- 2º pavimento: 14 apartamentos residenciais;
- 3º pavimento: 14 apartamentos residenciais;
- 4º pavimento: 14 apartamentos residenciais;
- 5º pavimento: 10 apartamentos residenciais;
- 6º pavimento: 07 apartamentos residenciais e salão de jogos;
- 7º pavimento: boate, centro físico, piscina e academia;
- 8º pavimento ao 30º pavimento: pavimento tipo do hotel com zeladoria e 12 apartamentos;
- 31º pavimento: coberta e laje de segurança;
- 32º pavimento: caixa d'água;
- 33º pavimento: heliponto;

Com relação ao sistema viário do entorno, o terreno está localizado na interseção das seguintes vias e classificação de acordo com a LUOS/FOR: av. Beira Mar (via local), Arariús (via local) e av. Historiador Raimundo Girão (via arterial II).

ANEXO

P. 153





O empreendimento em análise oferta diversas atividades, sendo assim, para análise do RIST foi-se considerado o impacto do conjunto das seguintes atividades de acordo com o anexo 6 da LUOS.

- Grupo: serviços, subgrupo: hospedagem, atividade: Hotel, código: 55.11.51 e classificado como PGT-1;
- Grupo: residencial, subgrupo: residencial, atividade: residência multifamiliar, código: 00.00.03 e classificado como classe 02;
- Grupo: serviço, subgrupo: serviço de alimentação e lazer, atividade: restaurante, código: 55.21.21 e classificado como classe 03;
- Grupo: serviço, subgrupo: serviço de alimentação e lazer, atividade: boate, código: 92.39.83 e classificado como classe 03;

2. GERAÇÃO DE VIAGEM E NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Considerando as diferentes atividades com diferentes enquadramentos do empreendimento em questão, a LUOS/FOR determina que sejam ofertadas:

- Hotel: 276 apartamentos / 5 = 56 vagas;
- Residencial: 43 apartamentos > 90m² = 65 vagas;
16 apartamentos < 90m² = 16 vagas;
- Restaurante: 396,85 m² = 8 vagas;
- Boate: 220,48 = 5 vagas;
- Total: 150 vagas**

Segundo a pesquisa realizada em empreendimento similar:

- Hotel: Hotel Luzeiros, localizado na av. Beira mar, 2600. O hotel oferta 200 apartamentos e 35 vagas em estacionamento administrado pela Central Park. Em relação à geração de viagens, considerando as viagens geradas pelos hóspedes que pernitoam no estacionamento, foi estimada uma demanda de 24 veículos, no período de maior fluxo, resultando na relação de 01 vaga de estacionamento a cada 8,33 unidades. Ainda de acordo com a pesquisa, 93% dos deslocamentos dos hóspedes são realizados por ônibus de fretamento, com volume médio de 02 veículos/dia e 7% utilizam táxi.

- Residencial: Ed. Leblon e Ed. Ipanema, localizados no cruzamento da rua Visc. Taunay e av. Trajano de Medeiros. O edifício possui 48 apartamentos e 01 vaga para cada apartamento. Em relação à geração de viagens, foram entrevistadas ¼ do universo considerando moradores e funcionários, gerando os seguintes dados. Na pesquisa de origem e destino foram encontrados 22 bairros, sendo os bairros adjacentes os mais destacados (Praia do Futuro, Meireles e Aldeota). A pesquisa de motivo de geração de viagem deu-se: 82,9% para trabalho, 7,3% estudo e 9,8% lazer, onde 90% do entrevistados possuíam frequência diária das viagens. E por modo de transporte: 51,7% por autos, 34,1% por ônibus, 4,9% por van, 2,9% por bicicleta e 6,3% a pé.

Conforme informado no RIST, a geração de viagens para a boate não é significativa pelo tamanho e por funcionar em horário diferente do pico das vias do entorno. E para o restaurante aberto ao público, os baixos números espelhados pelo similar (Hotel Luzeiros) tornaram-se desnecessário a realização da pesquisa.

Dessa forma, o empreendimento oferta:

ANEXO

Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania.
Av. Aguanambi, 90 - José Bonifácio - CEP 60.055-402 Fortaleza. P. 154
(85) 34329700

P. 154





- Térreo: 02 vagas de carga e descarga para veículos de carga média e leve;
- Subsolo 01: 13 vagas para automóveis (destas 05 para PNE e 07 para idosos), 14 para motos, 02 vagas de carga e descarga para veículos de carga leve;
- Subsolo 02: 56 vagas para automóveis e 14 para motos;
- Subsolo 03: 52 vagas para automóveis e 14 para motos;

Apesar da pesquisa apresentada, esta autarquia entende que é necessária a oferta mínima de vagas para veículos exigidos pela LUOS, no caso 150 vagas. Além disto, as vagas destinadas aos moradores devem ser vagas livres e as vagas destinadas ao hotel devem estar vinculadas a oferta de manobrista pelo empreendimento.

3. ANÁLISE OPERACIONAL DAS VIAS

A análise de capacidade das vias foi desenvolvida na interseção da av. Historiador Raimundo Girão com a Rua Arariús, por ser a interseção de maior fluxo no entorno do empreendimento. Também foram apresentados os níveis de serviço (NS) na situação atual (2015) e na futura (após 05 anos), adotando-se uma taxa de crescimento da frota de veículos de 5% ao ano.

O volume na hora pico (17h – 18h) totalizou 2.876 UCP. Sendo os movimentos de maior volume o sentido direto leste-oeste e sentido direto oeste-leste.

Na primeira interseção observou-se que a operação atual apresenta (NS) "C" a oeste, (NS) "C" ao sul e (NS) "D" ao leste. Na operação futura, (NS) "D" a oeste, (NS) "C" ao sul e (NS) "E" ao leste.

Ressaltamos que, após o início do processo deste empreendimento foi-se implantado um binário na Praia de Iracema, onde este encontra-se em fase de adaptação.

4. ACESSIBILIDADE E ÁREAS RESERVADAS ESPECIAIS

O acesso ao estacionamento interno será realizado pela av. Historiador Raimundo Girão. Este possui sentido duplo e extensão de 29,00 metros entre o limite do terreno e o controlador de acesso. O tempo médio de atendimento é de 15 segundo por veículo, o que permite uma taxa de atendimento de 04 veículos/ minuto.

A operação de coleta de resíduos sólidos (lixo) também será realizada pela av. Historiador Raimundo Girão. Deverá esta ser realizada no período noturno após as 20:00 horas.

Os acessos de pedestres usuários localizam-se na av. Beira Mar e Rua Arariús. E o de funcionários pela av. Historiador Raimundo Girão.

O empreendimento não oferta área para acumulação de táxis e/ou carros fretados interno ao lote. Entretanto o embarque e desembarque para estes tipos de veículos podem ser realizados de forma compartilhada com as vagas de carga e descarga existentes no subsolo 01 e no térreo.

Ressaltamos que o empreendimento não oferta no seu entorno calçadas com características de acordo com a Norma Brasileira 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

ANEXO

P. 155

Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania.

Av. Aguanambi, 90 - José Bonifácio - CEP 60.055-402 Fortaleza, Ceará, Brasil

(85) 34339700





5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, esta Autarquia entende que para aprovação do RIST deste empreendimento, os seguintes pontos devem ser avaliados em reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD):

- Ofertar o mínimo de vagas exigidas pela LUOS (150 vagas para veículos);
- Acesso para estacionamento interno de veículos pela via de maior classificação pela LUOS e funcional;
- Ofertar calçada no entorno com características de acordo com a NBR 9050 da ABNT;

As medidas mitigadoras com ônus ao empreendedor serão definidas e acordadas posteriormente a aprovação pela CPPD.

Atenciosamente,

CARLA N. B. AZEVEDO
Técnica de Trânsito - AMC/PMF

RÔMULO AGUIAR M. DE CARVALHO
Chefe de Divisão - AMC /PMF

ANEXO

P. 156



ANEXO D

15/07/2020

Gmail - SECULTFOR | Resposta ao Processo P084143/2020



Vládiá Marques Monteiro <vladiamarques@gmail.com>

SECULTFOR | Resposta ao Processo P084143/2020

2 mensagens

Patrimônio Material <patrimoniomaterial.secultfor@gmail.com>
Para: Vlândia Marques Monteiro <vladiamarques@gmail.com>

15 de julho de 2020 15:31

Cara Vlândia,

a Secretaria Municipal da Cultura de Fortaleza – SECULTFOR, aos cuidados da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural – CPHC, cumprido com as diretrizes referentes ao acesso à informação, responde, neste e-mail, ao Processo de **nº 084143/2020**, este que solicita informações acerca da ZEPH - Praia de Iracema.

O Edifício São Pedro, antigo Iracema Plaza Hotel, construído em 1951, não integra a ZEPH - Praia de Iracema. Circunscrito ao perímetro da ZEPH - Praia de Iracema, existem locais de fruição cultural, como a Rua dos Tabajaras, Centro Cultural Dragão do Mar, Largo dos Tremembés e Igreja São Pedro, além de Bens acautelados por diferentes instâncias federativas como Estoril, Caixa Cultural, parte da Rua José Avelino e o Edifício da Secretaria da Fazenda. Afirmamos que o Edifício São Pedro, ao possuir a medida protetiva do Tombamento, já possui um mecanismo legal de amparo de sua estrutura e seu entorno imediato. Por fim, em detrimento da mancha estabelecida pela ZEPH - Praia de Iracema, no fito de melhor apreciação da conformação da zona, disponibilizamos imagem do mapa que identifica a mesma e suas principais ruas em registro anexado ao e-mail.

Solicitamos, por gentileza, que nos envie uma confirmação de recebimento dos arquivos, no fito de assegurar que você de fato os recebeu e para que assim possamos arquivar devidamente o processo.

Reiteramos nossos votos de estima e consideração, nos colocando à inteira disposição por este endereço de e-mail, além de atendermos pelo número (85) 3105.1291.

Atenciosamente,

Equipe da Célula de Gestão do Patrimônio Material.

Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural

Secretaria Municipal da Cultura - Secultfor

ZEPH - Praia de Iracema.png
485K

ANEXO

P. 157

APÊNDICE A

Entrevistadora: Vlândia Marques

Entrevistado: Francisco de Assis Filomeno Gomes Júnior

Data da entrevista: 15/09/2020

Tempo Total do áudio: 00:47:13

Filomeno: O que diabos que vocês ver nesse Edifício São Pedro que dá tanto celeuma, tanta coisa... projeto lá que fazem [inaudível].

Vlândia: O que é que é que a gente vê lá?

Filomeno: Hum.

Vlândia: É um prédio, não sei [risos].

Filomeno: É um prédio velho, se acabando, que não [inaudível], mas...

Vlândia: Olha, seu Filomeno... Como é o nome do senhor completo?

Filomeno: Francisco Filomeno.

Vlândia: Francisco...

Filomeno: De Assis Filomeno Gomes Júnior.

Vlândia: Francisco de Assis...

Filomeno: Filomeno Gomes Júnior...

Vlândia: Filomeno Gomes...

Filomeno: Gomes Júnior...

Vlândia: Júnior. Para poder a gente começar a entrevista, o senhor tem que assinar aqui o termo de consentimento, aí eu preciso do CPF e do RG, a data de hoje. Hoje é.. Fortaleza...

Filomeno: (NÚMERO DO CPF)

Vlândia: É o CPF?

Filomeno: É.

Vlândia: (NÚMERO DO CPF)

Filomeno: (NÚMERO DO CPF)

Vlândia: (NÚMERO DO CPF)

Filomeno: (NÚMERO DO CPF)

Vlândia: (NÚMERO DO CPF)

Filomeno: (NÚMERO DO CPF)

Vlândia: (NÚMERO DO CPF). E o RG?

Filomeno: (NÚMERO DO RG)

Vlândia: (NÚMERO DO RG)

Filomeno: (NÚMERO DO RG)

Vlândia: (NÚMERO DO RG)

Filomeno: (NÚMERO DO RG)

Vlândia: (NÚMERO DO RG)

Filomeno: (NÚMERO DO RG)

Vlândia: (NÚMERO DO RG). Fortaleza, 15 de setembro de 2020. Alguma vez o senhor participou de entrevista de... para trabalho científico.

Filomeno: Não.

Vlândia: Então eu vou ler aqui. Eu, Francisco de Assis Filomeno Gomes Júnior, (NÚMERO DO CPF), (NÚMERO DO RG), após a leitura deste documento e depois de ter tido a oportunidade de conversar com o pesquisador responsável para esclarecer todas as minhas dúvidas, acredito estar suficientemente informado, ficando claro para mim que a minha participação é voluntária. Estou ciente também dos objetivos, metodologia, esclarecimento sobre a pesquisa. Diante do exposto expressei a minha concordância espontânea vontade de participar do estudo. Aí o senhor assina aqui aonde tem o xiszinho, que aí eu começo com as perguntas. [Pausa]

Filomeno: Hum-rum.

Vlândia: Vamos lá. É... primeira coisa que eu coloquei aqui como uma pergunta. Vou colocar aqui o gravador mais ou menos perto do senhor.

Filomeno: Tá.

Vlândia: Para ficar melhor pra... o gravador e celular. Perguntar primeiro qual é a relação que o senhor tem com o construtor Pedro Filomeno Gomes... Pedro Filomeno Gomes. O senhor é...

Filomeno: Eu sou neto.

Vlândia: Neto.

Filomeno: Neto do... Pedro Filomeno Ferreira Gomes.

Vlândia: Quem são os seus ascendentes que chegam até ele, é seu pai ou sua mãe?

Filomeno: Meu pai. Meu pai é filho.

Vlândia: Como é o nome dele?

Filomeno: Francisco de Assis Filomeno Gomes. [Pausa]

Vlândia: Aí eu queria perguntar qual é a importância desse edifício para a família de vocês? Porque a gente sabe que o senhor, a família Filomeno Gomes tem uns bens, né, mas este especificamente, qual é a relação dele para a família de vocês?

Filomeno: Esse prédio ele tem uma certa admiração para gente por ter sido o prédio ícone, assim, com relação à [Avenida] Beira-Mar de Fortaleza. Então ele marca o início da Beira Mar de Fortaleza e nos dá uma certa, como é que se diz, uma certa... Como é? Eu não estou encontrando a palavra.

Vlândia: Nostalgia.

Filomeno: Não, não é nem nostalgia. É uma certa vaidade assim, de ter participado do início da história da cidade, da beira-mar, né? Temos o vovô por ter sido o marco, o inicial que fez e ter enxergado naquele momento, aquele... Aquela orla marítima como uma possível que viesse a barca

depois o que marcou como orla marítima para cidade, né.

Vlândia: Eu sei.

Filomeno: Isso aí é o que é mais importante e que marca a importância do prédio, não só para gente, mas como para cidade.

Vlândia: Tá certo. Os empreendi... Qual é a relevância, que pode ser mais de uma, né, quais... Qual é a relevância do cerne dos empreendimentos da família Filomeno Gomes para a cidade de Fortaleza? Não foi só...A gente sabe que não foi só a construção do Edifício São Pedro em si, mas quais foram os outros empreendimentos que você considera, que foram importantes que fazem parte, que colaboraram para a história de Fortaleza?

Filomeno: É o seguinte: eu fiz um trabalho muito tempo atrás, eu tô até atrás dele aqui, através de um arquiteto que é Pepe. Pepe era um arquiteto que trabalhou nessa área de prédios antigos, entendeu, e numa determinada época eu tinha solicitado a ele para ele fazer um estudo que falasse exatamente do que é o que o vovô tinha colaborado na parte de arquitetura na cidade de Fortaleza com os empreendimentos dele. E ele fez esse estudo e eu acho que depois, talvez, ele fala... Ele fala exatamente do marco que foi o vovô na época da construção predial no Ceará, em Fortaleza, no caso, né?

Vlândia: Eu sei.

Filomeno: Então, talvez seja interessante, talvez eu vou depois lhe fornecer isso, uma cópia aqui e aí você vai ver lá o que é que o Pepe colocou, né, Pepe Capelo.

Vlândia: Pepe Capelo.

Filomeno: É, Pepe Capelo é uma pessoa muito conhecida, entendeu, então ele tem várias coisas na arquitetura dos prédios que o vovô construiu que foram, que eram importantes para a cidade ou que foram importantes como marco referencial da arquitetura para a cidade. Inclusive, eu acho também que as primeiras vilas de casa também foram feitas por ele, entendeu, que é o caso da Vila São José, é o caso das vilas no início da Avenida Francisco Sá na Jacarecanga, algumas vilas de casa, que antigamente não tinham este costume e foi como se estava se iniciando a fazer esse tipo de empreendimento, entendeu. Então ele marcou com essa, com essas iniciativas dele.

Vlândia: Tá certo. Atualmente, você concorda que o Edifício São Pedro mereça ser protegido?

Filomeno: Não. Até eu poderia dizer que sim, mas não da forma que os órgãos governamentais pensam. Porque assim, hoje as facilidades que as pessoas procuram são, modificaram muito. Então, agente precisaria ter... Poderia... Deveríamos mudar a nossa maneira de ver como é que está se pensando em fazer, certo? Então assim, digamos lá eu acho que a volumetria do empreendimento, eu acho que é interessante que se mantenha. A arquitetura eu acho que é importante que se mantenha. Mas a parte interna se, não tem a mínima condição de manter da maneira que se encontra o prédio. Então eu não concordaria com essa situação, certo? E então assim, admito que o prédio é importante pelo seu marco inicial, certo, mas não da maneira que como tá se tentando fazer um tombamento lá. Porque vai inutilizar o prédio para os dias atuais. Ele não passa... Ele não tem a oferecer segurança e

totalmente inviável você fazer uma modernização nas condições em que o prédio hoje se encontra. O prédio tem quase 70 anos, já tem 70 anos, certo. Então, naquele posicionamento que ele ocupou, ele se inviabilizou na parte estrutural, entendeu. Então hoje para se fazer uma... Algum reparo na parte estrutural dele é um gasto absurdo que o mercado, infelizmente, o nosso mercado não tem condições de absorver. Então quer dizer que vai se tornar um prédio que não vai ter a mínima condição de se... Colocar no mercado, entendeu. Então, fazer um tombamento de coisa que não vai se utilizar mais é o quê? É transformar num lixo. Então, seria muito melhor que os órgãos enxergassem dessa maneira para que pudesse viabilizar uma revitalização do prédio, mas de uma maneira rentável. [O telefone toca]. Preciso falar aqui. [pausa].

Vlândia: ... Essa parte aí eu vou cortar depois, editar da parte da sua conversa. Eu queria perguntar para o senhor se o senhor atualmente responde pela imobiliária? É o senhor...?

Filomeno: A imobiliária não existe mais, ela já... Depois que o papai morreu, ele... Imobiliária já foi, está em fase de espólio e já foi praticamente dividida, então, na família.

Vlândia: Eu sei.

Filomeno: O vovô morreu, aí depois que o vovô morreu, a nossa parte por parte lá do papai já tá também praticamente concluída a divisão.

Vlândia: Então assim a sua participação que aqui é como herdeiro e não como imobiliária.

Filomeno: Na realidade, eu estou como herdeiro e estou com o intuito de fazer a revitalização do prédio. Eu sou responsável pela revitalização do prédio.

Vlândia: O senhor sabe informar se a atual, acho que o senhor já respondeu essa, mas não tem problema perguntar novamente, sabe informar o atual estado de conservação do prédio? Se há possibilidade de moradia nele hoje?

Filomeno: Não, nenhuma. Não existe....

Vlândia: Nem naquela parte que...

Filomeno: ...remota total.

Vlândia: ...que tava...

Filomeno: Inclusive, o prédio tá tombado... Tombado não, está [pausa], bloqueado... ele tá... você não pode... ninguém pode entrar dentro do prédio. A Defesa Civil mandou trancar. Tem um nomezinho certo.

Vlândia: Embargou... é...

Filomeno: Não... é... espera aí. Vou ver se encontro aqui o termo. Ele tá todo...

Vlândia: Interditado.

Filomeno: Ele tá interditado, pronto. O prédio está interditado pela Defesa Civil. Ele está prestes a cair, muito perto de cair, muito perto de cair... a qualquer momento.

Vlândia: Você tem algum posicionamento firmado sobre qual seria a utilização mais adequada para ele, caso ele fosse revitalizado?

Filomeno: A gente está pretendendo dar a mesma utilização que ele tem hoje, residencial e comercial.

Vládia: Residencial e comercial, que foi antigamente, né?

Filomeno: Ele sempre ele foi hotel e sempre foi residência, né? Então a gente tá tentando ver, dar a mesma condição.

Vládia: Agora eu vou para as perguntas que eu considero um pouco mais invasivas, né? Em torno de qual montante foi avaliado o edifício? Quanto ele vale mais ou menos hoje?

Filomeno: Não tenho a mínima ideia. Não tenho a mínima ideia.

Vládia: E todas as unidades já foram transferidas para a imobiliária?

Filomeno: Já. Não, lá, o prédio ele tem vários proprietários.

Vládia: Tem.

Filomeno: Não é um proprietário só. Ele tem um proprietário... tem um proprietário que é da família da gente que é o Filomeno Imóveis e Participações, tem um proprietário que é o José Hugo Machado que é outro proprietário, certo? E tem um outro proprietário que... aí depois tem... eu sou um proprietário individual. Aí tem um outro irmão meu que tem uma propriedade individual. Aí depois tem mais 11... tem mais uns oito ou dez proprietários, entendeu?

Vládia: Eu sei.

Filomeno: Então, tem 10 ou 11% do prédio de outros proprietários.

Vládia: Hoje a unidade que o senhor tem lá, estaria avaliado a quanto?

Filomeno: Não tenho a mínima ideia. Mas não vale nada. Não vale nada, da situação de como está o prédio, não tem a mínima condição, porque o prédio é impraticável a alguém circular dentro do prédio. A justiça interditou o prédio.

Vládia: O senhor tem conhecimento do...

Filomeno: Já caiu coisas lá de cima, já está caído. O prédio já está em fase de queda, de materiais e tudo mais. Estamos morrendo de medo que a qualquer momento caia coisas lá de cima.

Vládia: O senhor tem conhecimento dos valores relativos a situação dos imóveis na circunvizinhança?

Filomeno: Veja bem, eu não sei o valor, porque em função da fase de... por conta do estado de decomposição do prédio, entendeu?

Vládia: Mas o valor do metro quadrado, o senhor tem noção...

Filomeno: Aí sim, do terreno sim, só do terreno, mas do prédio não.

Vládia: Do terreno, né?

Filomeno: O terreno ali naquela região deve gerar em torno de 10 mil reais o metro quadrado, talvez.

Vládia: Mais ou menos 10 mil, né?

Filomeno: 10 a 12 mil [reais] o metro quadrado.

Vládia: O valor de mercado, né?

Filomeno: Eu imagino que seja em torno disso, não sei se é só isso, não.

Vládia: O senhor considera que pela construção do prédio, aos moldes do projeto de requalificação mencionado, existe algum perigo de perda da faixa no ato dessa construção pelo projeto que o senhor...?

Filomeno: Pelo projeto hoje, pelos estudos técnicos feitos, certo, não existe a menor possibilidade, quer dizer, não existe a menor possibilidade comercial de se fazer um reparo, de se revitalizar. Porque é salinidade dele está dentro do concreto vai até aos ferros dele. Então seria uma recuperação assim monumental em termos de custo, entendeu? Então não tem a mínima condição. A única condição seria, de fato, de derrubar e reconstruir, porque...

Vládia: Tá inviável.

Filomeno: É deixa eu lhe explicar, posso lhe explicar aqui?

Vládia: Pode.

Filomeno: Olha, se você pegar uma coluna aqui, outra coluna aqui, vamos dizer que a coluna é isso aqui, tem quatro lados, né?

Vládia: Isso.

Filomeno: Aí aqui tem a outra coluna aqui, quatro lados também, ok. Aí tem a parede que vai daqui para cá, certo?

Vládia: Certo.

Filomeno: Para mim pegar essa coluna aqui e tirar tudo o que não presta nela eu preciso tirar o ferro que tá aqui dentro, ó.

Vládia: Certo.

Filomeno: Entendeu, eu tenho que demolir tudo que tá aqui dentro, isso aqui tudinho dela das laterais de concreto, tirar para refazer o concreto. Para mim fazer isso aqui, vamos dizer que aqui tem uma coluna, ó, se eu quiser acessar essa coluna aqui, eu tenho que tirar pelo menos um metro para cá, né, para eu ter acesso a essa coluna. Se eu tiver que tirar outra coluna eu também tenho que tirar pelo menos um metro para mim poder trabalhar na coluna para poder tirar os ferros dela para eu poder fazer tudo isso. Olha, se eu tenho uma coluna aqui que vai daqui e vai para cá, eu vou tirar um metro dessa parede, se eu tirar num metro, vai sobrar o quê? Um metro no meio. Então é sem sentido, né, eu deixar por causa de um metro... eu já tirei um metro, do que tirou um metro ficou lá... e vou tirar dessa coluna aqui, eu vou escariar, vou tirar tudinho até chegar no ferro. Se eu... vou demolir o prédio todinho. Se já que vou ter que fazer isso, vou ter um trabalho muito grande, eu ter que fazer coluna por coluna fazer isso.

Vládia: Eu sei.

Filomeno: Entendeu? Então, é muito fácil derruba tudo e faz tudo de novo.

Vládia: Eu sei.

Filomeno: Porque na realidade, na revitalização não vai ficar... Só quando você começar a mexer você já começa a derrubar, entendeu? Então vai sobrar só isso aqui, a sobra. Quer dizer que por causa de um metro tem uma despesa danada de derrubar isso. Aqui eu vou derrubar praticamente tudo para chegar no ferro, para refazer esse ferro, entendeu?

Vládia: Entendi.

Filomeno: Porque isso aqui está cheio de salinidade e tá se autodestruindo já, já já tá... Chegou no

ferro o salubre, [inaudível] de salubridade. Então, é um custo caríssimo para fazer isso aqui porque eu vou ter que praticamente tirar a coluna toda, aí eu tenho que começar a calçar para o prédio não arriar, entendeu? Para não acontecer a demolição nesse prédio aqui, né?

Vládía: É. o edifício Andrea.

Filomeno: Aí eu vou ter que ir fazer isso que tem um custo absurdo.

Vládía: Vai ter que escorar tudo.

Filomeno: Escorar, fazer um escoramento para poder fazer isso, é um custo sem tamanho. É melhor, eu derrubo tudo. Eu pego um equipamento que existe hoje. Esse equipamento escaneia o prédio todinho, escaneia todos os detalhes dele, aí depois a gente vem lá trazendo tudinho.

Vládía: Recompondo.

Filomeno: Recompondo. Porque, não sei se para você tem valor, mas para a turma de “ah, se não for os rebocos da época não tem valor”. Isso não tem sentido. Como é que você vai saber se aqui, essa casa aqui tem 60 anos. Se eu derrubar isso aqui e refazer você vai saber que isso não é 60 anos?

Vládía: Tem que ter muito cuidado, na verdade, né?

Filomeno: Não, tem que ter o cuidado tão grande que para ter esse cuidado, é um custo tão elevado, que depois se eu quiser pensar esse custo para aquele imóvel que eu vou revender, eu não tenho como botar, porque você não paga. Você vai pagar para morar nesse quartinho aqui só para dizer que ele tem 100 anos? E que as paredes são de 100 anos atrás? Porque não vai ser. Porque parte da parede não vai ser derrubada para poder revitalizar, entendeu, então não tem sentido. Então no projeto que a gente tem a gente preserva as formas arquiteturais, mas refazendo tudo de novo.

Vládía: Eu sei.

Filomeno: Derrubando e refazendo. Aí sim, contempla as formas de arquiteturas do prédio da sua origem, da sua origem, entendeu?

Vládía: Como é que atualmente os demais proprietários estão colaborando com a conservação do edifício?

Filomeno: Nenhuma. Ninguém tem mais interesse de gastar mais nada.

Vládía: Ninguém tem mais interesse? Não ajuda? Quem é que tá escorando, hoje em dia?

Filomeno: Ninguém. Tá por conta do cão lá. Conta de Deus. Porque não tem mais, ninguém tem recurso para gastar mais no prédio. Nós estamos há 20 anos tentando fazer isso e a Prefeitura [de Fortaleza] atrapalhando. Há 20. Desde 2005. 15 anos. E a prefeitura não aprova e aí nós se haurimos, os recursos se hauriram.

Vládía: Então nenhum proprietário, hoje em dia, tá colaborando com a conservação?

Filomeno: Não tem recurso. Os proprietários não têm mais recursos para colaborar.

Vládía: Eu sei.

Filomeno: Então, agora ficou comum, a prefeitura ficou com a intenção de tombar, porque a prefeitura não tombou, ela tá com a intenção de tombar. Então ela tem a obrigação de manter. Então a obrigação agora é da prefeitura. Então, como é que eu posso... eu estou com o prédio interditado, sem eu poder

entrar no prédio, eu não posso ter renda no prédio, não posso ter nada, como é que eu vou manter? Eu não tenho fundos sem fundo. Meu bolso tem fundo.

Vlândia: Vocês não têm um condomínio aí que ninguém...

Filomeno: Mas ninguém tem dinheiro para botar mais dentro. Todo bolso tem fundo.

Vlândia: Verdade.

Filomeno: Então, o bolso não é sem fundo, entendeu? Então, o bolso chegou no fundo, não tem mais... mais dinheiro.

Vlândia: Eu sei.

Filomeno: Se você não tem como tirar dinheiro do prédio, como é que você vai botar dinheiro dentro?

Vlândia: Tá joia. É, atualmente, tem alguém morando, residindo lá no edifício?

Filomeno: Não. Tem uma pessoa, um guardião só. Uma pessoa...

Vlândia: Tipo um caseiro.

Filomeno: Que toma conta.

Vlândia: Eu sei. Atualmente, vocês enfrentam algum problema de regularização imobiliária? Porque eu passei no local e vi faixas pedindo para que houvesse regularização do imóvel? Quais são esses proprietários que estão, o senhor sabe?

Filomeno: Eu não vi, tem faixa lá?

Vlândia: Tem, tem faixa.

Filomeno: Botaram agora. Não, tinha não.

Vlândia: Atualmente, há alguma construtora interessada no edifício São Pedro?

Filomeno: Ninguém se interessa porque como a prefeitura está inibindo o alvará de construção ou inibindo uma reforma, então, ninguém tem interesse não. Como é que o cara vai botar, ou vai comprar ou vai gastar dinheiro com um projeto, se não vai... se você não vai conseguir o intento.

Vlândia: Em algum a família...

Filomeno: Não. A família...

Vlândia: Porque vocês entraram com o pedido de tombamento em 2015.

Filomeno: Não. Não entramos com o pedido de tombamento não. A prefeitura entrou com a intenção de tombamento em 2005, ou 2006 pela Luizianne [Lins]. Quando foi em 2015, eles não realizaram o tombamento como a Luizianne tinha proposto, né? Aí nós pedimos para dar baixa no tombamento pra Luizianne. E, por conta da intenção de fazer um projeto, lá de fazer uma reforma, nós fomos aconselhados e a gente mesmo, pedir o tombamento para poder facilitar o trânsito do projeto, entendeu? Aí nós pedimos por causa disso.

Vlândia: Vocês pediram por conta disso, mas...

Filomeno: Por conta de poder realizar um projeto como um acordo, entendeu?

Vlândia: Na época, tinha uma construtora envolvida, não tinha?

Filomeno: Não, não.

Vlândia: Nunca teve?

Filomeno: Nunca teve não.

Vlândia: E hoje também não tem mais...

Filomeno: Não, não tem. Porque todo mundo que se aproximou da gente foi embora. Faz cinco anos...

Vlândia: Tá.

Filomeno: ...que a gente tá tentando negociar e não conseguimos. Então, todo mundo que se aproximou da gente, não quer mais conversar com a gente.

Vlândia: Como é que o senhor poderia ver o futuro para o Edifício São Pedro? Para gente encerrar?

Filomeno: Eu acho que o futuro dele, eu vejo o futuro dele muito promissor, porque eu acho que a localização é espetacular. Acho que teríamos tudo para gente fazer o prédio voltar a ter a iconicidade que ele teve da época, a beleza que ele teve na época desde que a gente pudesse realizar o projeto de revitalizar ele com uma nova construção, dando uma nova concepção, dando uma nova vida para ele. Ou seja, a gente fazer ele renascer novamente com o mesmo esplendor que ele foi na época em que o vovô construiu, né?

Vlândia: O senhor concorda que em algum momento poderia ter uma parceria com o Governo do Estado para uma outra utilização?

Filomeno: Não. o Governo do Estado, Governo do Estado, o povo tem que entender que o Governo do Estado não tem dinheiro para gastar em obra de benefício privado. O Governo do Estado é para fazer coisa para...

Vlândia: Mas numa parceria?

Filomeno: Mas parceria de quê?

Vlândia: Público-privado.

Filomeno: Para fazer o quê? Um hotel?

Vlândia: Não.

Filomeno: Fazer um residencial?

Vlândia: Para uma outra utilização que não fosse essa utilização...

Filomeno: Mas a utilização... Entenda bem, lá é uma área de turismo.

Vlândia: De residencial comercial.

Filomeno: Lá é uma área turística, uma área de preferência turística, uma área cara para o governo botar qualquer recurso dele. Porque o recurso que o governo tem que dar é para a sociedade como um todo e não para criar propriedade únicas. Como é que pode, o governo vai botar um hospital na [Avenida] Beira Mar? Tem sentido o Governo Federal, [botar] uma biblioteca na Beira Mar? O governo fazer um museu à beira mar? O terreno é caro. O terreno é caríssimo. Então esse sentido de fazer público-privado não pode existir na cabeça do povo. O benefício de governo tem que ser exclusivamente para beneficiar a sociedade como um todo e lá não beneficia. Lá vai beneficiar um pequeno número de pessoas. Isso não é coisa para o governo botar dinheiro, nem para pensar em tombar. Como é que o governo pensa em tombar um empreendimento bem na beira-mar do Ceará, que é o centro de turismo vital de Fortaleza.

Vlândia: Eu sei.

Filomeno: Não tem nenhum sentido. Agora vamos tirar o dinheiro dos pobres para dar para os mais ou menos rico.

Vlândia: Entendi.

Filomeno: Não tem sentido. Tem que fazer o dinheiro que ele pensa lá é gastar com Hospital lá acolá, uma escola bacana, mas numa área de terreno barato, uma área que o governo construa e que sobre recurso para que ele possa dar para o povo em forma de educação, ou de saúde ou direito e não construir na beira mar. Não tem sentido. Tá entendendo?

Vlândia: Pois é isso seu Filomeno muito obrigada.

Filomeno: Seria uma... uma loucura do governo tentar pensar nisso, entende?

Vlândia: Entendo.

Filomeno: Inclusive a Prefeitura mesmo já se posicionou que não tem interesse nenhum e com toda a razão. Deixa só eu ver aqui se eu encontro o negócio do Pepe, que ele fala um pouco sobre o que é que foi [pausa]. Então assim o governo, vamos dizer, essa prefeitura que passou, ela foi muito sensata com relação a esse, a essa situação, entendeu? Mas a questão é que tem uma turma que pensa essa coisa que você acabou de perguntar: ah, e o público-privado? Como se o dinheiro do governo fosse para fazer coisa privada. Não é. Não tem sentido. Ah se tu... Já pensou se: ah, vamos tombar. Tombar tá aí. Quem comprar qualquer apartamento lá vai ficar livre, isento de IPTU, você concorda uma pessoa que mora na Avenida Beira Mar ser isenta de IPTU?

Vlândia: Atualmente vocês são isentos de IPTU?

Filomeno: Não, não, não. Porque só houve a intenção, não tombou, mas a [inaudível] vai querer, porque atualmente nós estamos isentos. Porque a instrução quando se têm a intenção a gente já paga todos os direitos como se tombado fosse. Você concorda que os proprietários que tem um prédio daquele tamanho com aquela localização seja isenta, e você que mora lá na [Avenida] Leste-Oeste ou lá na [Avenida] 13 de Maio ou lá na [Avenida] Bezerra de Menezes paga IPTU e eu aqui na [Avenida] Beira Mar não pago. Você vê sentido nisso? Eu não vejo. Seria um absurdo, né, [inaudível].

Vlândia: É.

Filomeno: Mas as pessoas pedem: tomba. Tombar como [inaudível]? Para tombar tem que ter dinheiro, tem que ter recurso. Na Europa, em Paris, nesses outros lugares, a pessoa tomba, quem tomba não é a prefeitura. Alguém vem por trás, algum grupo empresarial forte, com muito recurso, entendeu, que pague, que faz a coisa acontecer, entendeu?

Vlândia: Eu sei.

Filomeno: Mas aqui é uma cidade pobre, não podemos sair tombando a cidade todinha, entende, como o pessoal está pensando em fazer. Mas não sei nem o que é que eu diga, entendeu? Deixa ver onde tá isso aqui. [Pausa]. Esse conceito do tombamento é... tem que ter muito cuidado [pausa]. Não estou encontrando aqui. É mais pra poder ter um pouco mais de uma coisa técnica, entendeu, de uma pessoa que tem o conhecimento técnico do assunto. Tá aqui. Ver esse dado aqui. [Pausa]. Ele fala aqui

[inaudível] [pausa]. É muito fácil dizer: tomba, vai [fazer] uma coisa público-privado, mas não é. O público-privado precisa... o público precisa botar dinheiro.

Vlândia: É.

Filomeno: Não tem sentido você tirar dinheiro de uma população, uma sociedade carente de recurso. Tem que tirar dinheiro pra botar em...

Vlândia: Ah, esse eu tenho.

Filomeno: Esse trabalho do Pepe?

Vlândia: Eu tenho. Tenho, inclusive eu quero pedir autorização de vocês para usar no convite da minha dissertação, esta foto.

Filomeno: Pode usar, tudo bem.

Vlândia: É uma foto tão linda.

Filomeno: É pública, é uma foto pública. Aqui é o Pepe falando, inclusive, olha, isso aqui são conceitos que ele tá abrindo aí [inaudível]. Isso aqui é o trabalho do Pepe.

Vlândia: Pronto, eu tenho esse.

Filomeno: Mas esse trabalho que eu tô dizendo não é essa foto não. É o trabalho em si.

Vlândia: É o trabalho todo eu tenho

Filomeno: Onde é que tu conseguiu?

Vlândia: Com a prefeitura.

Filomeno: Pois é, então tá aqui. [inaudível] Filomeno e tal

Vlândia: Eu tenho, inclusive eu queria saber, ele é seu avô, né?

Filomeno: É, ele é que é o meu avô.

Vlândia: Essa imagem é de quem?

Filomeno: Essa foi alguém que fez na época da construção do prédio.

Vlândia: Da época da construção.

Filomeno: Tá vendo, olha, projeto, desenho e construção aqui tá o nome do arquiteto.

Vlândia: Orlando...

Filomeno: Aqui tanto o engenheiro, Orlando Ariosto... não sei.

Vlândia: É Ariosto, Ariosto de Lima.

Filomeno: Então tá aqui, ele fala aí tudo do pessoal e ele e o Pepe...

Vlândia: Esse não é o mesmo.... Esse não é o mesmo projeto que foi feito pelos irmãos Issa? São irmãos?

Filomeno: Não, não.

Vlândia: Esse aqui é outro projeto?

Filomeno: Não, isso aqui é um conceito.

Vlândia: Ah, é um conceito.

Filomeno: Então ele falou para o povo da arquitetura do Ceará, de Fortaleza, ele fala que como é que o vovô fez as obras, como é que era as obras e como é que ele fez o conceito dele.

Vlândia: Sim. Todos esses eram prédios?

Filomeno: Esses aqui não são prédios não. Então o prédio da casa é um parente ou uma arquitetura semelhante do outro lado do hotel.

Vlândia: É.

Filomeno: Na parte do comércio. Era arquitetura que estava sendo desenvolvida em Fortaleza naquela época.

Vlândia: Isso.

Filomeno: E aqui é a contribuição que ele deu. Aqui ele fala um pouco das obras dele. Esse aqui da S.A. Filomeno que hoje é o Centro Fashion.

Vlândia: Jacarecanga ali, né?

Filomeno: Que é o Centro Fashion lá, né?

Vlândia: É.

Filomeno: Então, a Jacarecanga, a Vila Jacarecanga. Aqui é a fábrica onde é o Centro Fashion, a Vila, a Vila Francisco Sá.

Vlândia: O Lord Hotel ele ainda tá de pé?

Filomeno: O Lord Hotel tá em pé.

Vlândia: Aonde é que ele fica?

Filomeno: Lá na Praça José de Alencar.

Vlândia: Tá.

Filomeno: Certo, tá aqui a concepção, essas vilazinhas estão todas de pé lá na [Avenida] Francisco Sá.

Vlândia: Hoje em dia a família toda de vocês...

Filomeno: Isso aqui já foi todo vendido, já foi todo distribuído.

Vlândia: Já não tem mais não, né?

Filomeno: Edifício Ana Bela lá do Colégio da Imaculada.

Vlândia: É lindo esse edifício Ana Bela.

Filomeno: E foi construído por ele. Esse aqui é o Lord Hotel que tá em pé até hoje. Então isso aqui é a contribuição que ele deu dentro coisa.... Aqui é o Edifício São Pedro, certo?

Vlândia: Certo. O senhor sabia que tem documentado sobre o Edifício São Pedro?

Filomeno: Sabia. Dois, três.

Vlândia: Três?

Filomeno: É. Todos documentados, aqui a parte interna quando estava funcionando.

Vlândia: Só conheço um.

Filomeno: Aqui é o conceito que estava fazendo lá fora. Olha, mantem a faixada

Vlândia: Mantem a faixada e faz...

Filomeno: Que era antes

Vlândia: E faz uma torre por dentro.

Filomeno: Isso. Aí faz uma torre, tá vendo que derrubaram tudo

Vlândia: Isso aqui, bem cerceado.

Filomeno: Só pra você ter uma ideia essa *Torre Hearst*, ela é o projeto, é um dos projetos mais premiados do mundo da arquitetura. Se você procurar o... se você pegar o mundo dos arquitetos aqui e ver essa torre aqui e ver quantos prêmios esse Norman Foster ganhou. É um dos arquitetos mais famosos do mundo. Então ele recuperou isso aqui no centro de Nova York praticamente.

Vlândia: Eu sei.

Filomeno: Olhe bem por dentro. Tudo modernizado.

Vlândia: E por fora a faixada

Filomeno: E por fora, eles refizeram a faixada todinha. Derrubara e fizeram tudo, tudo.

Vlândia: Só compensaria fazer o edifício naquela altura que vocês programaram de 90 e..

Filomeno: A gente tá propondo coisa semelhante a isso aqui. Uma solução exatamente igual a essa daí.

Vlândia: Mas com esse gabarito...

Filomeno: É, com esse gabarito todo. Há cem metros de altura. O conceito é esse aqui.

Vlândia: Esse, dessa forma.

Filomeno: Esse é o conceito.

Vlândia: Isso.

Filomeno: A gente mantém...

Vlândia: Dá um total aqui de 97, é?

Filomeno: Digamos aqui... É 93.

Vlândia: 93.

Filomeno: 96 mesmo, eu acho. Tá aqui, porque esse gabarito, é o gabarito do centro da cidade. Nós estamos vizinhos do centro da cidade. A gente pediu para ter equiparidade, a gente está vizinho, entendeu? E se de uma maneira da gente remunerar os proprietários, senão os proprietários não vão deixar eu derrubar o meio. Porque o dono daqui do meio quer receber pela propriedade dele. Aí se destruir quem é que vai comprar a minha propriedade? Ninguém. Aí não, a sua propriedade vai passar a ser aqui em cima. Aí você vai ter um outro preço, tá entendendo? Aí foi quando os proprietários começaram a concordar se for para derrubar e não fazer nada, quem é que vai concordar?

Vlândia: Eu sei.

Filomeno: Então o conceito é esse, entendeu? Faz aqui a residencial. Aqui tinha um conceito inicial que era para fazer duas garagens, dois andares de garagem. Nós acabamos com esse conceito. Era para fazer uma parte de três andares para debaixo do chão.

Vlândia: No subsolo.

Filomeno: Subsolo, aí sobe o edifício residencial até aqui. Aí na última laje, a gente faz a área de recreação, aí sobe a torre comercial. Entendeu?

Vlândia: Entendi.

Filomeno: Isso é para poder viabilizar e fazer toda essa brincadeira aqui. Senão não viabiliza. Porque

eu preciso vender, eu quero.... eu sou empreendedor, eu quero ganhar também lógico, entendeu? Olha, tem um terraço, tá vendo?

Vlândia: Eu sei.

Filomeno: O terraço e aqui é o hotel.

Vlândia: Ah, vai ter o terraço aí onde é a piscina [inaudível].

Filomeno: Não lhe mostraram lá, não, na coisa como é que ficaria?

Vlândia: Não. Eu só tenho esse material em 2D mesmo. O senhor tem alguma coisa mais...

Filomeno: Não, o que eu tenho aqui, você talvez [inaudível] [pausa]. Do que adianta tombar um prédio se você não consegue fazer nada dentro dele que é um ninho de rato lá dentro. Lá dentro todo andar é diferente, todos os andares é um desenho diferente, todos, não tem um igual. A parede de... a escada de incêndio eu não consigo passar com a minha largura, eu tenho que passar de lado.

Vlândia: Bem estreitinho.

Filomeno: E só tem até o segundo andar. Até o oitavo não tem mais escada de incêndio e nem tem como construir.

Vlândia: Qual foi a última evacuação, assim, de pessoas, morando lá o último tempo?

Filomeno: Não tenho conceito não, não sei não. Que precisava ter evacuação? Não teve.

Vlândia: Não. A última evacuação que eu digo: moraram pessoas até que data mais ou menos?

Filomeno: Até uns quatro ou cinco anos atrás.

Vlândia: O prédio foi evacuado quando totalmente?

Filomeno: A saída que eu consegui que o pessoal saísse agora de uns três, quatro anos para cá.

Vlândia: Não tem atualmente nada escorando ele, né?

Filomeno: Nada e nem tem como escorar. Não tem como escorar não. Porque ele é muito grande, é uma coisa volumétrica muito grande. Impossível. [Pausa]. Então hoje, ele ficaria assim. Isso aqui é a ideia que deram.

Vlândia: É. Eu vi.

Filomeno: Você viu isso?

Vlândia: Vi.

Filomeno: Então é isso aqui.

Vlândia: Inclusive eu estou utilizando essas fotos.

Filomeno: Olha aí.

Vlândia: Que estão no projeto.

Filomeno: Mantém tem toda a planta. Tá vendo as formas de arquitetura? É as formas que ele tem hoje. Talvez com uma janela a mais uma a menos, mas... O importante é ele marcar a região, a volumetria. Como é que ele... Todo mundo que... você passar aqui você praticamente não enxerga isso. Só vai enxergar até... se olhou para cima você já tem uma ideia do que já foi o prédio. Você ver... aí você ver uma fotografia você idealiza, vai continuar marcando o espaço dele, entendeu?

Vlândia: O senhor tem... O senhor percebe que ele vai ter uma altura diferenciada na Beira Mar inteira,

né?

Filomeno: Ótimo e volta a ser ícone na Beira Mar. Ele não foi ícone único na época, passou anos e anos sendo o único prédio da região. Não foram aparecendo outros? Então ele volta à esplendor dele, ser o maior, é marca, marca o ponto com um *hearst*, entendeu?

Vlândia: Eu sei.

Filomeno: Quem sabe se eu não faço ali em cima depois um ponto de vista para visitação, entendeu, no último andar.

Vlândia: Um... tipo um observatório.

Filomeno: Um observatório, lá par ver a cidade todinha, do centro. Então tem muita coisa, olha aí como fica lindo. Agora, do jeito que está não pode ficar. Olha, com a piscina que não tem, entendeu?

Vlândia: É muito diferente mesmo.

Filomeno: Aí é tudo residencial para o pessoal voltar a morar aí nele. Olha aí a faixada lá de frente. Então é isso aí.

Vlândia: Olha, muito interessante, eu gostei muito da nossa entrevista. O senhor é muito acessível.

Filomeno: Pois é.

Vlândia: Muito obrigada. Eu tenho que ir.

Filomeno: Olha aí os quartos, passa a ter uma hotelaria, entendeu, essa parte interna.

Vlândia: Olha essa parte interna eu não tinha visto não.

Filomeno: Faz parte do vão, é esse vão aqui. Esse vão que você tá vendo aqui, tá vendo? Esse vão que vai ficar no meio aqui [pausa] é esse vão aqui. Esse aqui é a torre só. Aí a parte que fica no meio da torre, como é que eu passo de uma para outra? Olha, tá vendo isso aqui?

Vlândia: Hum-rum.

Filomeno: A gente chama de átrio. Esse átrio que é essa parte que fica vazado aqui.

Vlândia: Que vai ser isso. Que fica tipo um jardim interno.

Filomeno: Exatamente isso. É o átrio. Aí vai ter uma ventilação [inaudível] interno que é para as pessoas que vem para a área residencial, elas entram pela lateral. Aí passa por aqui por esse jardim e pega os elevadores aqui para o canto. Aí esses elevadores só sobem até o oitavo andar, entendeu? E os elevadores do hotel não. Aí os elevadores do hotel...

Vlândia: É pelo outro...

Filomeno: Olha aí como é que fica.

Vlândia: É por onde a do hotel?

Filomeno: A do hotel é por aqui, olha, tá vendo aqui, olha. Aqui é a frente, ó, a praia. Aqui é a lateral, ó.

Vlândia: [Rua] Ararius.

Filomeno: Então aqui entra por aqui, aí entra por aqui, pega os elevadores aqui.

Vlândia: Pro hotel.

Filomeno: Para a área residencial.

Vlândia: Para a área residencial.

Filomeno: Pro hotel entra por aqui, aqui é o balcão do hotel, tá vendo? Aí passa por aqui, aí aqui tem quatro elevadores para o hotel. Aí esse aqui não para até o 8º só vai para depois do 9º andar. Aí para do 9º até o 32º andar. Entendeu?

Vlândia: Entendi. Pois seu Filomeno muito obrigada, viu?

Filomeno: Agora isso aqui, agora isso aqui tá deixando de dar 200 empregos, isso aqui tá deixando de pagar IPTU, isso aqui tá fazendo isso aí há 20 anos. E quem tá perdendo? A cidade. Aí a cidade perde ou ganha? O que é que adianta essa turma da arquitetura ficar “ah, tombar, tombar, tombar” para fazer de lá e ficar parado, como outras mil coisas que estão paradas, porque ninguém tem dinheiro. A prefeitura não... o dinheiro público não é para isso, entendeu? Então tem que incentivar, tem que ser feito alguma coisa, além de lesar a propriedade privada. Eles tão inviabilizando o direito de fazer um concreto na minha casa [inaudível].

Vlândia: É.

Filomeno: Já pensou, você tem um bem...

Vlândia: Recentemente o senhor teve um bem que...

Filomeno: Aí a família toda deixa de ter receita, todo mundo deixa de estar ganhando o dinheiro deles, porque cada um podia estar ganhando seu dinheiro e estar gastando na cidade, ou até em outros investimentos, em outras coisas. Tu já pensou tu tens uma propriedade, uma casa que tu quer alugar e não pode alugar. Mas rapaz o único dinheiro que eu tenho para viver é o diabo desta casa e aí a prefeitura chega e diz que não pode mais fazer, não, porque agora vai ser tombado porque, tá muito bonita a sua casa. Você construiu muito bonita e agora a prefeitura tem interesse na sua casa. Ou seja, qual é o incentivo que tem da pessoa que tem dinheiro e gastar o dinheiro numa cidade dessa? Gastar se tiver recurso, porque se todo mundo se você faz uma coisa bonita a turma quer tombar. Arriégua! [Risos].

Vlândia: Pois tá seu Filomeno [risos].

Filomeno: Não é não?

Vlândia: É. Muito prazer, muito obrigada aí pela entrevista, viu?

Filomeno: De nada.

APÊNDICE B

Entrevistadora: Vlândia Marques

Entrevistado: Representante da Secultfor – Davi Moreira Medeiros

Entrevista concedida por e-mail

Perguntas:

1. Comentar qual a importância histórica do Edifício São Pedro para a história da cidade de Fortaleza.
2. Antes de 2006, instauração do tombamento do Edifício São Pedro (Processo de Tombamento nº12/FUNCET) houve algum pedido de proteção jurídica para o Edifício São Pedro/ Iracema Plaza?
3. Qual o contexto que precedeu o Pedido de Tombamento do Edifício São Pedro deflagrado em 2006? A revitalização da Praia de Iracema ocorrida durante a gestão Luizianne Lins coincidiu com o período do pedido de tombamento do Edifício São Pedro?
4. Qual o montante de verba hodiernamente designada para aquisições imobiliárias por parte da atual gestão?
5. O entrevistado sabe informar se no atual estado de conservação do Edifício há algum interesse no uso do referido prédio por parte da Prefeitura?
6. A Secretaria de Cultura tem algum posicionamento acerca de qual seria a mais adequada destinação para o Edifício São Pedro?
7. Qual a última informação por parte da Prefeitura a respeito do estado de conservação do Edifício? De acordo com o conjunto de laudos periciais constantes nos arquivos relativos ao prédio, qual a conclusão do derradeiro laudo pericial?

8. Saberá informar se o Edifício São Pedro encontra-se atualmente isento de pagamento de algum imposto como IPTU ou Contribuição de Melhoria, ou mesmo possui alguma subvenção ou subsídio em seu favor pelo fato de ter se tornado patrimônio cultural?
9. Por que o prédio não ficou incluído dentro da ZEPH 1?
10. Quais são as poligonais do entorno da ZEPH 1? Discorrer sobre os parâmetros e/ou onde se possa conferir o perímetro sobre o qual recaem as exigências de proteção de visibilidade da ZEPH.
11. Quais são as poligonais do entorno do tombamento do Edifício São Pedro? Discorrer acerca dos parâmetros e/ou onde se possa conferir o perímetro sobre o qual recaem as exigências de proteção de visibilidade do prédio.

Resposta

Resposta à DIGICULT – Estudos e Pesquisas em Direito Digital e Direitos Culturais – Questionamentos acerca do Edifício São Pedro

A relevância do edifício São Pedro não se restringe apenas ao período após a sua inauguração, a valorização da área da Praia de Iracema, onde está situado o imóvel, remonta a meados do século XIX e início do século XX, quando vários equipamentos infraestruturais foram instalados na região, como a alfândega, o trapiche de desembarque, os trilhos de ferro, a Ponte da Alfândega e a extensão da linha de bonde, que ligava o Centro à Praia de Iracema.

Bem de propriedade privada, o Edifício São Pedro foi construído e inaugurado em 1951 e se destacou, inicialmente, como um importante prédio residencial em meio ao cenário de uma capital que experimentava um processo de intenso desenvolvimento urbano. O uso do prédio enquanto hotel se deu pela grande demanda do turismo no fim da década de 1950.

Neste sentido, o valor histórico do Edifício São Pedro não se encontra restrito a sua riqueza material, as possibilidades de educação patrimonial através do Bem são inúmeras. Além de permitir entrar em contato com os modos de habitar a cidade de Fortaleza em uma outra época, o edifício possibilitou a nova relação com o “morar em frente ao mar”, o uso da arquitetura moderna e do concreto armado, somado ao marco de que a edificação está situada na Praia de Iracema.

Pela importância histórica e arquitetônica, o Edifício São Pedro é objeto de processo de tombamento com análise em curso. A solicitação de tombamento ocorreu, inicialmente, por meio do Ofício 0013/2006/Gabinete da Prefeita de 10 de janeiro de 2006. O pedido foi aceito pela então Fundação

de Cultura, Esporte e Turismo (Funcet), na data de 11 de janeiro de 2006, e o tombamento provisório foi publicado no Diário Oficial do Município em 24 de janeiro de 2006, pelo Decreto nº 11960 de 11 de janeiro de 2006.

Nos autos do processo, nada consta acerca de possível confluência do tombamento do imóvel com a revitalização da Praia de Iracema. Em 2015, o proprietário do bem protocolou junto à Secultfor um pedido de tombamento, dessa vez voluntário, o qual passou a ser apreciado pela pasta municipal, circunscrito ao número processual P657208/2015.

A Secretaria Municipal da Cultura de Fortaleza (Secultfor) vem analisando o processo de tombamento do Edifício São Pedro. Durante esse período, ocorreram diversos debates com a sociedade civil e com o poder público acerca da Instrução Técnica de Tombamento do edifício, documento que apresenta a justificativa e a regulamentação para a preservação do mesmo. É importante ressaltar que, dentre os efeitos do tombamento, decorre a preservação física do bem, dessa forma, o prédio não pode ser demolido, destruído ou mutilado, podendo unicamente ser reparado ou restaurado.

Preocupada com a segurança da edificação, a Secultfor solicitou ao proprietário majoritário do

São Pedro, Francisco de Assis Philomeno Gomes Júnior, uma inspeção predial da estrutura do edifício, com laudos técnicos contendo uma análise mais detalhada da situação do prédio. No primeiro laudo, datado em 26 de junho de 2018, consta a avaliação do atual grau de degradação das estruturas de concreto armado do Edifício Hotel São Pedro.

O estudo foi realizado pelo Grupo de Pesquisa em Materiais de Construção e Estruturas (GPMATE) que atua conjuntamente com o Programa de Pós- Graduação em Engenharia Estrutural e Construção Civil (PEC) da Universidade Federal do Ceará (UFC).

De acordo com laudo técnico do GPMATE, a estrutura de concreto armado do Edifício São Pedro

encontra-se em grande estado de deterioração. “As manifestações patológicas identificadas na estrutura de concreto armado são tão acentuadas, que seria inviável economicamente recuperar totalmente a estrutura do Edifício São Pedro”, cita. O laudo especifica as patologias e os possíveis procedimentos utilizados para recuperação da estrutura do prédio.

O segundo laudo foi assinado por equipe técnica da Secretaria Municipal da Infraestrutura (Seinf),

em 19 de julho de 2018, onde foram feitas vistorias em todos os pavimentos do edifício. O laudo aponta que “foram detectadas inúmeras patologias em alto grau”, tais como: armadura exposta corroída sem recobrimento, árvores crescendo entre as estruturas e muitos pontos com concreto apresentando alta porosidade, favorecendo infiltrações e por consequência oxidação das ferragens. O documento conclui que do ponto de vista técnico e econômico não há viabilidade de recuperação do referido imóvel.

Após as análises técnicas, consideram-se que as medidas para a recuperação do edifício São Pedro,

sugestionadas pelo laudo técnico do GPMATE, são bastante agressivas ao bem e resultam na mutilação e/ou destruição do edifício, o que torna incompatível com a proposta de preservar o patrimônio de acordo com o ato do tombamento, conforme o Art. 23 da Lei Municipal 9.347/2008.

No que tange à isenção de pagamento de impostos referentes ao edifício, não há subvenção ou subsídio em vigor ao proprietário, não havendo registros de solicitação neste sentido. As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico (ZEPH) foram instituídas pelo Plano Diretor Participativo em 2009. No período, o Edifício São Pedro não foi inserido na Zona da Praia de Iracema. As poligonais de entorno da ZEPH 1 – Praia de Iracema, estão esclarecidas na Lei Complementar nº 062 de 02 de fevereiro de 2009 e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo nº 264 de 11 de agosto de 2017. Suas conformações podem ser contempladas no anexo a esta resposta. Somado a isto, as ZEPHs podem ser consultadas por meio da plataforma Fortaleza em Mapas, disponível no site: <https://digital.fortaleza.ce.gov.br/planejamento-e-gestao/fortaleza-em-mapas>

Por fim, foram construídas poligonais de entorno da edificação que constam na sua instrução de tombamento. As delimitações da mesma podem ser contempladas no anexo desta resposta.

Davi Moreira Medeiros

Coordenador do Patrimônio Histórico-Cultural

APÊNDICE C

Entrevistadora: Vlândia Marques

Entrevistado: Michel Platini Fernandes da Silva

Data da entrevista: 26/09/2020

Tempo do áudio: 00:47:08

Vlândia: Fernandes da Silva, né? Então tu pode por gentileza é, onde tem, onde eu, onde eu coloquei, que era Michel Platini Fernandes colocar Fernandes da Silva?

Michel: Isso.

Vlândia: Então tu pode por gentileza é, onde tem, onde eu, onde eu coloquei, que era Michel Platini Fernandes colocar Fernandes da Silva?

Michel: Dá uma atualizada, aí. Boto, sem problema. Boto sim.

Vlândia: Aí tu já assinou pra poder mandar ou não?

Michel: Não, não. Consegui abrir teu e-mail agora só. Te falei que eu to com filho recém-nascido... [inaudível].

Vlândia: Oh parabéns! Como é o nome dele?

Michel: É o Dante.

Vlândia: Dante né.

Michel: É, e as demandas são meio aleatórias assim, surgem de emergência. Eu só consegui parar para ver teu e-mail agora. Já até quero fazer o convite no [inaudível] essa chamada aqui no Google Meet. Já tava dando uma olhada aqui, aí tem no mesmo arquivo o termo de consentimento, e lá no fim as perguntas.

Vlândia: Isso.

Michel: É esse questionário semiestruturado aqui.

Vládia: É.

Michel: Era o que você queria conversar comigo hoje?

Vládia: É, exatamente. Aí eu queria começar pela pergunta um. É... já podemos começar?

Michel: Podemos é... Só assim, fazendo uma... uma análise global aqui. Eu tava dando uma olhada nas perguntas Vládia, eu não sei se eu sou a pessoa mais indicada para te ajudar, porque assim, eu não fiz um trabalho com a parte específica da Praia de Iracema. Eu fiz um trabalho pontual mais técnico, é... que não contemplou um levantamento histórico muito mais aprofundado não. É porque tem perguntas específicas sobre o processo tombamento que estuda o edifício de São Pedro, é isso?

Vládia: Isso, tem. Mas eu posso contextualizar para ti. Tu coloca tua opinião... se for o caso.

Michel: Tudo bem no que eu puder ajudar, mas realmente não sei se vou poder... tá, tem algumas bem específicas sobre o processo tombamento que eu não, que eu não conheço. Não cheguei a ler, não.

Vládia: Mas... então vamos fazer as perguntas que não dizem respeito a isso, é...

Michel: Certo.

Vládia: Eu queria começar perguntando qual contexto histórico da época da construção do Edifício São Pedro, que eu não sei se você sabe, mas foi na década de 50...

Michel: Humrum.

Vládia: E realizar resgate e como se deu o processo de fixação para fins de moradia ou mesmo para habitação episódica, que é o veraneio, né, em Fortaleza na Praia de Iracema no início do século XX, fazendo um resgate até a década de 50 que foi quando, que foi quando o edifício foi construído. Tu tem como... tu tem como é, fazer esse resgate, falar um pouco sobre a história de... da ocupação da Praia de Iracema?

Michel: Tá, a ocupação, ela se dá assim... é... a ocupação de Fortaleza, ela se dá meio que de costas para o mar né, voltando é pro interior da cidade, o núcleo urbano inicial, ele se dá ali entre a Avenida Dom Manuel né, no cenário da Prainha é um dos extremos da cidade ao lado da Praia de Iracema, do outro lado é a Avenida Tristão Gonçalves se eu me engano. Isso tá nos mapas do século XIX, tem vários estudos, os arruamentos...

Vládia: Humrum.

Michel: Feito por arquitetos, né, tem o Adoufo Webster que faz um estudo desse, acho que do... De 1836 se eu não me engano. Tá esse mapa no museu do Ceará inclusive se você quiser consultar fonte primária lá. E, pro lado do centro da cidade, a Avenida Duque de Caxias, o que hoje é a Avenida Duque de Caxias. É nesses três extremos até o início do século XX, né. Então, o núcleo era bem condensado houve bairros, não era como se não existia né, ocupação em outros bairros, mas Parangaba, por exemplo, era um distrito, a Messejana, escrito com "C", ainda, na época, era um distrito, né. Você tinha esses distritos, mas Fortaleza mesmo ela ficava naquela área. Então, o que tinha a Leste dali da... Do seminário da Prainha, seria a Praia do Peixe, né, que hoje é a Praia de Iracema era algumas residências de veraneio, mas aí só casas mesmo, é... E o Areal e o Porto do Mucuripe, que foi construído nos anos 50. Então não tinha... Não era muito densa. Avenida Beira-Mar mesmo é a dos

anos 60 a construção, né. Então você não tinha uma ocupação urbana muito, muito densa, né, ali naquela área.

Vládias: Eu sei.

Michel: É... O que mais eu poderia te falar sobre isso. A construção específica do edifício, eu não sei. Eu sei que ele surge com hotel e depois vira espaço de moradia, mas eu realmente eu não conheço o processo específico do prédio. Não sei se eu posso te ajudar com isso.

Vládias: Eu sei. É... Você sabe alguma coisa sobre a importância dos empreendimentos da família Philomeno Gomes, com é...

Michel: Não.

Vládias: E atualmente para o contexto de Fortaleza?

Michel: Não, não. Eu realmente não posso te ajudar com isso. eu...

Vládias: A outra pergunta...

Michel: Eu vou pensar, na verdade, quem poderia te ajudar, se algum colega que eu conheça, buscar algum trabalho. Assim, se eu me lembrar depois eu posso te enviar pelo e-mail, tudo bem?

Vládias: Tudo bem.

Michel: Uma penca de gente da história que eu conheça de repente pode ter se debruçado sobre isso.

Vládias: Eu vou passar para a terceira pergunta mesmo só para constar. Se o entrevistado tem como opinar se há fundamento na proteção dessa... Do edifício São Pedro Como bem relevância histórica para cidade em Fortaleza. No sentido da própria Praia de Iracema.

Michel: Humrum

Vládias: Qual seria a importância dele para refletir uma necessidade de proteção jurídica dele?

Michel: Tá, eu não me sinto confortável a opinar porque eu não li o processo de tombamento, a não ser quais foram os valores que se destacaram, né. Se você perguntasse a minha opinião pessoal, né...

Vládias: Certo.

Michel: Ou Profissional como Historiador, eu poderia te dar sim.

Vládias: Pois dê a tua opinião.

Michel: Acho que é... Acho que é uma construção relevante, né, de um estilo né, diferente, modernista ali na praia. Acho que é... Ele agrega né, valor a paisagem. Tem a coisa dele ter despontado como o primeiro edifício ali, daquela região. Acho que como valor arquitetônico sim, seria relevante, mas realmente eu desconheço o processo tombamento, eu teria como opinar sobre os valores que foram destacados lá.

Vládias: Pois é, os valores que foram destacados lá foram pelo menos três né, pelo menos três, é... Como se fosse um tripé de importância patrimonial. Ele é importante no sentido histórico porque ele inaugurou uma forma diferente de viver na cidade de Fortaleza porque as cidades eram... As construções eram de costa pro mar. O mar não era algo que as elites se interessavam em morar. As elites se interessavam em morar no Benfica, na Jacarecanga, isso tem algum... Você entende dessa maneira também? Que a importância histórica seria nessa forma de viver alterada? Que...

Michel: Dele ter inaugurado isso?

Vládia: Isso. Tu acha que esse fato, ele é Importante no sentido de gerar importância patrimonial? O outro ao outro tripé... os outros dois tripés, é a importância arquitetônica dele, que é de uma construção transatlântica né, de um modelo transatlântico? E a outra, que agora me falha a memória, que eu vou abrir já-já o processo de tombamento aqui só para dar uma olhadinha. Dá uma pescada. Mas é basicamente isso: inaugurar forma de... de viver. E a importância paisagística, tá aqui, a terceira parte do tripé. É a importância paisagista para a imagem da Praia de Iracema da década de 50 para cá. Entendeu?

Michel: Humrum.

Vládia: Se tu puder fazer uma contribuição do que tu sabe da Praia de Iracema da década de 50 para cá, eu agradeceria. Tu tem alguma contribuição pra dá sobre como era a Praia de Iracema após a década de 50? Naquela época ali que a boemia se concentrava na Praia de Iracema, no Estoril, tu tem como dar essa contribuição?

Michel: Ah... não. Assim de cara não. Eu tenho bibliografia, de repente te interessar que eu possa te indicar. Tem uns trabalhos da própria arquitetura da UFC. Tem uma professora que eu não estou me lembrando agora. Ela faz a tese recente, acho que de 2005, sobre a Praia de Iracema. Ela faz um recorte dos anos 70 e o início dos anos 2000. Ela pega até a construção Centro Dragão do Mar. O impacto que teve né, na Praia de Iracema também. Eu não tô lembrando o nome dela agora. Tu lembra amor daquele livro que tu me indicou?

Esposa do Fernandes: Não, mas tá aí no... [inaudível]

Vládia: Eu sei.

Michel: Eu posso te indicar aí depois.

Vládia: Eu queria muito....

Michel: Eu te informo depois.

Vládia: Se tu pudesse fazer essa ponte para mim eu agradeceria, porque eu tô bem apertada nos meus prazos, sabe? Você...

Michel: Eu te passo, te passo com certeza. Assim é... se tu pergunta sobre o mérito da questão da patrimonialização, eu acho que o que vale mais, o que a gente deveria observar mais, aí como eu não conheço o processo, eu não sei como é que foi construído a coisa da justificativa. Valeria mais eu acho essa relação entre a edificação e a comunidade, né? Os usos ou a importância paisagística ok, né, acho que a forma que ele se insere na paisagem. Mas assim é destacar apenas pelo o valor arquitetônico, acho um pouco descolado da realidade.

Vládia: Eu sei.

Michel: A gente descola, a gente... é... segrega esse valor tá, porque é uma escola X, é um escola Y, ou um formato X ou Y, e por isso que ele é bacana e por isso que ele é importante que ele é louvável e tal. Mas eu acho que o mais importante do que isso é os usos ou a relação afetiva, né, que a própria comunidade é... estabelece com esses bens culturais. Acho que seria mais relevante. Se eu fosse um

profissional que tivesse envolvido com a.... com o processo de tombamento desse bem popular, eu tentaria destacar isso, na verdade eu pesquisaria sobre isso. Para poder ver se de fato ele teria uma relevância fazer... Faria um estudo, né. A opinião por si, sem um estudo sem ser baseado num estudo não teria tanta relevância. Então, a nível de opinião, né, eu acredito que sim, né, por mais que a ele tenha... Que a ele passe por um recorte grande... Os usos dele mudam muito ao longo do tempo...

Vládja: Isso.

Michel: Ele vai assim da elite, né, do uso da elite como hotel, espaço veraneio, até ser ocupação, né, acho que a situação atual dele ainda é de ocupação popular, é isso?

Vládja: Não, atualmente ele tá desocupado pela defesa civil.

Michel: Houve despejo.

Vládja: Não, desocupado, né? Ele passou um tempo como moradia pra aluguel pessoas alugavam os lugares, os apartamentos, né. Porque o Edifício São Pedro ele é uma parte apartamentos e uma parte é destinada a hotelaria, né. Então a parte que são apartamentos são vários proprietários, ao longo do tempo é... depois que ele... Acho que dos anos 2000 para cá, começaram a morar pessoas aleatórias que foram que... Eu não tenho conhecimento se alguma vez chegou a ser ocupação popular, né, mas a quatro... Segundo o proprietário, de quatro a cinco anos atrás não há mais nenhum morador no edifício, sabe.

Michel: Entendi.

Vládja: Entendeu. Eu vou só dar uma pausa aqui pra poder é... Tu tá como professor no departamento de museologia da Universidade Federal do Sergipe, né?

Michel: Isso, isso.

Vládja: Tá certo, eu vou aplicar só mais 3 perguntinhas contigo, porque tô vendo que tu realmente não teve acesso ao processo, mas eu preciso é... de um embasamento histórico aqui, e eu queria te contextualizar e te perguntar se você tem uma for... Um vislumbre sobre como a orla de Fortaleza tá hoje, organizada né, e disposta, é, os arranha céus, os prédios que tem lá e qual é a importância do Edifício São Pedro, que é uma, é uma edificação da década de 50 que a... Pelo menos assim, ao meu ver, só tem edificações mais antigas na Praia de Iracema de relevância como o Náutico, né, mais na frente, que aí já não é mais Praia de Iracema é Meireles, né, é outro bairro, mas continua sendo na orla.

Michel: Humrum.

Vládja: E o edifício São Pedro e o Ideal, né, o Ideal Clube...

Michel: Qual foi o que recentemente é, passou pelo processo, não sei se foi aprovado, foi o Ideal ou o Náutico?

Vládja: Foi o Náutico.

Michel: Tá bom, foi o Náutico.

Vládja: Acho que foi o Náutico.

Michel: Mas foi aprovado ou não?

Vládja: Não tenho como te confirmar isso. Mas se tu puder dizer o que é que tu acha, quais são os

outros bens de relevância histórica, se você acha que a nossa orla, ela tem muitos edifícios históricos ou você acha que não, que a... que o mercado imobiliário tomou de conta realmente tem pouco ou tem muitos edifícios históricos, como é que tu vê essa nossa orla de Fortaleza?

Michel: Oh Vlândia, eu penso, na verdade é, sobre o fenômeno da patrimonialização né, o porquê que a gente volta o interesse para determinados bens, em determinados locais né? Assim, essa coisa do Edifício São Pedro que você tá é, estudando agora ela... Eu acho que tá muito relacionada a pressão, assim, dele gerar a necessidade de se patrimonializar como instrumento, né, de proteção jurídica, né, pro bem cultural, para que ele não vá ao chão, como São Pedro etc, é ponto de referência e tal. Mas eu acho assim, isso é uma discussão muito casualística, se a gente for pensar a relação da quantidade de outros bens, se a gente for pegar só o corte arquitetônico que possam ter relevância, mas em outros bairros também, e que nem todos são ou tão sofrendo esse processo de pressão imobiliária, por causa do terreno pra construir etc e tal, então, acho que acaba que quando a gente foca muito nessa questão da patrimonialização [inaudível], nesses espaços a gente acaba, é reproduzindo e reforçando a lógica desse... De certa forma dessas construções de elite, né, da... Relegando esse lugar que... essas construções, e esses tombos que construíram, que usufruíram... Ah sim, tá sem áudio?

Vlândia: Não, é pra você falar mais alto essa parte, que eu gostei muito assim. Que você acabou de falar. Falar mais alto, só um pouquinho.

Michel: Ah sim, então desculpa. Eu digo assim, da gente dá atenção...

Vlândia: Da gente focar demais...

Michel: A gente acaba se focando demais esse recorte arquitetônico, em determinados bens, em determinados espaços da cidade e a gente acaba esquecendo, às vezes, outros tipos de manifestação, mesmo no recorte arquitetônico. De outros bairros de outros espaços, né, que talvez sejam menos visíveis até no ponto de vista patrimonial, porque talvez eles não estejam ameaçados. Tem uma espécie, se a gente pensar bem, de retórica da perda, certo? É... Eu ainda não tô no mérito de dizer se o Edifício São Pedro é valioso ou não é valioso, não nesse momento, eu não tô entrando nessa questão do valor. Mas que assim, ele passa a ser visado quando ele está ameaçado de ser destruído. Talvez a gente tivesse que pensar um pouco sobre esse mecanismo, né. De como é que... É... Esse mercado imobiliário, ele produz essa inflação de bens patrimoniais de certa forma, eles provocam isso. A gente se movimenta pra proteger a... Deixa eu tentar ser um pouco mais específico, a gente só protege o que tá sobre risco. Ninguém tá preocupado, por exemplo, em proteger o prédio do... A casa do TRT, a casa neoclássica lá da [Avenida] Santos Dumont três mil e pouco ali. Quase em frente a gastroclínica, né.

Vlândia: Humrum

Michel: Um prédio belíssimo!

Vlândia: Belíssimo.

Michel: Dessa mesma época! Eu acho que foi um pouco anterior ao de São Pedro e tal. Super diferentona, não tem nada parecido na cidade e tal e a gente poderia elencar a importância dele por “n”

critérios possíveis, de valorar e dizer: “não, isso é passível de ser tombado, porque tem esse valor X ou Y e tal”. Ninguém tá preocupado com isso. Por quê? Porque o prédio não tá ameaçado, tem um órgão público lá, o TRT, tem todo o interesse de manter a casa, fizeram um anexo, né, construíram um anexo é... Pra suprir as necessidades, né, da... Do poder público lá do judiciário e mantiveram a casa, por uma coisa de... Por um valor arquitetônico. Assim é... O que a gente tem que pensar talvez seja esse mecanismo de retórica da perda, do porquê a gente só corre atrás quando a coisa tá ameaçada. Eu acho isso talvez um pouco curioso, né, pra a gente pensar, se o... Aí, eu jogo a questão pra ti. Se o Edifício São Pedro talvez não esteja sendo de certa forma vítima ou envolvida aí nesse... Nessa questão. Então, eu falei tudo isso porque você perguntou que outros prédios na Praia de Iracema ou nos arredores e tal. Eu acho que essa escolha, ela meio arbitrária, né. A gente poderia escolher a dedo, apontar e justificar por “n” critérios os quais os outros prédios. Acho que eles não tão... Esses valores que a gente aplica aos bens para eles serem protegidos, eles não existem a priori. Eles existem dentro de um determinado contexto sócio-político-cultural e que vá até ao mercado, no caso o mercado Imobiliário, se não tiver fontes de bens mais arquitetônicos, né, e que eu acho que a gente não pode desprezar da gente né, faz uma escolha dessa de pesquisar um determinado bem. Então, assim, se eu pudesse deixar alguma referência, uma dica para ti, é de olhar com esse contexto mais amplo, assim, olha é, o que é que essa problemática do Edifício São Pedro tá dizendo pra gente né, enquanto cidade. O que é que está em jogo para além do prédio ser bonito, ser importante, ou ter uma arquitetura X ou Y e tal. O que é que esse tipo de embate entre os que querem e os que não querem patrimonializar talvez diga pra gente.

Vlândia: Eu vou fazer uma pergunta que não tá no Script, mas que eu acho que tem tudo a ver com o que, o que você acabou de falar. Que é perguntar sobre é os deveres do proprietário do bem. Você acha que a família Philomeno Gomes, saiu na tese da professora Camila Aldigueri, da FAU da USP, ranqueou as famílias mais ricas de Fortaleza... Do estado do Ceará ou é de Fortaleza. E a família Philomeno Gomes está ranqueada na décima colocação, segundo o censo 2010.

Michel: Humrum.

Vlândia: E aí eu queria te perguntar o que é que tu acha dos deveres do proprie... Você acha que, nesse contexto, qual seria o futuro pro Edifício São Pedro se os proprietários não tem... Que não estão querendo conservá-lo, e qual seria o papel da pesquisa, nesse sentido de se contrapor a essa é, essa... Não digo hegemonia, porque a hegemonia já existe, mas a essa postura de omissão da conservação do bem por parte do proprietário. O que é que tu acha disso? Você acha que a memória que a elite produz, ela depois não consegue conservá-la em nome de uma mesma, de uma mesma ideia de modernização que foi a ideia inicial pra criação do Edifício São Pedro? E aí, posteriormente, posteriormente, pois digo assim, 70 anos depois, né, nós estamos em 2020, 70 anos depois, essa ideia de modernização supera a ideia de memória que essa mesma elite criou. Que que tu acha disso? Tu não acha muito é, bizarro ou irônico? O que é que você acha dessa relação?

Michel: Tá. O... Eu acho que os... Se eu tivesse falado o termo de deveres né, de responsabilidades que a família, os proprietários tem né, com o bem cultural, com um bem cultural protegido, né? Assim,

se o bem cultural não tem proteção jurídica, acho que não se aplica a esse tipo de discussão, porque afinal é dele, e não tem outra... Ninguém mandando ele fazer, mas o Decreto Lei 2537, ele é bem específico sobre isso né, ele diz quais são os deveres e as multas, né, a serem aplicadas, isso deve ter sido atualizadas de lá pra cá, né, com outros... Outras portarias do IPHAN mais especificamente. Mas assim, se falando... É uma discussão interessante aí que você levantou, é... Como é irônico, né, que esses bens são construídos entre uma lógica de uma classe elitizada, né, de certa forma né, e hoje a gente...deles estarem se negando certo de certa forma. É isso que você fala?

Vládia: É.

Michel: Tarem relegando...

Vládia: Sua memória, a memória que produziram.

Michel: É porque assim, esse é... Acho que é relativo também né, é... Eu acho que tem elites que pensam esse legado e tem elites que não pensam. Acho que isso é relativo. E assim, há grupos que percebem o valor simbólico desses bens e investem né, investe no ponto de vista simbólico, mas também percebendo que esses bens e essas ações podem ser reverter de forma positiva, seja pelas marcas dos bens das empresas, enfim, tem toda uma lógica patrimonial por trás. Não é à toa as famílias mais ricas do Brasil tem coleções de arte. Se você pensar na Milu Vilela lá do Itaú Cultural, do banco Itaú né. É, a família Marinho, tem uma grande coleção, dos Queiroz aqui do Ceará. Assim, eles têm essa preocupação acho que não são porque são pessoas esclarecidas, né, culturalmente privilegiadas, deles terem tido o acesso de conhecerem e reconhecerem a importância desses bens, mas porque também porque esses bens também dão algum tipo de retorno, não é? O retorno simbólico, ele é um retorno valioso, ele pode se tornar também num retorno pecuniário. A gente tem que lembrar disso né... É... Citando um exemplo esdrúxulo que eu dou nas minhas aulas por exemplo. Se uma marca, uma marca mesmo, uma empresa, ela se atrela a um tipo de ação patrimonial ou ação cultural, né, a... Para os sujeitos, para os consumidores, que são pouco mais engajados né, que tem a leitura um pouco mais crítica, você escolhe, por exemplo: Ah, eu vou abastecer o meu carro no posto que ajuda a cultura ou no outro posto que não tem relação nenhuma né, às vezes, isso é um pouco subjetivo, mas as marcas se agregam as empresas se agregam a certas marcas, a certos símbolos culturais também como retorno pecuniário. Não é à toa que a gente tem toda uma indústria da economia da cultura, é, se move em relação a isso, se movimenta em relação a isso. Então eu acho que é relativo há elites que se movimentam e há elites que não tem interesse. E a gente também pode também fazer uma outra leitura, assim, sobre esse desinteresse, não é, de certa forma ou esse desleixo, né, deixar que o prédio né, que o bem cultural é, se perca um tempo. Talvez eles tenham um outro interesse envolvido né, acho que ninguém nunca tá desprovido de interesse, né? A gente sempre tem algo em mente. Então de repente, de algum ponto de vista, que talvez seja desconhecido para nós, para você quanto entrevistadora, pra mim como entrevistado aqui, seja desconhecido, qual é o interesse eles têm. Algum interesse eles têm em deixar de repente o prédio se deteriorar, vender o prédio, ganhar mais dinheiro com isso, tem algum outro empreendimento que já tá na agenda deles? Não sei acho que totalmente

desinteressados, nem nós e nem eles são não, né. Talvez aí cabe tua pesquisa contribuir para isso. O papel da pesquisa, sobre a outra parte que você perguntou, acho que é evidenciar as lacunas. Você atuar nesse campo de perceber esses pontos destoantes e chamar a atenção da sociedade e pesquisar um pouco isso né. Então contribuir, a tua contribuição seria isso de voltar aos olhos da sociedade a aquilo que talvez ainda não seja sendo percebido. Evidenciar as coisas que não são tão evidentes, né? Para além disso, eu não sei, e aí a atuação mesmo, né, a militância, né, os grupos organizados da sociedade civil e etc. A pesquisa eu acho que ela tem que um limite também de atuação que não pode ser confundido eu acho com outro tipo de atuação, né. Não é que a mesma pessoa não possa. Você pode também se afiliar um grupo aí de... A Associação de Amigos da Praia de Iracema pra defender o prédio e tal. Mas a tua pesquisa tem um papel né, vai espalhar a documentação, se voltar para tentar justificar de forma factual, né, baseado em dados, o porte, falar a importância ou não, ou comparar esses diferentes... Perspectiva desse mesmo bem né acho que um pouco.

Vládia: Pronto, eu acho que vou suspender mais um pouco, mais uma vez, pra ter áudio no máximo 15 minutos tá?[próximo áudio]

Michel: É, a vista é belíssima, você ver só aquele marzão verde, a coisa mais linda... Parece o Caribe né? A praia do francês né lá...

Vládia: Pois é...

Michel: Pois é, nunca parei em Maceió.

Vládia: Eu tenho muita vontade de conhecer... Sergipe, fazer um passeiozão pelo litoral... Pelo litoral nordestino

Michel: Humrum.

Vládia: É, deixa eu só concluir agora então nossas perguntas. É, quais atores você acha... Você observa nessas... É... Quais os atores que estão envolvidos nessa celeuma do Edifício São Pedro? Eu não sei se você sabe, mas hoje corre uma ação judicial na 12ª Vara Cível para que os proprietários parem uma tentativa de construção, que eles queriam construir acima do prédio conservado mais 20 e tantos pavimentos que dá 93 metros de altura o prédio. Não sei se você tem conhecimento desse...

Michel: Não...

Vládia: Projeto...

Michel: Eu vi uma matéria de jornal, acho que me lembro bem por alto.

Vládia: É.

Michel: Iam manter só a fachada, não é isso?

Vládia: Isso.

Michel: E aí no centro iam construir uma ponte?

Vládia: Isso! O que é que você... O entrevistado acha né, o que é que você acha desse tipo de intervenção em prédios historicamente considerados, historicamente protegidos ou em processo de reconhecimento? Porque o Edifício São Pedro não foi tom... Não foi Tombado definitivamente ainda, ele ainda está sobre auspício do tombamento provisório, que tem, segundo o STJ, os mesmos efeitos

do definitivo. Qual é a sua visão, o seu vislumbre com relação a esse tipo de intervenção em cima de prédios históricos que... nessa altura de 93 metros, que superam as demais... É... As demais É... os demais edificações que estão na orla?

Michel: Tá. Acho que a gente tem que falar sobre a lógica da patrimonialização né, assim dá uma tese ao contexto né, você selecionar o bem cultural através de esse vai ser apresentado e esse não vai ser apresentado, pode derrubar, enfim. É, todos os bens, que a gente for pegar, eu vou pegar um exemplo aqui dos casarões da Praia de Iracema do outro lado, lá pro Dragão do Mar que... nesse projeto do Dragão do Mar eles foram os espanhóis gostam de chamar de requalificação, tipo, você dá os arquitetos espanhóis que reformaram Barcelona, né, refizeram os portos do litoral da Espanha com projetos megalomaniacos, né, É, Bilbao, Barcelona, etc. É... O que é... Quando a gente fala de patrimonialização, de proteger um bem cultural, do que exatamente a gente está falando? Proteger o quê, no caso do bem arquitetônico.

Vlândia: Proteger do perdimento.

Michel: A fachada?

Vlândia: É.

Michel: A fachada?

Vlândia: Isso.

Michel: Geralmente se resume a isso, né?

Vlândia: É.

Michel: Ou é o tipo de atividade... É um pouco mais complexo isso, né. Se o que acontece lá. Mas vem cá, a atividade que acontecia lá não acaba justificando de certa forma... Você citou os três pilares aí da justificativa da... Do tombamento? que toma o processo de tombamento, que você falou, e um deles é os usos, a relação, importância, né, de ter sido o pioneiro de certa forma, né, naquele lado da cidade, etc. e tal. Então assim os exemplos inúmeros que a gente tem de bens que são protegidos só e somente pela fachada, difícil vai ser a gente achar um que não seja só pela uma fachada. Tu consegue pensar em algum? Tô fazendo um exercício junto contigo.

Vlândia: O Edifício São Pedro, ele tem uma excepcionalidade que ele é tombado é... A fachada e o miolo, ele é todo tombado, a edificação inteira né?

Michel: Então, não pode ser modificado....

Vlândia: Não pode ser...

Michel: Nem o miolo.

Vlândia: Ele é... O tombamento dele é rígido né.

Michel: Humrum.

Vlândia: Ele é... O tombamento... A forma de tombamento que escolheram pra ele é do prédio inteiro, a sua volumetria inteira. Só que os proprietários querem que seja só a fachada para poder construir esse arranha céu, que eles acham que vai garantir a... É como...

Michel: A visualidade do prédio é?

Vládia: Não, não nem... Eu acho que eles, não tão muito assim... Tem o campo afetivo, mas eu que... O que eles se preocupam mais é a questão da rentabilidade do prédio, entendeu?

Michel: Humrum.

Vládia: Que é... Eles não gostaram do fato de tá tombado o miolo, porque pelo miolo do prédio eles iam construir uma torre por dentro, entendeu?

Michel: Mas aí o caso não cabe opinião né, assim é, se o processo de tombamento se ele for finalizado nessas características de manter a volumetria do prédio, como um bem cultural, ele todo como um conjunto, não cabe a opinião né, isso aí tem que ser respeitado. Cabe a briga jurídica entre o proprietário que vai continuar tentando derrubar... Eu acho que o ideal, na verdade, o que ele queria era derrubar o próprio processo de tombamento né? Ele queria que não tombasse nada ,né, a impressão que eu tenho é essa.

Vládia: A impressão que eu tenho...

Michel: Dando minha opinião.

Vládia: Muitas vezes é essa. Ainda...

Michel: Queria botar o prédio todo no chão né?

Vládia: Isso.

Michel: Se ele arranjar, é, se ele conseguir esse arranjo, vamos chamar assim é... Nem lá nem cá, nem eu nem você, tudo bem. Eu mantenho uma fachada e você deixa eu construir na área do miolo, se você perguntar assim, em termos, de se isso descaracteriza esse... Seria relevante pra ti, se isso descaracterizaria o bem cultural, isso não é relevante?

Vládia: É.

Michel: Acho que todos os bens culturais até é... Esse recorte arquitetônico tão aí para provar que os usos dos bens culturais são dinâmicos, né, é, eu acho interessantíssimo ali, foi semana passada fazendo um... uma vistoria no Dragão do Mar tive lá na semana passada, e fique esperando o Uber ali em frente à o... sabe a Órbita né? Que fica ali na esquina, a boate? Do lado da Órbita, um desses casarões agora é uma igreja Revival Church, uma coisa que o valha, assim. Aí você tem uma boate, do lado de uma igreja, do lado de uma casa de forró, que é o prédio seguinte, do lado de um restaurante que tá do lado, enfim. Eles mantiveram as fachadas foi o que... Não sei qual foi o órgão que fez a proteção lá. Nem sei se, na verdade, se esses lugares são protegidos. Deve ter algum tipo de proteção, só não sei em que nível, municipal, estadual ou federal. Mas manteve-se a fachada aí, e as atividades dentro... Acho que não só as atividades né? O uso dentro né, que eu lembro de ter ido à Órbita uma ou outra vez é completamente descaracterizado do que era o galpão do que era...

Vládia: Da alfândega...

Michel: Pra manter a... O algodão enquanto não era despachado para o porto, com a alfândega ali do lado, tal. Então, os usos que se dão para os bens culturais eles são dinâmicos, diversos, isso aí a gente não tem como evitar assim. Cabe a nossa opinião né, de achar feio, de achar bonito.

Vládia: Mas tu não acha...

Michel: Mas no ponto de vista patrimonial isso é menos relevante.

Vládia: Tu não acha, tu não acha que essa construção ela ajudaria... Não é ajudaria é... Ela engembraria uma situação que se chama a construção de uma cidade “*standart*”, que é aquela cidade que tá totalmente voltada pra estandardização, que é a situação em que você torna a cidade uma mercadoria a ser usada pelos turistas. Como você ver isso? Que essa é uma discussão de direito a cidade. E se esse... E se essa é a cidade que a gente quer. Porque a gente quer o historia... Você ver que esse tipo de forma de construção contribui para a estandardização da cidade, a ideia de tornar a cidade um produto globalmente vislumbrado como tem em outros lugares do planeta, que torna universalmente adaptável esse conceito de cidade estandarte, não acha que esse prédio é... Esse projeto contribuiria pra isso?

Michel: Toda área, na verdade, ela já responde a essa lógica de ocupação né, tanto na Praia de Iracema quanto no restante da orla de Fortaleza né. A orla até o limite ali do Poço da Draga né, do Poço da Draga em frente, retirando aquele pedaço muito esquisito do Marina Park, é periferia, né. Assim a área de interesses e de investimentos na área de Fortaleza... A área de Fortaleza é valiosíssima, nem toda. A área de interesse de investimento na orla de Fortaleza, e áreas que não são. Acho que a área que tem é, bastante interesse e tal, que tá sendo desenvolvido esse tipo de projeto, ela já responde a essa lógica. E eu não vejo como, num projeto, no Edifício é... São Pedro, isoladamente se contrapor a essa lógica eu acho. Poderia contribuir? Poderia, mas o todo o entorno já contribui, eu acho.

Vládia: É porque...

Michel: Não é?

Vládia: É exatamente isso. A proteção do entorno... Que é justamente as EEPH1, está há pouquíssimos metros do Edifício São Pedro. O projeto que vislumbra 93 metros de altura... Poderia conflitar com a...

Michel: Esse... Esse...

Vládia: Poligonal entorno das EEPH1. Que é a zona de proteção da Praia de Iracema da Rua dos Tabajaras.

Michel: Esse teto é permitido naquela área?

Vládia: Oi?

Michel: Esse teto de 93 m é permitido naquela área?

Vládia: Não é. Não é. Por quê? Porque o Edifício São Pedro não entrou por uma rua. Por uma rua ele não entrou. Não tem aquela igreja que fica na esquina?

Michel: Sim.

Vládia: Aquela igreja está dentro das EEPH1.

Michel: Humrum.

Vládia: O Edifício São Pedro, por uma rua, não entrou. E eu já fui na prefeitura várias vezes procurar as atas das reuniões pra descobrir porque que por uma rua com vários órgãos de patrimônios históricos envolvidos, porque é que o edifício não entrou para dentro da zona, por uma rua. Então são essas...

São muitas... O Edifício São Pedro ele dá, o processo dele não é o processo só com relação ao tombamento em si. Mas é um processo com relação a forma como foi visto pelo poder público que deixou de incluí-lo dentro de uma EEPH por uma rua. A igreja tá dentro, que é a igreja São Pedro, e ele que tá por uma... Tá na rua seguinte, na outra esquina não entrou. Então a minha pergunta é, modificando um pouco pergunta. Você não acha, que essa... Esse prédio comercial poderia, de 93 metros, é, influir no entorno dali da Rua dos Tabajaras que já tá sendo revitalizado pela prefeitura, passando por um processo de mudança de calçamento, mudança de alargamento de calçada, refazendo calçada é, colocando pista de ciclista. Ou seja, passando por requalificação?

Michel: É...

Vládia: Se você acha se esse projeto de 93 metros ele não influi se ele for concretizado, ele não influi diretamente na proteção das EEPH1. Segura a resposta.

Michel: Ficaria bem bizarro né.

Vládia: Segura a resposta que eu vou...

Michel: Mas essa fachada de São Pedro hoje com essa torre no meio, com esse miolo aí.

Vládia: Segura a resposta.

Michel: Além da fachada seria um projeto né...

Vládia: Nesse momento eu estou aqui mostrando a foto para o entrevistado do projeto dos irmãos do projeto dos irmãos Issa, aqui assinado pelo professor Romeu Duarte da UFC com parecer técnico, do professor Romeu Duarte.

Michel: Tá o entorno é isso, esses prédios já existem, que tão nesse entorno aí. É, uma perspectiva real do que é o prédio do que é a área hoje. E nada destoa, na verdade desse entorno já todo remexido. O que eu tava querendo te dizer era isso. É que na verdade ele acaba sendo condizente com toda a série de modificações e de... Se a gente quiser chamar assim de descaracterização. O que eu não gosto desse termo é que, às vezes, parece que a gente se remete a um ideal bucólico. É, acho que eu já provei meu ponto da imagem, pode tirar. Há um ideal bucólico, como se olha é uma fotografia que a gente tem dos anos 50 e todos os prédios eram assim, todos os prédios eram harmônicos dos anos 70 e tal. A cidade, ela é um bem dinâmico ela vai adquirindo, e assim, com relações de forças diferentes o que tu encontrar com a pesquisa e com teu objeto hoje, ela é produto de uma série de, é, de disputa de interesses e tal e tu já conseguiu localizar aí entre proprietário, pessoal que projeta, o poder público e etc. A cidade é essa dinâmica, não é? Então a área já tá toda descaracterizada né, a questão de se eu concordo eu não concordo, eu acho que é que é menos relevante. Eu acho bizarro, né, se você perguntar minha opinião aí sobre um prédio, o miolo de 93 metros com uma fachada com uma coisa modernista, acho bizarríssimo. Mas que assim, se a gente pensar ela tá bem inserida dentro da lógica da descaracterização de todo o entorno já. Então é... Por que eu tô falando isso? Porque a gente defendendo esse ponto de vista de que não, tem que manter o prédio porque senão vai descaracterizar o entorno. O entorno já está descaracterizado. Veja bem, eu não estou dizendo que eu sou a favor de construir esse monstro, não. Eu só estou dizendo que o argumento da descaracterização ele é fraco,

ou é inválido, né? Ele por si só não sustenta. Porque todo o entorno está descaracterizado. Eu tô lembrando aqui de cabeça o entorno, você tem a igreja que é... Que eu não sei se é da mesma época, mas assim tem traços de construção histórica né? O que mais que tem ali? Tem uma vila de casa, alguma coisa?

Vládia: Tem a Rua dos Tabajaras, que tá dentro da zona especial da Praia de Iracema, que só foi criada agora 2015 pra cá né. O plano diretor não previa essa zona.

Michel: Pois é, mas a zona, essa zona, é, essa Rua dos Tabajaras, a zona é... As duas Ruas dos Tabajaras uma que vai e outra e outra que volta sabe o nome? Sabe dizer? São duas ruas aí.

Vládia: Não sei se é a [Avenida] Historiador Raimundo Girão...

Michel: Não, acho essa aí é a avenida principal. São duas... Rua dos Tabajaras ou é uma perpendicular ou eu estou enganado... Oh, amor, só tem uma rua ali né? De quem vem da Praia de Iracema, A Rua dos Tabajaras e depois já é a avenida né, ali por trás, não tem nenhuma outra não né?

Esposa do Fernandes: Não, é a avenida só... Ela tem uma bifurcação, aí tem um pedaço que não é aquela

Vládia: Que...

Michel: Não é próximo...

Vládia: Tem hotéis, tem...

Michel: Mais pra frente.

Vládia: Tem hotéis próximos.

Esposa do Fernandes: É lá perto daquela igreja.

Michel: Ah sim...

Esposa do Fernandes: Lá é a Rua dos Tabajaras...

Michel: Essas... As outras edificações elas também são de outro período. Então se a gente for justificar que tem que manter o prédio por causa do entorno, as casas são anteriores ao prédio, elas nem se referem talvez ao período do prédio. Tá entendendo como é fluído essa defesa, né? Eu acho que tem que defender, eu acho que tem que é relevante, né? Eu acho que tem que arranjar bons argumentos, talvez né? Essa coisa de que da estandardização, a cidade toda já tá sofrendo, a gente teria que colocar a cidade abaixo. Não sei se justifica. Mas acho horrível. Na minha opinião eu acho horrível, essa intervenção contribui para... Acho que é a resposta que é, né, sim, contribui para a estandardização da cidade, e eu acho isso um processo tosco, mas que a gente tem que estudar, tem que pensar, na verdade, qual é a lógica que ele tá inserido, né. A que é que ele responde, na verdade, pra ser mais um ponto nessa curva aí, nessa lógica da estandardização.

Vládia: Tá certo. É... Eu queria agradecer pela sua disponibilidade, dizer gostei muito de lhe conhecer, gostei muito de saber que eu tenho um historiador aí em Sergipe, contribuindo ainda para aqui para a cidade de Fortaleza. Meu muito obrigada, um abraço aí pra vocês, é, eu vou ficar aguardando a... Quando você quiser escanear a... A autorização né, da concessão da entrevista que vai ser muito importante para mim.

Michel: Humrum.

Vlândia: Pro meu trabalho, que já tá bem avançado, assim o tempo né. Eu preciso...

Michel: Beleza.

Vlândia: Eu preciso disso com alguma urgência. Então muito obrigada, viu?

Michel: Vlândia, um bom trabalho, boa pesquisa aí. Espero que você consiga concluir no teu prazo aí, né. Prazo é um negócio que fica em cima da gente, né.

Vlândia: É.

Michel: Bola para frente aí.

Vlândia: Bola para frente. Muito obrigada viu. Um prazerzão.

Michel: Prazer.

Vlândia: Tchau até a próxima.

Michel: Tchau.

APÊNDICE D

Entrevistadora: Vlândia Marques

Entrevistado: Aderbal Aguiar Júnior

Data da entrevista: 20/10/2020

Entrevista concedida por e-mail

Vlândia: Do ponto de vista do movimento civil de defesa do patrimônio histórico de Fortaleza, a situação da proteção jurídica patrimonial histórica do Edifício São Pedro reflete um ancoradouro de águas tormentosas ou mais se aproxima das águas tormentosas em si mesmas?

Aderbal: Infelizmente o que se observa é este último cenário, pois o histórico de incidência do tombamento municipal sobre o bem é controverso desde o início, envolvendo uma tentativa malfadada que se seguiu a outra quase acabada e sustada em circunstâncias no mínimo estranhas. Ao final, cercada de uma tumultuada tentativa de acomodação de projeto no mínimo incompatível com o instituto da forma como é concebido no Brasil e, em especial, em Fortaleza, foi reduzida a uma disputa judicial, em nosso entendimento, para viabilizar outra saída em benefício dos proprietários e da Administração Pública que se atrapalhou no caso.

Vlândia: Qual a importância, na visão do movimento Náutico Urgente, desse empreendimento específico da família Filomeno Gomes?

Aderbal: Além da própria relevância do bem histórico em si, articulou-se a legalização de seu vilipêndio à semelhança do que se pretendeu fazer com o Náutico Atlético Cearense. Através da formulação de um projeto arquitetônico por Escritório de Arquitetura com grande penetração na Administração Municipal, buscou-se alterar as medidas restritivas do tombamento, já aprovada para acomodar o referido projeto (indícios de advocacia administrativa). O mesmo se articulava fazer com o Náutico Atlético Cearense após a “legalização” do vilipêndio do Iracema Plaza Hotel/ Edifício São Pedro.

Vlândia: Há quantos anos você se tornou um militante da causa da defesa dos bens representativos da memória na cidade de Fortaleza?

Aderbal: Desde 2013 (sete anos).

Vlândia: Como o movimento Náutico Urgente vê o caso do Edifício São Pedro incluindo sua celeuma administrativa e judicial?

Aderbal: Da forma menos adequada possível: o equipamento já era detentor de Instrução de Tombamento definitiva encaminhada para a oficialização do tombamento definitivo mediante a assinatura de Decreto Municipal pelo Prefeito de plantão, reconhecido parceiro do grande Capital, que não o teria assinado sob a alegação de que a PGM-Procuradoria Geral do Município precisaria analisar mais a questão. Três anos após, depois de uma frustrada tentativa de alteração da mesma instrução de tombamento definitiva, o Ministério Público ingressa com uma ACP requerendo a proteção do equipamento na condição de provisoriamente tombado, insentando a Gestão Municipal de todas as demais “pixotadas” desde a aprovação da Instrução de Tombamento definitiva.

Vlândia: Resumidamente, sobre o que versam as representações ingressadas pelo Movimento a respeito do Edifício São Pedro perante o MP-CE?

Aderbal: O Movimento apenas solicitou o apoio do MP-CE, sem fazer qualquer representação contra a Prefeitura de Fortaleza, junto ao órgão ministerial. No entanto, levou a seu conhecimento os vários Recursos Administrativos contra as supostas ilicitudes em curso no sentido de alteração, pelo COMPHIC- Conselho Municipal do Patrimônio Histórico-Cultural de Fortaleza, da Instrução de Tombamento definitiva e informou que buscava viabilizar uma negociação consensual com a Prefeitura de Fortaleza, a qual teria chegado a ser formulada com a ajuda do IPLANFOR sem sucesso

na sua aceitação pelo Prefeito de plantão. Foi aí que o Ministério Público resolveu agir fazendo o corte da situação no ponto que menos problemas trouxesse para a Administração Municipal.

Vládia: Quais os motivos, em sua opinião, que engendram o atual estado de dilaceração do Edifício São Pedro?

Aderbal: Sendo uma edificação com relativa idade (quase 70 anos) à Beira Mar (exposta à maresia), sem ter merecido maior atenção de seus proprietários desde o fechamento do Iracema Plaza Hotel, a expectativa de viabilização de grande empreendimento hoteleiro combinada com o pouco interesse pela preservação de suas históricas características levou sua estrutura civil a um elevadíssimo estado de deterioração que, a despeito da robustez da construção, aponta estrangulamento em sua armadura, além do descolamento de partes de concreto, que segundo laudos periciais juntados nos autos, demandaria um elevadíssimo custo para sua recuperação, pois o restauro, exclusivamente, não seria mais viável.

Vládia: Hodiernamente, no vislumbre que se tem da orla de Fortaleza, o entrevistado estima que quantos outros bens imóveis históricos possam existir?

Aderbal: Da ordem de uma[*sic*] quinze equipamentos históricos e registros (patrimônio cultural imaterial): Restaurante Albertu's, Igreja Santa Edwiges, Alfândega, Ponte Metálica, Ponte dos Ingleses, Estoril, Igreja de São Pedro, Iracema Plaza Hotel/ Edifício São Pedro, Ideal Clube, Mansão Jereissati, Feirinha da Beira Mar, Náutico Atlético Cearense, Estátua de Iracema, Igreja São Pedro dos Pescadores e as velas do Mucuripe.

Vládia: Quais são os predicados em sua opinião mais relevantes e que outorgam ao Edifício São Pedro uma proteção jurídica destacável do ponto de vista da patrimonialização que os demais bens de relevância histórica não possuem?

Aderbal: Além de seus traços arquitetônicos de estilo eclético do Mediterrâneo, com formato que lembra um navio e se cristalizou na memória do fortalezense como marco icônico da cidade que vai se desmiligundo, principalmente na Praia de Iracema, onde boa parte dela foi invadida pelo mar. Sua organização interior reflete o modo de viver do cearense nos primeiros apartamentos residenciais e de se hospedar em instalações que inauguraram a priorização da então vergonhosa vista para o mar de uma cidade que nasceu de costas para ela. Não se concebe a Praia de Iracema sem o inesquecível Iracema Plaza Hotel/ Edifício São Pedro.

Vládia: Qual deslinde, como exercício de futurologia, o entrevistado conserve enxergar para o *por vir*

do Edifício São Pedro?

Aderbal: Se o Náutico Urgente ficar inerte nesta ACP, não está descarcatada a demolição do bem, a construção de um memorial em sua homenagem e a negociação de seu potencial construtivo nos termos da Lei Municipal de Transferência do Direito de Construir de forma a amortizar uma suposta desapropriação que se possa promover em benefício dos proprietários. Mas o Movimento Náutico Urgente certamente não ficará inerte.

Vlândia: O entrevistado atribui a quais atores sociais a desfiguração e periclitante estado que atualmente se verifica do Edifício São Pedro? Tem alguma sugestão sobre como resolver o impasse da situação do prédio?

Aderbal: À Família Philomeno Gomes, que já foi uma das maiores forças econômicas do Estado em meados do século passado, mas hoje oportuniza o que restou de seu patrimônio em prol da viabilização de um empreendimento em parceria com terceiros amis capitalizados, no caso em questão, com o Grupo Luzeiros. O Iracema Plaza Hotel precisava ter uma solução como a que se está planejando para o histórico Lord Hotel de Fortaleza, cedido à Câmara de Vereadores da cidade para viabilizar sua sede no Centro após a realização de uma grande obra de recuperação de sua edificação.

APÊNDICE E

Entrevistadora: Vlândia Marques

Entrevistado: Marcelo Mota Capasso

Data da entrevista: 30/10/2020

Vlândia: Marcelo está me vendo? Tá?

Marcelo: Tô. Tudo bom?

Vlândia: Tudo joia graças a Deus. Eu queria...tem como é que você está? Tá bem?

Marcelo: Tô.

Vlândia: Nessa pandemia?

Marcelo: Tudo tranquilo. Trancado ainda, né?

Vlândia: Trancado, tá lacradíssimo.

Marcelo: Tô sempre trancado. Fazendo as coisas em casa.

Vlândia: Também tô lacrada aqui [riso]. Deixa só eu aumentar aqui o zoom da minha tela para eu poder

enxergar, porque eu esqueci meus óculos lá dentro.

Marcelo: Tudo bem. Tu mora em Fortaleza, não, Vlândia?

Vlândia: Moro, moro. Moro em Fortaleza.

Marcelo: Ou mora no...

Vlândia: Aí eu ficava indo e voltando para Mossoró.

Marcelo: Ah, tá certo. Tá OK.

Vlândia: Vamos começar. Como é teu nome completo? Marcelo Mota Capasso.

Marcelo: Marcelo Mota Capasso. Você tá gravando né?

Vlândia: Tô, tô gravando, mas é, é só o áudio, não é a imagem. Tá certo?

Marcelo: Certo. É só uma curiosidade, por qual aplicativo você faz essa gravação? É só por curiosidade mesmo.

Vlândia: Super, Supergravador uma coisa assim. Eu te posso dizer o nome...

Marcelo: É baixado pela internet, é?

Vlândia: Não, ele fica no meu celular, aí eu transmito para uma... Para uma moça que faz transcrição. Aí...

Marcelo: Ah, então é um aplicativo de celular.

Vlândia: É do celular.

Marcelo: Ah, tô entendendo.

Vlândia: A gente tá falando pelo notebook, aí eu tô com celular...

Marcelo: Aí tá saindo a minha voz e tá com celular aí, tá certo.

Vlândia: Isso, é, mas vai ser só a voz mesmo, não vai sair a imagem não. Então pode ficar à vontade...

Marcelo: Então tudo bem.

Vlândia: Se não quiser aparecer também, tá certo?

Marcelo: [Risos] Não, tá tranquilo. É...

Vlândia: A primeira pergunta: teu nome completo, RG e CPF.

Marcelo: Marcelo Mota Capasso. (NÚMERO DO RG)

Vlândia: Eita, mas devagar.

Marcelo: (NÚMERO DO CPF)... Tá anotando?

Vlândia: Não, mas só ter...

Marcelo: (NÚMERO DO RG).

Vlândia: Certo.

Marcelo: (NÚMERO DO RG)

Vlândia: Tá bom, é porque é casoa...

Marcelo: (NÚMERO DO RG)

Vlândia: (NÚMERO DO RG)

Marcelo: (NÚMERO DO RG)

Vlândia: Pronto.

Marcelo: CPF, você perguntou?

Vlândia: Perguntei. Se quiser falar.

Marcelo: (NÚMERO DO CPF)

Vlândia: Vai ficar registrado da transcrição.

Marcelo: (NÚMERO DO CPF)

Vlândia: Pronto. Marcelo, você...

Marcelo: Marcelo Mota Capasso.

Vlândia: Você autoriza essa gravação para gente começar?

Marcelo: Eu autorizo.

Vlândia: Pronto.

Marcelo: Pode fazer.

Vlândia: Aí como é que eu vou fazer: de 15 em 15 minutos, eu vou dar uma pausa para poder a gravação não ficar tão grande e eu poder transmitir para a minha... Para moça que vai transcrever.

Marcelo: Inaudível.

Vlândia: Tá certo.

Marcelo: Sem problemas.

Vlândia: Então a gente está com 4 minutos, eu acho que dá para fazer duas perguntinhas ou três. Primeiro é comentar qual é a importância... Tá me ouvindo bem? Qual é a importância arquitetônica...

Marcelo: Tá bem.

Vlândia: Do Edifício São Pedro para cidade de Fortaleza e qual o movimento arquitetônico ele é representante?

Marcelo: Certo, eu considero o Edifício São Pedro como um [inaudível] do início da verticalização da orla, né? Na verdade, isso também deve estar no [inaudível] dele e ele é realmente o primeiro grande é difícil. E a gente vai olhar para ele como um grande é difícil porque, em termos de volume, ele realmente ainda hoje ele é, inclusive, maior que os edifícios nossos que estão sendo construídos na orla. Isso aí a gente vai ver na... Inclusive, no índice de aproveitamento, mais para frente eu vou falar sobre isso, tá?

Vlândia: Tá certo.

Marcelo: Ele realmente é um edifício e tem uma área construída em relação ao seu terreno bastante grande.

Vlândia: Ele faz parte de algum movimento...

Marcelo: Então ele é o mais vertical...

Vlândia: Hum.

Marcelo: Sim, então ele é um marco de verticalização na orla.

Vlândia: Ele é um marco de verticalização da orla, mas ele...?

Marcelo: Sim ele é...

Vlândia: Faz parte de algum movimento estético que seja relevante para arquitetura?

Marcelo: Faz. Ele tem uma linguagem arquitetônica, que eu gosto de usar a palavra protomoderna, mas você vai encontrar também com o nome como racionalista, Art Déco, [inaudível] é a palavra mais conhecida.

Vlândia: Eu sei.

Marcelo: E é uma, é uma das estruturas de arquitetura que eles consideram a Art Déco como a última fase de transição para aquilo se chama de arquitetura moderna, talvez a primeira fase moderna, mas isso aí é um... Enfim... Então esse tipo de linguagem arquitetônica, ela, digamos, ela já tem umas linhas muito racionalizadas. Então, você veja por exemplo que no caso do Edifício São Pedro já não tem a ornamentação no *Stricto Sensu* da fachada, isso aí já não tem mais esse o rebuscamento, mas ele tem as linhas do Art Déco. Mas ele é um edifício muito purista, né, já limpo. Se você olhar para os edifícios antigos como, por exemplo, ali ao redor da 25 de Março, você vai ver que eles são muito caprichados na questão da ornamentação, né, que a gente teve essa coisa da ornamentação muito forte na virada do [século] XIX para o XX, foi uma fase aqui no Brasil e depois e aí isso aí se recalca de novo e a gente volta para questão de fachada... Enfim, ele tem também a uma singularidade da forma, uma forma arquitetônica aí. Aparenta, se você olhar para ele de um determinado ponto, de uma determinada distância, você vai ver que ele se aparenta como se fosse uma espécie de navio, não é, que tá preste a entrar no mar. E é um tipo de arquitetura de veraneio verticalizada. Você tá olhando ali ele foi construído na Praia de Iracema, entendendo que a Praia de Iracema, claro, ela estava sendo integrada cidade, né, porque a cidade estava se expandindo também para o lado de cá, para o lado do Meireles, e ela vai também marcar como uma arquitetura de veraneio vertical. Ele não foi construído para ser um hotel originalmente. A ideia era fazer, como se fosse apartamentos mesmo, habitação, depois é que entrou a ideia do hotel e adaptação de uma das alas lá do edifício para ser hotel.

Vlândia: Sim quais os outros...

Marcelo: Como é que [inaudível].

Vlândia: Quais os outros valores....

Marcelo: Eu acho também que tem um grande valor afetivo na cidade de Fortaleza, inclusive, para uma geração específica.

Vlândia: Valor afetivo, certo.

Marcelo: Isso, tenho valor... Eu tô falando aqui de valores históricos e estilísticos, assim uma coisa mais cognitiva, mas ele também tem e eu conheço, inclusive, tem um grupo no Náutico que hoje briga pela preservação dele e ali a gente já pode também já se orienta o valor afetivo de um grupo social específico. Claro que também a outras camadas de população em decorrência se apropriaram dele como um marco arquitetônico, um marco urbano, mas tem também essa importância para esse grupo. Essa classe média alta que, enfim, também se reconhece nele de alguma forma.

Vlândia: É... A segunda pergunta é quais outros imóveis representantes do mesmo estilo arquitetônico podem ser encontrados na disposição espacial de Fortaleza?

Marcelo: Tem vários. Mais próximo dele, se a gente olhar assim, rapidamente, seria o Lord Hotel que,

inclusive do mesmo proprietário, do mesmo construtor. [Inaudível]. Mas nele você é... O Palácio do Comércio, o edifício Salem, ali na [Rua] Major Facundo, na frente do casarão da [Rua] José Lourenço, parece que começa na frente do Museu do Ceará. O América que fica ali na [Rua] São Paulo entre a [Rua] Barão do Rio Branco e a [Rua] Major Facundo, e o resto na Praça do Ferreira, chega ali na Praça do Ferreira tem alguns outros também. O próprio [prédio] São Luís que é tombado, Sul América na Praça do Ferreira que aquele é difícil muito bonito também tem umas linhas [inaudível] assim. Ali na parte norte da Praça do Ferreira, o [prédio] Parente na [Rua] Guilherme Rocha, o Diogo na [Rua] Guilherme Rocha, aquela parte que chamava quarteirão sucesso na [Rua] Barão do Rio Branco que é o fundo do São Luís, J Lopez, o prédio da Assistência Municipal ali vizinho ao IJF antigo.

Vládia: Então aí você... Só já tem uns quinze, uns quinze exemplares mais ou menos, tu acha?

Marcelo: Não, tem muitos, muitos mais, na verdade. A rede de Viação Cearense... É porque eu escrevi aqui porque eu fui me lembrando, mas depois eu te passo até escrito. A Rede Viação Cearense, na Rua 24 de Maio tá com pedido de tombamento na prefeitura também é. E eu, assim, a grande parte do patrimônio cultural arquitetônico de Fortaleza ele tá associado a essa linha: patrimônio não reconhecido. Tá, eu tô falando de patrimônio. Não, mas no sentido assim, porque tem o seu valor... A arquitetura de valor documental, edifício de valor histórico eles estão vinculados a esta linguagem do Art Déco.

Vládia: Certo.

Marcelo: Grande parte dele, mas é um estilo. Por exemplo, Goiânia, o centro histórico de Goiânia é todo esse estilo né. Campina Grande também teve uma renovação lá num determinado período e Nova Iorque, né, que talvez seja a maior referência de Art Déco que a gente tem no mundo. Grande parte da cidade daqueles edifícios iniciais ali eles já são esta linguagem. E uma coisa que é importante, no Iphan eles separam essa linguagem com desdenho, porque ela não se encaixa no ideal de brasilidade. Então, você vai ver que, por exemplo, esse período de tombamento desse tipo de edifício todos estão na mão do município, nem no Estado se quer, que eu me lembre, não tem por uma ordem dessa linguagem tombada. Isso aí é claro pela própria formação do mito da brasilidade dentro do Iphan, que apesar da Constituição de 1988 ainda não foi superado totalmente. Não tô dizendo que o Iphan não tenha tombado em algum lugar do Brasil algo do tipo, mas eu realmente desconheço. E eu conheço muita coisa tombada pelo Iphan, viu?

Vládia: Eu vou dar uma suspensão agora. [Pausa]. Pronto.

Marcelo: Tá baixo?

Vládia: Eu achei a primeira parte meio baixa, mas vamos lá. Terceira pergunta. O entrevistado concorda que o Edifício São Pedro mereça proteção patrimonial cultural? Como é o teu entendimento com relação a isso.

Marcelo: Concordo. É... por aquilo que eu já tinha falado antes, né, da.... dele ser um marco histó... dele ser um marco na verticalização na orla, ser um dos primeiros edifícios de habitação da cidade. Ele não é o primeiro também. Esse é o tipo de arquitetura também, digamos assim, uma tentativa de

verticalizar a arquitetura de veraneio, né?

Vládia: Deixa eu te perguntar uma coisa: tem uma... Uma pergunta um pouquinho mais cabreira, no parecer de... do... Escrito pelo professor Romeu Duarte dizia...

Marcelo: Eu sei.

Vládia: Em vários momentos, ele é contraditório. Em alguns momentos ele fala que essa modernização que veio a... Que aconteceu por meio da família Philomeno Gomes e que é estruturação de um novo arranha-céu faria jus à essa memória da família de grandes empreendimentos. Qual seria na sua opinião o papel da coletividade nessa memória?

Marcelo: Exatamente isso.

Vládia: Você acha que é suficiente o fato deles terem sido os grandes empreendedores, ter sido um marco, você falou em marco agora, né, marco na disposição na cidade de um prédio em formato de veraneio, é suficiente, essa memória, essa retroalimentação de uma memória quando a gente já tem bastantes arranha-céus naquela orla? O que é que tu acha a respeito disso?

Marcelo: Eu acho que primeiro, vamos fazer os recortes necessários. Aquilo ali foi um trabalho encomendado, para justificar a obra que vão fazer. Então tudo que vai ver no parecer do professor Romeu a gente tem que ler como um profissional que tá tentando justificar o que eu considero injustificável. Inclusive ele utiliza vários exemplos que não são exemplos de preservação de patrimônio cultural. Tem um edifício lá em Nova York que ele coloca, que é um edifício que embaixo tem é neoclássico e em cima tem uma torre, quanto na verdade o projeto original ele já previa aquele dali. Então tem várias lacunas que vão sendo deixadas, no sentido de mobilizar a nossa atenção para dizer: ah isso aqui é uma possibilidade, na verdade, também pode fazer isso com os monumentos históricos tombados. E o que na verdade não é... que não é exatamente verdade.

Vládia: Sei.

Marcelo: Então eu considero aquele parecer um acinte, um acinte a quem estuda a preservação e as formas de preservação. Conheço e fiz crítica na época desse parecer direto e eu acho interessante que preciso ressaltar essa questão da... que vai fazer jus a memória da família, como se a comunidade que interpreta o patrimônio fosse a família, né? Até quando você formar coletividade, sim, à coletividade porque é que interessa a família agora, né? Porque eles são donos, os herdeiros são donos... O herdeiro, né, um dos herdeiros ganha mais de 50% dos imóveis e a gente vai fazer jus... né? Se ele próprio não tá fazendo jus a memória do pai dele, por que é que eu vou me... né, vou me preocupar com essa questão? Porque não é um empresário Philomeno Gomes que tá sendo é... nenhum... Eu não entendi dessa forma, não entendo dessa forma, não vejo isso sem instrução realçada dessa forma o que é um momento, uma espécie marco da família X, um monumento da família X. E ele é um monumento de outras coisas. Ele é um monumento por causa de valores que estão compartilhados coletivamente.

Vládia: Isso.

Marcelo: Né.

Vládia: Isso. É isso que eu... É bastante interessante essa sua visão. Eu queria te perguntar sobre a

quarta questão é sobre como você analisa ou se você já chegou a analisar, pensar o fato de que o Edifício São Pedro não foi incluído dentro ZEPH1 [Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural – ZEPH] em nenhum momento?

Marcelo: Já, já. Eu participei de todas as audiências como convidado na mesa da LUOS [Lei de Uso e Ocupação do Solo] de 2017, até pergunta com valores de 2017?

Vlândia: Isso.

Marcelo: Pois eu fui a pessoa da sociedade civil que tava na mesa lá cutucando a prefeitura. Então eu fiz muitas críticas da forma como a LUOS da forma que tava sendo empreendida, inclusive, na questão do patrimônio. Quando o primeiro porque você se pergunta por que é que o São Pedro não foi incluído? É curioso porque ele tá a menos de 100 metros de distância da ZEPH e mesmo já tendo passado, já estando com a instrução pronta, né? Porque a instrução foi apresentada ao prefeito em 2016. Isso poderia, claro, o projeto da LUOS é um projeto de 2016, ele já tinha ido para Câmara, mas aí a prefeitura após isso fez não sei quantas emendas até agosto de 2017 para esse negócio ser aprovado. Ela poderia muito bem ter corrigido esse daí, inclusive, foi colocado por mim. Então eles não fizeram porque eles não quiseram, né. E... Tem...

Vlândia: Tinha algum órgão de Cultura...

Marcelo: A gente poderia...

Vlândia: Nessa mesa nesse momento institucional, se alguém da cultura.

Marcelo: Não. Nunca teve.

Vlândia: Nunca teve.

Marcelo: Nunca teve. Nunca teve, inclusive, quando eu ressaltar a necessidade de regulamentação das ZEPHs, porque eu não considero regulamentação da forma como está. Eu digo assim: o regramento básico de uso e ocupação do solo de ZEPH é dizer o que é esse aproveitamento, do que é que esse aproveitamento máximo e o que é altura máxima para a ZEPH e para cada ZEPH em particular e isso nunca foi feito. Teve uma audiência, inclusive, posterior convocado pelo Ministério Público que a própria secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente a Águeda Muniz foi dizer que estava regulamentando as ZEPHs com a Rose, eu desmenti ela publicamente também. Eu disse qual era o dicionário que ela usava para tá dizendo um negócio desse. Então, não deu o regramento e, claro, e fizeram duas poligonais novas que é da Jacarecanga e da Praia de Iracema. Mas a de Praia de Iracema ela se reporta ao que já está na lei dos parâmetros construtivos da Praia de Iracema de 1995. Ou seja, só está reforçando da forma que já tava. Então essas ZEPHs...

Vlândia: Que é uma poligonal ou uma poligonal de um quarteirão, como é?

Marcelo: É rígida. Não. Essa poligonal é o seguinte, a ZEPH ela corresponde exatamente a um dos trechos da ZO3. Eu acho que a ZO3 trecho dois, salvo engano, Tá?

Vlândia: Certo.

Marcelo: O que é que eles fizeram? Eles pegaram essa mesmo poligonal e disseram que isso era a ZEPH. Pronto. Então eles não... Então o critério foi esse. O critério não foi, vamos entender que do

outro lado da rua tem outra coisa que precisa ser enquadrado na ZEPH. Como eu não sei...

Vlândia: E em nenhum momento?

Marcelo: Quem foi propôs a ZEPH, eu imagino... Isso... Eu imagino que seja a equipe da LUOS A equipe que revisou a LUOS dentro da Seuma, então eles só fizeram isso. Então foi uma espécie de zoneamento por reflexo. Eu tenho um zoneamento tal e vou dizer que agora esse zoneamento se chama ZEPH e aí essa ZEPH, ela ficou com três tipos de parâmetros diferentes, porque tem três pares com parâmetros diferentes dentro dessa área da ZO: uma para área da Rua dos Tabajaras, uma para o entorno do Dragão do Mar e outra ali para o Poço da Draga ali mais perto da comunidade. Então, que a... Não é exatamente a comunidade porque ela não tá na ZEPH, mas ali em torno dela.

Vlândia: Tá certo. A quinta questão é como você analisa a situação sobre qual seria a melhor utilização, ou a utilização mais adequada para o Edifício São Pedro? Você acha que deveria ser um uso particular ou um uso social para ela? Tem condições de ter algum uso do jeito da volumetria e da forma que tá? Tem como reformar?

Marcelo: Tem. Dá sim. É um trabalho que vai ser caro, mas dá sim. O custo-benefício sim pela localização, tá, e por ele ser um edifício e ele já, inclusive, tem muito mais área construída do que atualmente se pode fazer. É a grande contradição aí... da questão. Ele, na verdade, já é maior do que todas outras coisas que estão aqui na orla da Beira Mar.

Vlândia: Verdade.

Marcelo: Em termos de área construída, tá?

Vlândia: Tá certo.

Marcelo: Então a... O que eu consideraria adequado para um edifício como ele, porque, a proposta, ela diz que fazer uns apartamentos de luxo, tem uma coisa do tipo.

Vlândia: Isso. Apartamentos de luxo e hotel de luxo.

Marcelo: Tem uma coisa do tipo, fazer um empreendimento... Aquilo ali fatalmente seria uma habitação de interesse social. Eu acho que isso não seria uma habitação de mercado popular. Seria adequado que a prefeitura já tivesse desapropriado já que estava nesse engodo tão grande, tivesse desapropriado e vendido para dentro de uma política habitacional. Mas aí a gente sabe que as políticas, elas são totalmente desencontradas. Não sei se você sabe, por exemplo, tem um artigo no plano diretor que diz que em área de ZEPH é proibido, não se faz, não se pode fazer regularização fundiária. Ou seja, se tiver uma ocupação de um edifício como o São Pedro, por um movimento, e daqui a cinco anos ele reivindica usucapião coletivo. Digamos que isso aí acontecesse, tá, duvido que deixassem, deixassem eles em paz ali, e eu tentar remover eles de toda forma. Mas... Se ali fosse colocado ZEPH, o plano diretor tem esse artigo, dizendo que não poderia haver o processo de regularização fundiária, tá entendendo?

Vlândia: Tô.

Marcelo: É tudo um... Isso aí coloca as políticas, as categorias... os setores né, de política urbana em clara oposição que uma [inaudível] a meu ver.

Vládia: Tá certo. Eu vou dar nossa segunda pausa. Retomando... Retomando aqui. Qual... O entrevistado entende que há interesses especulativos sobre o terreno, que podem ameaçar a incolumidade desse bem imóvel? Você entendeu essa pergunta?

Marcelo: Tem...

Vládia: Ou você quer que eu... Você entendeu né?

Marcelo: Eu entendi. Não, ela tem interesse especulativo. A própria, por exemplo, a contratação da... do parecer técnico, a forma como foi conduzida essa questão dentro do Comphic [Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural], né, na época algumas reuniões eu acompanhei. Eu não posso lhe dizer que, em determinado momento, eu saí de cena. Mas, sempre tava muito em voga a questão da viabilização no projeto, o que para mim não era viabilização do restauro, mas a viabilização da extração do maior valor possível de algum empreendimento ali. Então por isso que eles se utilizam o argumento de que para ser obrigado a restaurar, eu tenho que haver um ganho material com a reprodução, com a incorporação de um edifício de tal monta que eu consiga pagar, que se consiga pagar esse restauro, né, essa requalificação.

Vládia: Isso.

Marcelo: E é por isso que a gente chegou naquele modelo da torre de vidro, mas claro que isso aí é tudo é "h". A gente sabe que não é bem assim, né. Eu até tô colocando muita essa questão de quem ele é um edifício que tem área mais construída do que se permite. Então, foi um estratagema que utilizaram para matar dois coelhos com uma cajadada só, a gente faz de conta que protege o patrimônio, mas na verdade coloca o patrimônio como testa de ferro, a retórica do patrimônio, para conseguir multiplicar o valor do terreno em 97,10 m que é o que se propõe lá de altura.

Vládia: É, e sem ceder em nenhum aspecto, né...

Marcelo: Não.

Vládia: O projeto deles entrou direto sem nenhuma pactuação em termos de... Sem nenhuma oponibilidade, digamos assim, minimamente. O projeto tá da mesma forma de 93 metros. Ele passou, e ele, né, ao que tudo indica, ao que a caminhada da pesquisa tá indicando é que esse... Esse projeto ele passou, né, de certa forma.

Marcelo: Aprovado pela CPPD [Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor].

Vládia: Pois é. É até uma pergunta....

Marcelo: No Comphic, eu não sei se chegou a ser aprovado, não. Fizeram a maior esculhambação no Comphic. Nessa época, aquele Náutico que a gente entrou, na época, enfim foi na época que eu me afastei. Mas na CPPD foi aprovado.

Vládia: A sétima pergunta se você sabe informar sim na estruturação da atual e vigente lei de uso e ocupação do solo, algum órgão de cultura esteve presente? Eu acho que você já respondeu essa pergunta.

Marcelo: É, até onde eu sei, não estava. E quando eu questionei isso formal na audiência pública na mesa a representante da Seuma, Regina Costa e Silva, disse a questão das ZEPHs, ela falou que era

incumbência da Secultfor, né.

Vlândia: Eu sei.

Marcelo: Que eu discordo porque ZEPH é política de uso e ocupação de solo. Se a Seuma assumiu, ela tinha que ter feito também.

Vlândia: Tinha que ter feito as duas equipes conjuntamente pelo menos, né.

Marcelo: A ZEPH tinha... É, mas ela tinha que ter feito o estudo de parâmetros ou parâmetros urbanísticos *Stricto Sensu* de uso e ocupação de solo. Claro, o *modus Operandi* de como é que vai se proteger dentro de ZEPH e etc. isso aí é para se discutir com... eu não estou retirando a secretaria do jogo, a Secultfor, mas eu tô dizendo que a Seuma assumiu, mas assumiu fazer mecanismos, por exemplo, como a ZEDUS [Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica] e outros tipos de zoneamento que são típicos de secretaria de negócios, secretaria de desenvolvimento econômico e ela assumiu esse papel para si, para colocar, né? Porque o zoneamento cedido, ela tem que ser minimamente centralizada no órgão, e eles centralizaram isso, menos as ZEPHs.

Vlândia: Você acredita que foram empreendidos todos os esforços necessários para preservação do Edifício São Pedro por parte de todos os atores institucionais que estavam envolvidos ou deveriam estar envolvidos na obrigação da conservação?

Marcelo: [Pausa] olha, é.... Eu acho que não... Eu acho que não. Eu...

Vlândia: Você teve acesso ao processo...

Marcelo: Tem uma questão que eu queria...

Vlândia: Teve acesso ao processo, projeto de revitalização? Você concorda com esse projeto?

Marcelo: Tive. Eu tenho projeto aqui, né, e eu discordo completamente daquela forma de projeto. Mas tem uma questão que é chave para a gente entender o problema. Dentro da própria instrução de tombamento e aí que eu digo que o problema, ele já tava sendo compartilhado com a CPHC [Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural] lá dentro da Secultfor. Porque à medida que a instrução avançava eu sei qual é o aparecimento do que eu vou lhe dizer. O edifício ele foi zoneado dentro dele com dois trechos. A gente tem uma zona mais externa e tem uma zona de interior, que eles afirmam que seriam para... Adaptação para as normas de incêndio, dos bombeiros e tal.

Vlândia: Acessibilidade, isso.

Marcelo: Acessibilidade que seja. Claro que aquilo dali corresponde exatamente ao ponto ou de um edifício novo vai descer a sua estrutura. Então isso aí já é uma coincidência assim bem... Para a ata da CPPD que inclusive, eu lhe mandei, você vai ver que o arquiteto responsável pelo projeto ele afirma que o projeto está de acordo com a instrução. Ele fala nominalmente isso, verbalmente. Agora eu vou lhe dizer...

Vlândia: Então significa que...

Marcelo: Qual a origem...

Vlândia: O que é uma suspeita forte de quê...

Marcelo: Que é instrução ela é viciada.

Vlândia: A suspeita forte que a instrução esteja viciada e que o miolo do prédio que é o que se pensaria que fosse ser a parte para dar acessibilidade, na verdade, era um argumento que foi utilizado para dar um sustentáculo, um suporte para construir a torre, né? Entendi.

Marcelo: Sim. Foi isso. O surgimento dessa história dos dois tipos é o seguinte, teve uma contratação inicial por parte do Philomeno, não me lembro qual é agora o primeiro nome dele, né?

Vlândia: É o... Tem vários né?

Marcelo: Tem vários, mas o que é o dono aí das coisas, que eu não me lembro agora o nome dele. Ele fez uma consultoria e eu sei da pessoa que foi consultada que é uma das arquitetas do patrimônio é... e ele me disse que aquilo dali saiu como uma proposta de fazer uma demolição interna exatamente para esse propósito, né, porque o edifício, ele não conseguiria você é aprovado da forma como está hoje, é com as novas recomendações dos bombeiros e etc. E você fazer uma demolição só no miolo para conseguir fazer uma ampla iluminação e tal seria, por exemplo, uma coisa plausível. Claro que cabe alguns questionamentos também, mas em princípio, o valor pragmático da edificação também pode ser utilizado como argumento para gente fazer alguns tipos de intervenções, tá. Eu não tô lhe dizendo que eu concordo com isso e nem discordo. Eu tô dizendo que isso é uma coisa que poderia ter sido discutida de uma forma legítima, o que não foi. Foi discutido já e colocado ali dentro. Então acabou que foi não precedente para já chegar e dizer que nessa parte aqui a gente vai colocar a projeção da torre, ou seja, a parte que desce central da torre e a torre quando ela passa do edifício ela se expande nas laterais, né? Ela meio que também avança para cima do... em cima do edifício. Tem uma outra questão que a gente não pode, que eu coloco, que vale ressaltar é que nas discussões do Comphic e eu não me lembro quem e de que forma saiu, mas estava se colocando que entorno não inclui a parte superior, inclui só os arredores do edifício.

Vlândia: Então significa que a parte...

Marcelo: E aí dizer que, por exemplo, não...

Vlândia: Certo.

Marcelo: Por esta argumenta que eu chamo aqui de bidimensionalidade do entorno, é uma tese que eles tentaram criar lá, porque um torno ele é bidimensional, ele só se enxerga nas duas dimensões do plano horizontal...

Vlândia: Me lembro disso.

Marcelo: Mas ele não se enxerga na vertical aí por isso é que pode construir a torre em cima.

Vlândia: Ah, é verdade, teve isso mesmo. Eu me lembro de ter visto. Vou dar... Não, eu acho que dá para ir mais uma. Uma pergunta sobre... Se você tem alguma análise ou algum comentário se esse projeto, esse projeto tem uma interface com a ideia de preservação de um bem histórico, de importância histórica e arquitetônica? Se você vê alguma interface ou análise de uma forma... De forma rápida assim, essa interface? Se é uma confrontação, se há um embate ou na verdade, há uma... Comunhão de forças, né?

Marcelo: Não, o projeto, primeiro, o projeto, ele para ser concretizado, ele tem que fazer uma

demolição em parte significativa do edifício, tá, inclusive, acredito que ele vá pegar algumas partes que a instrução disse que tem valor de preservação, salvo engano, mas eu acredito que pegue. Inclusive, nos andares superiores. Né, porque a parte superior ela vai desaparecer completamente porque o edifício ele vai se estreitando para cima. Claro, isso não é modelo de preservação porque a gente... Eles não estão conside... eles estão considerando construir no edifício, né, não é construir ao lado, não é construir de uma forma que não interfira. E vão multiplicar o edifício em duas vezes a altura dele do que ele tem hoje. Então ele vai ser visualizado de uma maneira completamente diferente. E que para esse, esse projeto ser concretizado foram exigidas 150 vagas de carro lá no RIST. Eu mandei para você, o Relatório de Impacto Sobre o Tráfico. Aliás, tem um Relatório de Impacto Sobre o Tráfico, por exemplo, tem uma análise de orientação prévia da Seuma diz que vai exigir essas 150 vagas por lei, conforme a... Tem umas coisas muito estranhas nessa análise de orientação prévia. Primeiro, a forma com que eles enquadram o projeto, como um projeto especial. Eu e muito mais pessoas, a gente sempre questionou o porquê que esse tipo de projeto, é um projeto que tem que se encaixar como um projeto especial que mereça uma...

Vlândia: Uma alteração do...

Marcelo: Uma apreciação...

Vlândia: Uma flexibilização.

Marcelo: Para a alteração...

Vlândia: Das normas públicas.

Marcelo: Uma flexibilização demais parâmetros porque é que isso interessa a cidade. Inclusive, na... se você olhar estritamente na LUOS de 96 que era a LUOS vigente na época, esse projeto, eu acredito que ele tá mal enquadrado porque ele, que quando eles olham análise de orientação prévia eles enquadrado como se fossem três projetos, eles dizem que é o residencial vertical, o hoteleiro e o comercial de serviços. Quando na verdade a LUOS ela tem uma outra categoria que é o misto residencial, comércio e serviços, entendeu?

Vlândia: Entendi.

Marcelo: Então quando é... Eles já não consideram aquilo que em princípio era um empreendimento único, ele precisa ter uma categoria de empreendimento único, enfim. Mas é só para dizer que tem muita coisa estranha. Eles fazem uma alusão também é uma área de urbanização prioritária do centro, que é uma criação da LUOS de 96, na verdade, Plano Diretor de 92 e na LUOS de 96. Essa área de urbanização prioritária ela termina na [Avenida] Monsenhor Tabosa com [Avenida] Dom Manuel ali no Seminário da Prainha, antes do seminário da Prainha. Ali é o limite dela. Aí eles dizem que o São Pedro é contíguo a essa zona e por isso ele poderia ter os parâmetros dessa zona que permite 95m. O São Pedro tá além...

Vlândia: Mas a lei já revogada, né, essa lei já foi revogada. Tu acha que por esse...

Marcelo: Não essa aí não foi... Não, essa lei não foi revogada não. O Plano Diretor de 2009 tinha colocado outros parâmetros lá e no Centro da cidade também e por uma emenda de 2012, é a lei 101,

lei complementar 101 de 2002, e eles recuperaram os parâmetros da área de... Da área de urbanização prioritária do centro. E elas ficaram vigentes e a LUOS de 2017 não só como reconheceu como ampliou e chamou de [inaudível] do Centro, agora. Então você teria esse mesmo parâmetro bem apropriado ali, 95 metros chamados [inaudível] do Centro porque o Plano Diretor como a gente conhece, só ficou vigorando dois anos. Depois eles começaram a retalhar o Plano Diretor todinho. Mas mesmo assim essa área de urbanização prioritária de 2016 ela só alcançava só essa esquina que eu tô lhe dizendo, mesmo assim eles remetem a essa zona e dizem que tá do lado da zona que é contígua e por isso poderia se utilizar 95m no São Pedro também. Esquecem que zoneamento tem o seu limite e saiu desse limite você não vai utilizar os parâmetros de uma zona que tá lá não sei aonde para... Quer dizer, totalmente errado em termos de respeito ao zoneamento, né?

Vlândia: Reiniciando para parte final da nossa entrevista com o Marcelo Capasso. A pergunta é na sua opinião que tipo de movimentações ou atuações devem ser compreendidas como forma de propiciar uma defesa, uma produção mais escoreta, mas adequada do patrimônio histórico e arquitetônico em Fortaleza?

Marcelo: Bom, é... Primeira coisa, vou começar com uma crítica, tá?

Vlândia: Tá.

Marcelo: A mania que se criou aqui em Fortaleza de toda a vida que um imóvel vai ser demolido é pedir o tombamento, né? A primeira coisa que se devia exigir do município era que ele apresentasse um inventário dos bens de interesse cultural de preservação, especialmente os bens de imóvel que são diretamente ameaçados pelo mercado imobiliário, pela renovação pelas formas como o mercado imobiliário tá se expandindo, né. Tanto por meio de uma verticalização direta com edifícios novos como também é para se formar bancos de terrenos. As incorporadoras estão fazendo isso aqui. Estão demolindo ali metade do centro da cidade para fazer banco de terreno e isso simplesmente não está sendo...

Vlândia: Pautado.

Marcelo: Devidamente publicizado, pautado, porque não tá. Porque eu sei que essa gestão aí ela trabalha de acordo outros princípios, né, essa é a minha crença. Então, por exemplo, a Secultfor e aí eu vou falar da Secultfor mais bem do que mal, eu sei que a Secultfor ela tem problemas, inclusive, capacidade institucional, é real, e isso também é estratégico para que não se mobilizando essa força para fazer o que deve ser feito. Que a meu ver é esse inventário, mas de uma maneira bem ampliada. Teve uma licitação agora, né, para um inventário, inclusive, eu estou na equipe que ganhou a licitação, mas mesmo assim é um [inaudível], é tudo muito acochado, é muito arrochado. Não se dá para fazer muita coisa. E claro, isso não dá para perfeito só no Centro da cidade, é para ser feito na amplitude da cidade. Porque a gente tem patrimônio, na verdade, a gente tem outros tipos de patrimônio que não só imóveis também em outras áreas da cidade. Então é que esses estudos, eles fossem aprofundados para gente conhecer e que fosse evidenciados esses bens, né. Ou seja, a prefeitura já ia dizer o que é que seriam esses bens, mesmo sem precisar necessariamente tombar. Tem um pessoal que discorda que

diz: ah, se você disser que tem interesse em preservar vai lá e demolem, eles já estão demolindo tudo. Inclusive por conta dessa... Eu tenho, assim, para mim, e essa forma de ficar pedindo tombamento em cima de uma estrutura que estão prestes a ser demolidas pelas construtoras pelas as incorporadoras as mobilizou para demolir o mais rápido possível qualquer imóvel que elas comprem nessas áreas, aqui da Aldeota, Praia de Iracema. Agora mesmo aqui na Rua João Cordeiro estão demolindo umas casas, né? Umas casas de 80 anos de idade o pessoal tá se lamentando, tá querendo o tombamento. Ou seja, é tipo assim, não se exige aquilo o que deve ser feito. Ou seja, uma ação planejada para o conhecimento, uma inventariação, publicização e depois tomar as devidas providências, e talvez, o tombamento.

Vlândia: Eu sei. Na sua opinião qual o deslinde... Na sua opinião, qual a sua opinião sobre o deslinde técnico administrativo que permeia o caso do Edifício São Pedro especialmente, em relação a seu trâmite perante a CPPH e possíveis repercussões de ressonâncias a especulação ou especularização, porque ela também tá bastante...

Marcelo: Especularização?

Vlândia: É, é uma especulação e uma forma... de demonstração pública de espetáculo fundiária.

Marcelo: Pronto. Certo. Isso aí já seria um, esse exercício de futurologia?

Vlândia: Não essa é a última... Essa é a penúltima que eu tô falando agora, mas podemos fazer juntos, com...

Marcelo: É uma que tu tinha incluído né?

Vlândia: É.

Marcelo: Tá certo. [Inaudível].

Vlândia: Qual é a sua opinião sobre os rumos que tomaram... Os rumos que foram tomados no âmbito técnico administrativo que é permeia o caso do Edifício São Pedro, e como você relaciona isso com o seu trâmite perante a CPPH com repercussões...

Marcelo: Você tá falando da CPPD ou CPHC? É na Secultfor ou no...

Vlândia: Na Seuma, eu tô falando da Seuma.

Marcelo: Ah, da Seuma.

Vlândia: Da Seuma. Que você já começou a falar no começo E aí eu queria ver se você faz uma relação sobre as repercussões dessa situação que você viu, presenciou com a questão de você tornar como um bem muito... Tornar um espetáculo de patrimônio imobiliário dê importância arquitetônica, como em espetáculo?

Marcelo: Eu acho... Assim, eu tô entendendo a questão [pausa]. Eu acho que aqui para Fortaleza, né, com esse tipo de paisagem, essa paisagem do espetáculo vinculada ao patrimônio, ela teve uma fase que não durou muito. Eu não vejo assim uma mobilização da gestão urbana municipal para tentar mobilizar imagens de edifícios tombados, de edifícios protegidos, imagens vinculadas com aquilo que a gente considera patrimônio, que foi patrimonializado, como forma de... de espetáculo ou como capital político. Eventualmente eles fazem, né, quando fizeram o registro da festa de Iemanjá, mas é muito eventual. Como se "ah, estamos fazendo isso..." tanto que um município se voltou até eu vejo

mais profundamente para fazer registro de patrimônio material do que a preservação de imóvel, visto que a preservação de imóvel incomoda o capital ou da expansão de capital. E eu vejo... Tem uma fala da secretária numa dessa semana de patrimônio para uma promovida pela Secultfor que ela diz, não sei da onde ela tirou isso, e essa fala repercutiu assim em 2012... Em 2012 não, em 2014, 2015. Me lembro de um comentário do técnico do Iphan contra isso quando ela foi falar, falou isso, que ela falou que foi feita uma pesquisa, não me lembro que pesquisa poderia ter sido essa que as pessoas de Fortaleza queriam que se construíssem entorno dos bens tombados. Pronto né. Isso aí é uma abertura de precedentes é uma frase vaga, mas que ela tem um valor para sinal fortíssimo, um nome no imaginário, Olha é assim que a gente tem que... Tem que agir porque esse negócio de ficar reduzindo esse aproveitamento do entorno de bem tombado, não sei o quê, isso incomoda o proprietário e a gente não quer fazer isso. Se levanta um técnico lá do Iphan e disse que está chocado com a atitude dela, porque ela tava lá promovendo, como servidora pública, promovendo exatamente um discurso contrário e dentro de uma semana de patrimônio. Quer dizer não cabe aquilo ali, daquela forma. Então era só para... Eu tô usando esse exemplo para... dizer que a postura política em termos de poder da gestão, das partes da gestão tem mais poder de empreender as suas ações é exatamente que patrimônio incomoda. Então, por exemplo, o futuro do São Pedro é: ou vai desabar ou vão criar já já uma nova repercussão dizendo que ele tá caindo uma laje vai cair ou alguma coisa vai acontecer, que vai mobilizar, eles vão tentar mobilizar o imaginário para que ele desapareço. Se eles fossem viabilizar o projeto para torre de vender, eles também sair ganhando, talvez, muito mais. Mas para fazer essa torre como ela está pensada eles propõe um escapamento no subsolo total, de 100% do subsolo, algo que tecnicamente é muito esquisito, porque eu sei que isso daí é de um valor, assim, tão grande como fazer porque a sapata do edifício dessa [inaudível], mas você vai cavar três vezes para baixo, é como se você tivesse que fazer uma nova estrutura por baixo do edifício, para depois, conseguisse cavar esse subsolo. Eu acho que isso não vai ser feito, vai ser um estratagema, caso eles comecem essa obra. Tipo o que aconteceu na fábrica São José, que é da mesma família e, que o engenheiro responsável, é o mesmo engenheiro responsável que é da família Phiilomeno que eu acho que é sobrinho do dono, salvo engano, apareceu nas reuniões do Comphic e ele pegou e mandou passar no trator na fachada da fábrica que tava então momento provisório, num domingo. E depois argumentou que a fachada estava ruindo ia cair quando, na verdade, teve gente que foi lá e filmou o trator com a mão arrancando a fachada na fábrica, demolindo completamente o edifício. E até aonde eu sei, não... Desconheço o processo. Então eu vejo isso como preocupação esse projeto porque eu sei que ele pode ser alguma coisa para viabilizar um pastiche, para ganhar dinheiro. Ou seja, para o edifício cair ou dizer que ele vai ter que ser derrubado, mas com projeto já aprovado pelo Comphic. E aí eles vão fazer um esquema de lamentar e tal e aí vão reconstruir um edifício que na verdade, não tem valor pastiche que a gente chama ou simulacro na parte de baixo como uma torre de vidro lá em cima e que aí sim, eles vão ganhar um, vão conseguir fazer uma captura de valor bem interessante.

Vlândia: Tá certo. Entendi. Pois Marcelo eu queria te agradecer pelo tempo que você é... Despendeu

aqui conosco e dizer que...

Marcelo: Tá certo.

Vlândia: Muito obrigada pela sua paciência, disponibilidade e se eu tiver alguma dúvida com relação a transcrição em alguma palavra mais técnica eu não consegui entender aí eu entro em contato contigo, tá joia. Que essa, por exemplo, sapata, que você falou, eu não entendi? O que é isso?

Marcelo: A sapata... O pilar do edifício desce ela vai se apoiar numa sapata que é uma parte mais alargada que ela fica enterrada há 20 ou 30 m. Ela vai ser enterrada e essa sapata ela vai tá em cima de uma estaca.

Vlândia: Eu sei.

Marcelo: Então quando você vai fazer um edifício desses, você faz um estaqueamento que é, pega tipo um trilho de ferro, aí você vai com um negócio assim, socando ela, até encontrar uma coisa chamada rocha-mãe, que é uma rocha que ela fica lá embaixo a 50, 100 metros de distância, sei lá onde ela fica, é bem distante. Um engenheiro é que sabe melhor isso, mas só lhe explicando. Aí essa estaca vai tocar isso aqui que é exatamente onde o edifício vai se apoiar. O edifício não se apoia em cima da terra, ele se apoia em cima da rocha, sempre. E aí, em cima disso faz uma sapata de concreto, da sapata de concreto parte o pilar e aí ele sobe até o fim do edifício e aí o edifício se segura. Então é por isso que eu acho interessante como é que eles vão fazer esse casamento embaixo do edifício, porque você vai liberar a sapata, ela tá apoiada, só apoiada numa estaca e como é que isso vai ser feito, né? E se for feito é uma coisa surrealmente cara. É uma coisa que eu não consigo nem imaginar quanto cara isso daí...

Vlândia: Entendi.

Marcelo: Né, porque o contrário você proteger antes de fazer o edifício, tá certo, aquele Pátio Dom Luiz ali eles fizeram isso. Eles colocaram [inaudível] o McDonald's da Dom Luiz, você sabe onde é ali em frente ao Balance, sei lá como é o nome daquele restaurante. Pois aquele McDonald's ele foi construído com o radier o que é uma laje de concreto, tá, com uma estrutura. Eles passaram uma estrutura por baixo e deixaram lá e construíram. Quando eles foram fazer o Pátio Dom Luís eles escavar por baixo do McDonald's. Só que o McDonald's não saiu do lugar porque ele já estava sustentado. Então quando ele já previu que iam construir o edifício, então antes de fazer o McDonald's eles já fizeram esse radier por baixo.

Vlândia: Entendi.

Marcelo: Aí então oito anos depois é que apareceu o edifício e fizeram. Mas eu não conheço esse processo feito do zero. Assim: ah vamos pegar um edifício feito, vamos cavar por baixo dele, ele vai cair.

Vlândia: Entendi. Pois tá bom Marcelo, muito obrigada, viu. Boa tarde.

Marcelo: Boa tarde, Vlândia.

Vlândia: Muito prazer até a próxima.

Marcelo: Prazer foi meu.

Vlândia: Tchau.

Marcelo: Boa sorte na sua escrita, tchau.

Vlândia: Igualmente.

APÊNDICE F

Questionário Estruturado

Questões

1. O entrevistado-voluntário já ouviu falar ou conhece o Edifício São Pedro, na Praia de Iracema? ()SIM ()NÃO
2. O entrevistado-voluntário concorda que o Edifício São Pedro mereça proteção jurídica

patrimonial cultural? ()SIM ()NÃO

3. Como o entrevistado-voluntário se relaciona na circunvizinhança do Edifício São Pedro? ()
Trabalha nas proximidades ()Reside nas proximidades do prédio ()Frequenta a Praia de
Iracema e adjacências ()Nenhuma das alternativas anteriores.
4. O entrevistado tem algum posicionamento firmado sobre qual seria a utilização mais adequada
ao Edifício São Pedro? ()SIM ()NÃO
5. Se a resposta for afirmativa qual a utilização mais interessante no seu entender? ()Moradia ()
) Prédio Comercial ()Repartição Pública () Nenhuma das Alternativas Anteriores