



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Blumenau - SC - Brasil

---

A PERMANÊNCIA DOS EDIFÍCIOS ORDINÁRIOS FRENTE À DINÂMICA IMOBILIÁRIA: UMA PROPOSTA DE INTERVENÇÃO PARA O EDIFÍCIO DON INÁCIO, EM FORTALEZA-CE

**Bianca Feijão de Meneses** (Universidade Federal de Minas Gerais) - biancafmeneses@gmail.com  
*Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela UFC. Mestranda pelo NPGAU-UFMG. Pós-graduanda em Projeto Arquitetônico Contemporâneo pela UFC.*

**Bárbara Pontes Rodrigues** (Universidade Federal do Ceará) - barbarapontes.arq@gmail.com  
*Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela UFC. Pós-graduanda em Projeto Arquitetônico Contemporâneo pela UFC.*

**Daniel Benevides Parente** (Universidade Federal do Ceará) - danielbenevidesp@gmail.com  
*Graduado em Arquitetura e Urbanismo pela UFC. Mestrando pelo PPGAUD-UFC. Pós-graduando em Projeto Arquitetônico Contemporâneo pela UFC.*

## **A permanência dos edifícios ordinários frente à dinâmica imobiliária**

Uma proposta de intervenção para o Edifício Don Inácio, em Fortaleza-CE

### **INTRODUÇÃO<sup>1</sup>**

Muitos desafios no âmbito da urbanidade e do patrimônio construído têm sido revelados nas últimas décadas. Entre eles, destaca-se, em termos gerais, a modernização de áreas consolidadas de capitais brasileiras às custas da demolição de outros bens edificados, e sua conseqüente substituição por edifícios com maior pretensão de representar uma contemporaneidade em que o valor de troca e de signo são privilegiados. Frente a essa complexa dinâmica, diversas problemáticas podem ser levantadas: o que do nosso patrimônio deverá ser demolido ou preservado? O modo de atuação dos processos de tombamento pode acarretar na deterioração e/ou na demolição de patrimônio relevante? Quais as alternativas viáveis para manter a nossa memória da cidade? É possível o diálogo entre a manutenção dessa memória e as ações do mercado imobiliário?

Nesse contexto, a cidade de Fortaleza tem vivido este impasse entre dois extremos, sendo um extremo a perda do patrimônio cultural edificado, e o outro a sua conservação dentro dos moldes considerados ideais. O presente artigo tem como objetivo contribuir com uma discussão sobre uma atuação intermediária no campo do patrimônio, levantando possibilidades de conservação viáveis e que busquem conciliar os interesses dos diversos agentes envolvidos. Essa contribuição se dará a partir de um exercício acadêmico realizado durante o curso de especialização em Projeto Arquitetônico Contemporâneo da Universidade Federal do Ceará. Nesse sentido, é interessante pontuar que este artigo não visa apontar alternativas genéricas, uma vez que cada bem edificado deve ser isoladamente analisado, mas muito mais viabilizar maneiras de estimular a conservação desses bens na cidade.

A partir de Harvey (2013), considerando a cidade como lugar de encontro, esta é caracterizada por diferenças e interações criativas, que partem de ordens e desordens advindas de visões, culturas e desejos individuais que conflituam. Essa diferença pode "[...] resultar em intolerância e segregações, marginalidade e exclusão, quando não em fervorosos confrontos" (HARVEY, 2013, p. 30). Nesse sentido, inserem-se questões ligadas a diversos campos, dentre eles à conservação do patrimônio e a noção de desenvolvimento urbano.

---

<sup>1</sup> O presente artigo tomou por base o Estudo Preliminar de Reabilitação desenvolvido para o Edifício Don Inácio em Fortaleza-CE, no âmbito do módulo de Reabilitação de Edifícios Existentes, do Curso de Especialização Projeto Arquitetônico Contemporâneo: Teoria e Prática, da Universidade Federal do Ceará. O módulo foi ministrado pelos professores Márcia Gadelha Cavalcante, Romeu Duarte Junior e Mario Fundaro.

Entende-se que deve haver certa ponderação para realizar uma análise fundamentada sobre as questões de preservação do patrimônio, uma vez que este se situa em um contexto complexo e múltiplo, em que se inserem agentes diversos<sup>2</sup>. Considerando as diferentes posturas possíveis, é necessário buscar uma conciliação entre abrir espaço para o desenvolvimento da cidade por meio de novas construções, e a conservação de sua memória através da manutenção dos bens edificados de interesse - sejam esses técnicos, históricos, simbólicos, afetivos, entre outros. Deste modo, defende-se que uma cidade capaz de retratar diferentes etapas do tempo e da cultura de um povo é benéfica à vida urbana de modo geral:

Há manifestações e feitos memoráveis e há aqueles passíveis de esquecimento sem prejuízo representativo para a cultura. Há também outra infinidade deles que só fazem sentido de serem memorados em relação a outros, ou em certos contextos, em outras escalas. Preservar tudo ou nada é face da mesma moeda. Nesses extremos nega-se a riqueza das manifestações culturais e da própria existência humana que se tece entre o ordinário e o extraordinário. Talvez, tão importante quanto esses extremos seja a gama quase infinita do que está no meio, no que habita entre eles, só possível de aproximação na valoração diferenciada que se dá a ação humana material ou imaterial geradoras dos objetos de cultura. E é na compreensão e valoração dessas diferenças que se deve sim mover o pêndulo da preservação/renovação.

(NERY; BAETA, 2015)

É nesse entremeio que se insere o Edifício Don Inácio, no Centro de Fortaleza, objeto de estudo do exercício em análise e que será pormenorizado posteriormente. Não se trata de um bem edificado cujos aspectos justifiquem a condução de um processo de tombamento (extraordinário ou excepcional por alguma razão), nem tampouco um edifício cuja demolição não seja prejudicial à preservação da memória da cidade, uma vez que pode ser visto como um documento histórico e compõe os exemplares ainda preliminares do modernismo em Fortaleza. Seria, na interpretação dos autores, um edifício ordinário.

Contudo, a compreensão do objeto arquitetônico e urbanístico como um documento histórico é necessária, principalmente numa cidade como Fortaleza, cada vez mais carente de testemunhos de seu passado. Além disso, é importante não somente a conservação dos bens edificados que se pautem apenas naqueles que apresentam profundo excepcionalismo, pois, enquanto a excepcionalidade for um critério para a preservação dos edifícios, muito da cidade será demolido.

A partir do exposto, busca-se apresentar uma proposta, a nível de Estudo Preliminar, para viabilizar a conservação do Edifício Don Inácio, concomitantemente a um projeto que atenda aos novos parâmetros

---

<sup>2</sup> Tais agentes podem ser conflitantes ou não, e apresentar menor ou maior grau de influência e participação nessa dinâmica. São exemplos: instituições, políticos, técnicos, mercado imobiliário e sociedade civil.

urbanísticos e financeiros daquele sítio<sup>3</sup>. Entende-se, portanto, que, em relação aos edifícios ditos "ordinários", entre a demolição e a preservação integral, é fundamental elaborar meios termos em que a concessão de ambos os lados permita a sua permanência.

## O PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO EM FORTALEZA-CE

Na cidade de Fortaleza, entre os anos de 2010 e 2021, um expressivo número de imóveis com valor histórico, cultural e simbólico tem sofrido processos de desvalorização, acarretando em sua demolição parcial ou total, muitas vezes sob o discurso de que a demolição será realizada para dar lugar a edifícios ditos icônicos. Parte-se do entendimento que é necessário demolir para que se possa construir e dar uso àquele sítio. A demolição/construção acomoda-se, dessa forma, em operação econômica em si impulsionada para criar as condições de uma valorização fundiária e imobiliária (VESCHAMBRE, 2008). Constrói-se uma narrativa afirmando que a demolição do bem é o único recurso ou a forma mais rentável do que a proteção e restauração. Assim, a ideia de progresso ocasiona a destruição de edifícios considerados obsoletos, sem o entendimento da importância da preservação da história da cidade, manifestando-se de forma hostil na perda de edifícios representativos pela força do mercado imobiliário ao fomentar novas construções totalmente descomprometidas com as preexistências.

Nesse cenário, destacam-se algumas edificações recentemente demolidas em Fortaleza, em diferentes bairros:

1. Bangalô da Escola Nossa Senhora de Assunção (demolição total em 2013, durante processo de tombamento), no bairro Joaquim Távora;
2. Vila Vicentina da Estância (demolição parcial em 2016), no bairro Dionísio Torres;
3. Antiga Residência Benedito Macêdo (demolição total em 2020) no bairro Aldeota;
4. Casarão dos Gondim (demolição total em 2021 com tombamento provisório pelo município), no bairro Centro;
5. Residencial Iracema (demolição total em 2021), no bairro Meireles;
6. Edifício Benício Diógenes, demolido em 2020, no Meireles; e
7. Edifícios Califórnia, Flórida (demolido aproximadamente 2013) e Jurema (demolido aproximadamente de 2018)<sup>4</sup>, próximos ao Clube Náutico Atlético Cearense, no Meireles.

A figura a seguir ilustra alguns dos edifícios supracitados:

---

<sup>3</sup> Obtidos a partir da Lei complementar no 236, de 11 de agosto de 2017 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo).

<sup>4</sup> A partir de Vasconcelos (2018).



Figura 1. (1) Bangalô da Escola Nossa Senhora de Assunção que estava em processo de tombamento quando foi demolido, (2) Vila Vicentina, (3) Residência Benedito Macedo, (4) Casarão dos Gondim, e (5) Residencial Iracema. Fonte: Organizado pelos autores a partir de Diálogos Políticos.

[<https://dialogospoliticos.wordpress.com/2013/04/06/bangalo-em-processo-de-tombamento-em-fortaleza-e-demolido/>]; G1 Ceará.  
 [http://g1.globo.com/ceara/noticia/2016/10/vila-vicentina-em-fortaleza-e-demolida-sob-protesto-da-populacao.html/]; Site da Rádio Universitária FM  
 [https://www.radiouniversitariafm.com.br/noticias/uma-cidade-e-um-tempo-residencia-benedito-macedo/]; G1 Ceará. Fonte: Blog do Lauriberto  
 [https://www.blogdolauriberto.com/2021/07/casarao-dos-gondins-e-demolido.html/]; Diário do Nordeste  
 [https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/metro/residencial-iracema- aguarda-tombamento-1.1589999].

De modo geral, esses edifícios estavam inseridos no discurso da valorização econômica que incentiva ações de valorização imobiliária, e mesmo recorrendo às instâncias públicas no âmbito da sua proteção, em todas elas prevaleceu o argumento da viabilidade econômica em detrimento da preservação.

Além do impasse da conservação em decorrência da atuação do mercado imobiliário, e sua preferência pela substituição de edifícios antigos por novas construções, há de se considerar ainda a condição de abandono de alguns desses edifícios, cuja falta de conservação e manutenção acaba por se tornar um outro empecilho para sua proteção. É sabido que para a realização dos pareceres de tombamento, é necessário uma intensa pesquisa histórica que o justifique. Entretanto, quando há morosidade considerável para a finalização desses documentos, os imóveis têm mais risco de serem destruídos, em decorrência da exposição do edifício por mais tempo a degradações antrópicas ou de intempéries. Desse modo, a recuperação pode

se tornar financeiramente inviável para o empreendedor e também para o poder público.

Esse foi o caso do Casarão dos Gondim, que estava há dez anos aguardando a análise para proteção definitiva, e que foi completamente demolido em 2021. Destaca-se também o edifício São Pedro, no bairro Praia de Iracema, um dos primeiros prédios da orla da cidade de Fortaleza e, devido a sua singular arquitetura, tornou-se um símbolo do bairro. Desde 2015 estava com tombamento provisório, e somente em setembro de 2021 foi publicado um decreto recusando o tombamento definitivo do bem. Uma das motivações explicitadas no parecer contrário ao tombamento seria o exorbitante valor de um projeto de restauro, pois a estrutura da edificação já estava muito comprometida. Durante esse prolongado intervalo de espera, o São Pedro não teve manutenção de sua estrutura.

O caso do Edifício São Pedro explicita a problemática da inviabilidade do tombamento de bens sem que haja uma política pública eficiente por trás dessa ação estatal, através da adequada conservação desses bens. Isto porque, além de não se pensar nos futuros usos do imóvel, não há um planejamento viável se de fato haverá recursos públicos para a realização do restauro. Acrescentam-se ainda os casos em que, com a demora da realização do parecer, e o conseqüente maior grau de comprometimento da edificação, verifica-se uma inviabilidade de qualquer intervenção pela exigência de um grande volume de recursos financeiros. O Decreto-Lei 25/37 afirma que caso o proprietário não tenha condições de restaurar o bem, tal dever recai sobre o poder público que o tombou. No entanto, é provável que muitos órgãos de patrimônio não tenham orçamento que seja capaz de realizar a manutenção para garantir a integridade de bens tombados.

A partir dos casos apresentados, aponta-se como uma primeira problemática a lentidão dos processos de tombamento. Nos últimos três anos, pelo menos quatro prédios tombados provisoriamente pelo município foram demolidos<sup>5</sup>. Há uma lista de outros 53 protegidos provisoriamente que aguardam uma decisão do município sobre a proteção permanente.

Ainda assim, mesmo considerando que o processo de tombamento seja exitoso e um bem edificado seja tombado sem que esteja em preocupante estado de degradação ou demolido, somente esse tipo de proteção como medida isolada não consegue resolver de modo efetivo os impasses que cercam as questões relativas à preservação do patrimônio cultural edificado na cidade de Fortaleza. Para além do processo formal de tombamento, é de fundamental importância a educação patrimonial que informe e sensibilize a sociedade sobre a importância do cuidado aos bens culturais. Além disso, sem a garantia de auxílios financeiros aos proprietários do bem, tais como isenção

---

<sup>5</sup> (1) Casa antiga na Rua Franklin Távora, no Centro, entre 2019 e 2020; (2) Casarão dos Fabricantes, também no Centro, completamente destruído após um incêndio em setembro de 2020; (3) Residencial Iracema, no bairro Meireles, demolido completamente em 2021; (4) Casarão dos Gondim, no Centro, completamente demolido em julho de 2021. Segundo matéria do Diário do Nordeste, de 04 de agosto de 2021. Acesso em: <<https://diariodonordeste.verdesmares.com.br/metro/pelo-menos-4-predios-tombados-provisoriamente-foram-destruidos-em-fortaleza-nos-ultimos-3-anos-1.3118488>>

de IPTU, linhas de crédito facilitado para a restauração do imóvel, entre outras medidas para que haja um incentivo de cuidado com essas propriedades, a preservação torna-se ainda mais impraticável.

## O MERCADO IMOBILIÁRIO E O PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO

Diante do exposto acerca da difícil conservação do patrimônio edificado em Fortaleza, evidencia-se uma forte relação com a atuação do mercado imobiliário, uma vez que os casos recentes tiveram sua demolição justificada para liberar o terreno e viabilizar, em seu lugar, a construção de um novo empreendimento. Conforme apresentam os arquitetos Ricardo Paiva e Beatriz Diógenes, tratando especificamente da arquitetura moderna da cidade, existem impactos diretos da dinâmica imobiliária na preservação de edifícios modernos, ou na inviabilização dessa preservação, se considerarmos exemplos recentes da prática de construtoras em edificações existentes.

A valorização imobiliária, dentre outras dinâmicas metropolitanas (industrial, terciária, turística e habitacional) (...) tem provocado um redimensionamento da função, da forma e da estrutura da cidade. Este processo simultâneo de desenvolvimento e degradação, construção e destruição, tem impactado a memória da capital cearense e dos lugares que fazem parte do cotidiano do habitante, e que vão desaparecendo sem deixar marcas.

(PAIVA; DIÓGENES, 2018)

Soma-se a esse desafio a ausência de medidas de preservação efetivas, analisada anteriormente, de modo que, embora se reconheça a importância de determinadas edificações sob diversos aspectos, a morosidade na implementação, bem como a baixa efetividade de medidas protetivas legais permitem que o mercado desconsidere esse contexto e julgue mais viável a demolição da edificação. É relevante ressaltar que, na situação particular de Fortaleza, não há disponibilidade de terrenos livres na área mais valorizada, onde estão bairros elitizados como a Aldeota e o Meireles, de grande interesse para o mercado. Assim, por mais alto que seja o custo da demolição, e mesmo com toda a questão sobre a geração de resíduos, esta se justifica, em primeiro lugar, por ser a única possibilidade de empreender em terrenos com alto valor incorporado, a exemplo daqueles situados na região mais central (Figura 2). Em segundo lugar, porque no lugar do edifício demolido, opta-se pela construção de uma ou mais torres que contenham mais diretamente os símbolos que compõem o valor de signo, incrementando o seu valor de troca (PAIVA, 2017). Gradualmente, a paisagem composta por casas antigas e edificações mais baixas passa a ter, em seu lugar, torres icônicas de altíssimo gabarito, em formas que se pretendem orgânicas, revestidas por materiais lisos, brilhantes e por grandes panos de vidro.

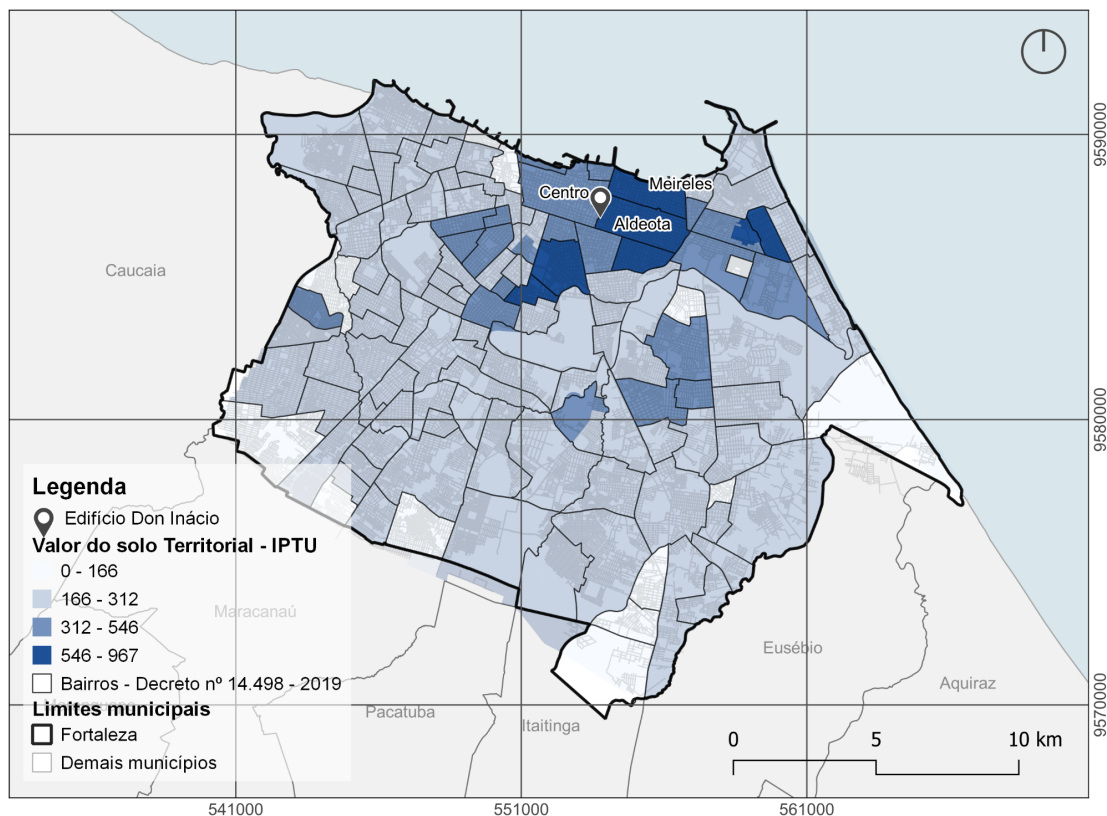


Figura 2. Mapa do Valor Médio do Solo no Município de Fortaleza de acordo com o uso e agrupado por bairro, com base no Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), graduado por quebras naturais. Sistema de Referência de Coordenadas: Sirgas 2000, UTM Zona 24S. Fonte: Elaborada pelos autores a partir de dados da plataforma *online* Fortaleza em Mapas.

O Hotel Esplanada e o Boteco Praia, ambos localizados junto ao calçadão da Beira-mar de Fortaleza, são dois exemplos de demolições realizadas para dar lugar a torres que se pretendem emblemáticas. O primeiro foi inaugurado em 1978, com 230 apartamentos distribuídos em 18 pavimentos, sendo o edifício mais alto da cidade naquele período. Após ser hipotecado, foi adquirido pelo grupo Dias Branco, para dar lugar ao Ivens Dias Branco Condominium, projetado pelo arquiteto uruguaio Carlos Ott, com 40 andares e 31 apartamentos. O prédio demolido e o projeto a ser construído em seu lugar são apresentados na imagem a seguir:





Figura 3. Hotel Esplanada, inaugurado em 1978 e demolido em 2014 (à esquerda) e Ivens Dias Branco Condominium, projeto do arquiteto uruguaio Carlos Ott a ser construído no mesmo terreno (à direita). Fonte: Fortaleza em Fotos e imagem divulgação [http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=2018062]

Já o segundo era uma casa construída na década de 30 e que por muitos anos abrigou um conhecido bar da cidade. Sua demolição se deu para a futura construção de uma torre de 32 andares e 24 apartamentos, projetada pelo arquiteto cearense Luiz Fiuza, como ilustra a imagem a seguir:



Figura 4. Antigo Boteco Praia, residência construída nos anos 1930 e demolida em 2021 (à esquerda) e DC 360, projeto do arquiteto cearense Luiz Fiuza a ser construído no mesmo terreno (à direita). Fonte: Adriano Accioly/Nossa Praça Urgente e imagem divulgação [https://www.skyscrapercity.com/threads/ce-fortaleza-meireles-dc-360-137-5m-32-andares-norm-atel.2304270/]

Na presente análise, o mercado imobiliário torna-se um agente a ser necessariamente considerado no diálogo para a conservação de bens edificados, frente à sua representativa participação nessa dinâmica. Uma vez que sua atuação tem sido de substituição desses bens por outros como maior apelo imagético, a elaboração de alternativas que se justifiquem nos âmbitos

do mercado (economicamente ou formalmente, por exemplo) são importantes instrumentos a serem utilizados como forma de negociação e convencimento para conservação.

### A DISCIPLINA DE REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES EXISTENTES

A discussão sobre a conservação de edifícios e sua relação com a atuação do mercado imobiliário ganhou espaço na disciplina Reabilitação de Edificações Existentes. O objetivo geral do módulo consistiu em "possibilitar a percepção da vinculação existente entre realidade social, obra, desenho e preservação do patrimônio cultural edificado e/ou de edifícios de interesse de preservação cultural".

A turma foi dividida em 6 trios, cada um responsável pelo projeto de reabilitação de um edifício específico do Centro de Fortaleza. Os edifícios são apresentados no quadro e na figura a seguir:

Edifício	Ano	Autoria	Função Original	Situação Atual
Edifício Don Inácio	1960	Enéas Botelho	Residencial	Utilizado
Edifício Carneiro	1935	Sylvio Jaguaribe Eckman	Residencial	Subutilizado
Antiga Sede do Tribunal de Justiça	-	Desconhecida	Institucional	Abandonado
Edifício Banespa	1970	Desconhecida	Institucional	Abandonado
Agência Central do Banco do Estado do Ceará	1973	Neudson Braga	Institucional	Utilizado
Edifício Ventura	1950	Desconhecida	Comercial	Subutilizado

Quadro 1. Edifícios adotados para os projetos de reabilitação. Fonte: elaborado pelos autores a partir de Cavalcante (2015).

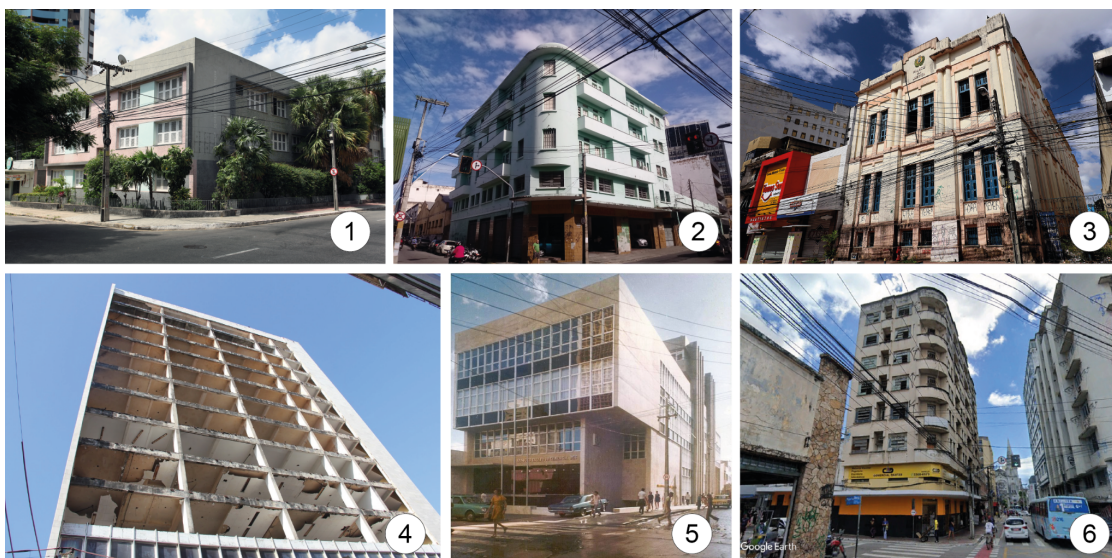


Figura 5. (1) Edifício Don Inácio, (2) Edifício Carneiro, (3) Antiga Sede do Tribunal de Justiça, (4) Edifício Banespa, (5) Agência Central do Banco do Estado do Ceará, e (6) Edifício Ventura. Fonte: Organizado pelos autores a partir de Cavalcante (2015); Galeria Memorial do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará [<https://www.tjce.jus.br/memorial-galeria/registros-fotograficos/>]; Blog Direito à Cidade, do curso de Direito da Universidade Federal do Ceará [<https://legislacaoufc20141.wordpress.com/2016/02/05/moradia-edificio-banespa/>]; Google Street View.

É relevante ressaltar que, assim como afirma a ementa, há na lista acima edifícios com potencial para patrimônio cultural edificado, mas também edifícios de interesse de preservação cultural. Em relação ao segundo grupo, em que não se percebeu potencial para formalização do tombamento, parte da discussão se pautou em buscar maneiras de conservar essas edificações não necessariamente enquanto patrimônio reconhecido e formalizado, mas sobretudo enquanto registro da história da cidade, visando conciliar com os interesses do mercado, posto que é um agente significativo na demolição dessas edificações. Essa discussão será aprofundada a seguir, a partir da proposta de intervenção para o Edifício Don Inácio.

## O EDIFÍCIO DON INÁCIO

O Edifício Don Inácio foi projetado pelo arquiteto Enéas Botelho, na década de 60, para o empresário José Capelo, que o construiu com o intuito de alugar suas unidades. Possui três pavimentos e está implantado em um terreno de esquina, nas ruas Gonçalves Lêdo e Costa Barros, no bairro Centro. A região é caracterizada pela alta concentração de atividades de comércio e serviços e pelo intenso fluxo de pessoas e automóveis.



Figura 6. Implantação do Edifício Don Inácio. Fonte: Elaborada pelos autores.



Figura 7. Edifício Don Inácio visto da esquina das ruas Costa Barros e Gonçalves Lêdo. Fonte: Cavalcante (2015).

O edifício dispõe de 1.149,82m<sup>2</sup>. Tem recuos de 3 metros das ruas e um jardim nesse recuo. A transição com a rua se dá por um muro baixo com um gradil que confere permeabilidade visual, diferentemente da grande maioria dos edifícios do bairro. Visto de cima, possui um bloco que forma um U, e o pátio gerado abriga atualmente vagas dos veículos dos moradores, pois na época da construção não havia previsão de estacionamento.

Possui uma volumetria plana e racionalista com tratamentos de revestimentos diferenciados, sendo utilizadas pastilhas de porcelana coloridas nas fachadas com maior visibilidade, e as com menor visibilidade foram pintadas com tinta à base de cal. As fachadas norte e leste, voltadas para a

rua, são as mais elaboradas sob o ponto de vista da plástica, pois possuem um alinhamento que marca as esquadrias na horizontal. As esquadrias externas, ainda originais, são de madeira com venezianas pintadas de branco (CAVALCANTE, 2015).

Na edificação, há três tipos de plantas, sendo todas elas com uma divisão racional e com os ambientes sociais voltados para a direção da ventilação predominante. A diversidade de plantas favorece a intenção inicial do investimento do proprietário, ao atender diferentes perfis de locatários. As áreas comuns são restritas aos halls sociais que permitem o acesso aos apartamentos.

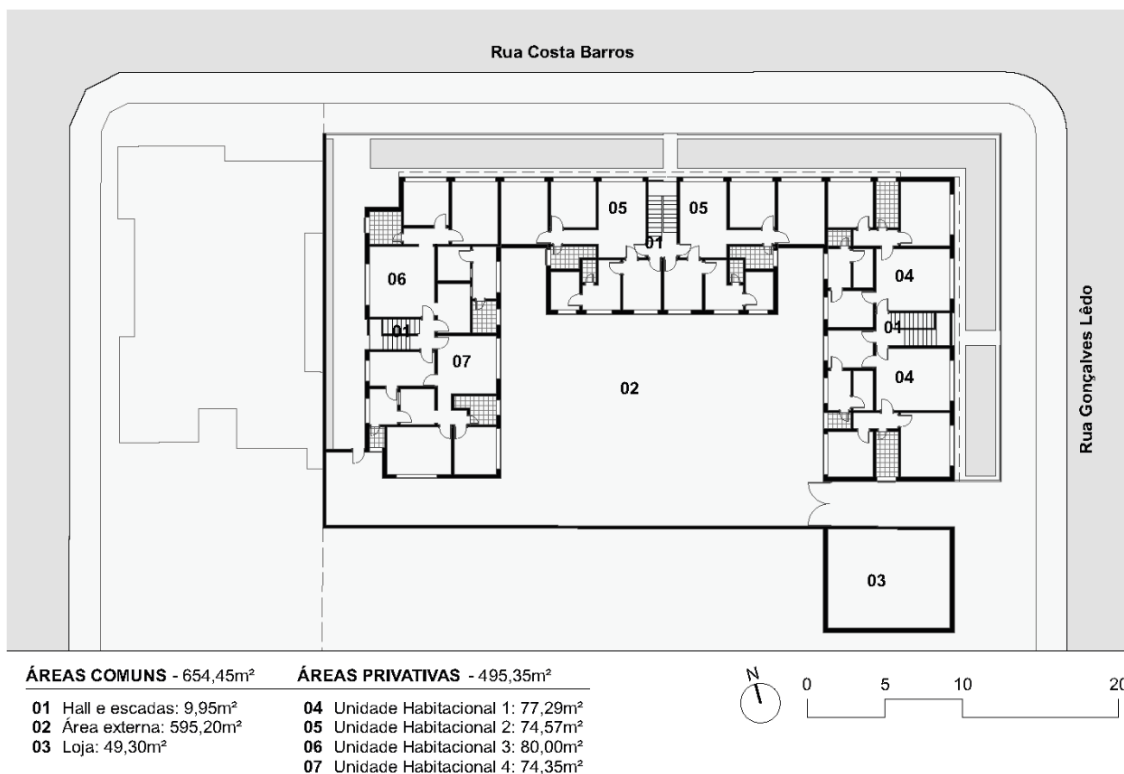


Figura 8. Planta do pavimento tipo do Edifício Don Inácio. Fonte: Elaborada pelos Autores a partir de Cavalcante (2015).

Pode-se dizer que o edifício não possui uma grandiosidade e profunda excepcionalidade. Mas revela uma arquitetura que traz em si valores imateriais, retomando modos de convivência considerados perdidos, numa região da cidade densamente ocupada e verticalizada, repleta de exemplares dos atuais modos de viver e morar. Considerando sua relação mais próxima com a rua, seu gabarito mais baixo e sua organização espacial, revela também um modo de habitar diferente do modo contemporâneo, sendo testemunho de um processo de transformação histórica que atravessou diversas fases da urbanização do bairro, assegurando, em sua materialidade, os vestígios de uma época que cada vez mais perde seus exemplares.

Contudo, é válido ressaltar que, em termos gerais, o edifício não está bem conservado. Nas fachadas, pode-se perceber a ausência de algumas pastilhas e o letreiro original também já não está tão visível. Os jardins estão visivelmente descuidados e algumas paredes com pichações. Dentro dos

apartamentos notou-se algumas infiltrações, pequenas manchas de umidade e algumas esquadrias quebradas. A estrutura, aparentemente, não está comprometida. A equipe não conseguiu avaliar o estado da coberta.

Nesse contexto, é também relevante tratar sobre as perspectivas futuras do edifício, pois, uma vez que é de propriedade familiar, pode-se inferir que há uma maior chance de venda para o mercado e posterior demolição. Considerando a tratativa mais simples e direta com os proprietários, a venda para uma construtora é facilitada, sem haver a necessidade de passar por algum crivo dos moradores ou alguma decisão institucional. Assim como os casos apresentados no início deste trabalho, o Edifício Don Inácio pode ser mais um exemplar de edificação demolida e substituída por prédios que se pretendem representantes de uma contemporaneidade, ao passo em que apagam partes da história da cidade.

Logo, a partir da complexidade de conciliação dos acervos arquitetônicos de outras épocas com as atuais necessidades do mercado imobiliário, surge o conceito que a equipe buscou ao desenvolver o projeto de reabilitação proposto pela disciplina. Assim, averiguou-se que reabilitar, neste exercício, não seria apenas restaurar e realizar a manutenção do Don Inácio, mas respeitar sua preexistência e defender a sua conservação, ao mesmo tempo conciliando com uma intervenção que funcione enquanto instrumento de negociação com o mercado imobiliário, convencendo-o e viabilizando economicamente uma construção que seja distinta da postura usual deste agente. O projeto foi desenvolvido a nível de Estudo Preliminar, e será apresentado no tópico a seguir.

## **PROJETO DE REABILITAÇÃO**

Antes de tratar especificamente sobre o projeto de reabilitação do Edifício Don Inácio, é pertinente contextualizar sobre o que permite a regulação urbanística no terreno. A partir da Lei de Uso e Ocupação do Solo (2017), o terreno insere-se em uma Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica<sup>6</sup> (ZEDUS), especificamente o Trecho 2 da ZEDUS Centro (Figura 9). Para a lei, consiste em uma zona que "possui localização privilegiada, com infraestrutura completa e importância histórica e arquitetônica." Assim, esse zoneamento "visa a revitalização através do estímulo ao Uso Residencial, de lazer, saúde e educação além do comércio e serviço".

---

<sup>6</sup> Segundo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (FORTALEZA, 2017), ZEDUS são "porções do território destinadas à implantação e/ou intensificação de atividades sociais e econômicas, com respeito à diversidade local, e visando ao atendimento do princípio da sustentabilidade. São zonas com potencial para serem consolidadas como núcleos de atividades produtivas de acordo com a potencialidade de cada área. São áreas com disponibilidade grande de imóveis e atendidos por serviços essenciais de apoio, como transporte público, redes de água, esgoto e energia elétrica, além de possuírem disponibilidade de internet banda larga, bancos, correios e restaurantes nas proximidade".

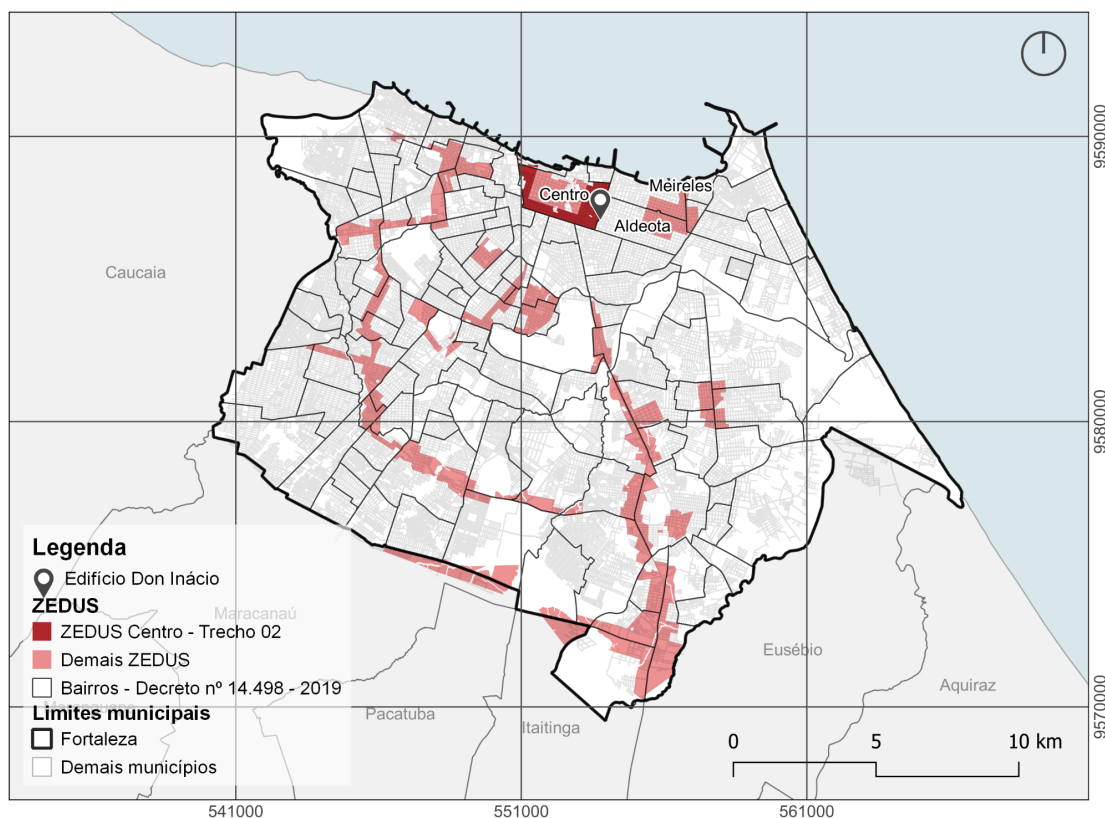


Figura 9. Mapa das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica - ZEDUS, com destaque para a ZEDUS Centro - Trecho 02, em que se localiza o terreno do Edifício Don Inácio. Sistema de Referência de Coordenadas: Sirgas 2000, UTM Zona 24S. Fonte: Elaborada pelos autores a partir de dados da plataforma *online* Fortaleza em Mapas e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (FORTALEZA, 2017).

Por ser uma Zona Especial, a ZEDUS apresenta índices urbanísticos bem mais permissivos se comparados aos das demais zonas de Fortaleza, a exemplo da altura máxima, de 95 metros (32 pavimentos, aproximadamente), e índice de aproveitamento máximo de 4,0. Assim, para garantir a viabilidade econômica, o potencial construtivo para se atingir com o novo projeto seria extremamente elevado. Além disso, havia de se considerar o Programa de Apoio a Parques Tecnológicos e Criativos de Fortaleza (PARQFOR), previsto para a área: consiste em incentivos fiscais para atividades econômicas ligadas à tecnologia e à economia criativa (Lei Complementar no 205/2015).

O projeto partiu da consideração de algumas características mais expressivas do edifício: (1) a volumetria, (2) a pregnância visual das fachadas e (3) o pátio existente. A premissa foi de pensar em uma intervenção que valorizasse essas características e gerasse uma boa relação com uma nova volumetria.

Em termos gerais, alterou-se a função do edifício existente para apenas comercial e de serviços, retirando paredes internas e mantendo apenas os elementos fixos (escadas, circulações, espaços com instalações hidrossanitárias). Dessa maneira, o edifício pode estabelecer uma relação ainda mais ativa com a rua, bem como receber atividades ligadas à tecnologia e à economia criativa, estando apto para os incentivos fiscais disponíveis.

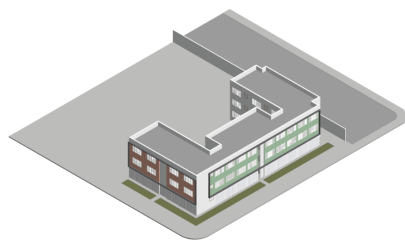
Em relação às posturas projetuais adotadas, de abertura dos espaços internos, a temática da flexibilidade e arquitetura ganha relevância, uma vez que, ao priorizar a manutenção dos elementos fixos da edificação, abre-se espaço para o mutável. Dessa maneira, a permanência do edifício é prolongada pela sua capacidade de abrigar as mudanças ao longo do tempo. Como afirma Roberto Tibau:

(...) o problema básico da flexibilidade em arquitetura não está realmente em resolver o conjunto transitório, mas sim em fixar o conjunto de invariantes do sistema, pois aí é que se manifestará a arquitetura em sua plenitude de obra de arte e de seu conteúdo humano.

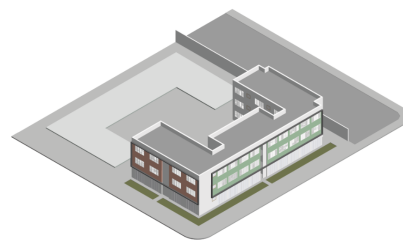
(TIBAU, 1972, p. 9).

Assim, a nível da edificação existente, aumentam as possibilidades de uso e, como dito anteriormente, prolonga-se sua vida útil. Contudo, ainda é pertinente a discussão sobre o alto potencial construtivo do sítio em que a edificação é implantada.

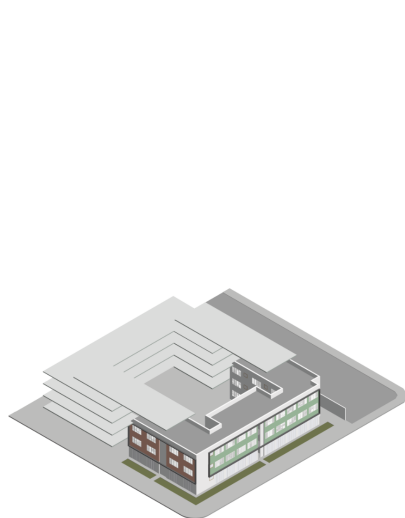
Para atender aos altos índices construtivos permitidos, a volumetria do edifício foi espelhada, de modo a potencializar o pátio existente, e sobre ela foi proposta uma torre residencial. Esta torre foi descolada do volume espelhado, com o intuito de reduzir o impacto visual sobre a forma existente. Entre os edifícios atual e proposto, foram pensadas passarelas de ligação. A imagem apresenta uma sequência de etapas da composição volumétrica.



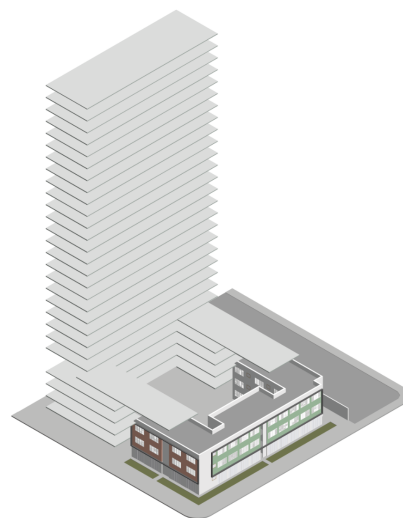
1 Volumetria existente do Edifício Don Inácio



2 Espelhamento da volumetria existente



3 Espelhamento da volumetria existente e articulação dos dois volumes com cobertura



4 Esquema dos pavimentos da torre proposta no volume espelhado



Figura 10. Etapas da composição da volumetria do projeto de intervenção no Edifício Don Inácio. Fonte: Elaborada pelos autores.

Para além do estudo volumétrico, era necessário entender com maior precisão a relação entre a proposta e os índices urbanísticos, resumida no quadro a seguir. Em paralelo ao projeto, a equipe centrou esforços em levantar as áreas existentes e contrapô-las ao que permite a lei, no sentido de verificar a demanda de área a ser acrescida no novo bloco. Por meio do estudo dos índices, foi visto que, para atender o índice de aproveitamento de 4,0 a partir das áreas propostas nos pavimentos, seriam necessários 23 pavimentos.

ÍNDICES URBANÍSTICOS				
	Existente	Permitido	Necessário	Proposto
Área do terreno	2.375	-	-	-
Índice de aproveitamento	-	4	-	4
Área construída (m <sup>2</sup> )	1.515	9.500	7.985	-
Área pavimento-tipo (m <sup>2</sup> )	485	-	-	455
Área embasamento (m <sup>2</sup> )	485	-	-	470
Potencial construtivo (pavimentos)	-	-	23,5	23

Quadro 2. Índices construtivos e valores aproximados a partir dos cenários existente, permitido, necessário e proposto. Fonte: elaborado pelos autores.

O trabalho de estudo volumétrico em paralelo à análise da regulação urbanística possibilitou, por um lado, atender a questões que a equipe julgou que seriam importantes para o mercado imobiliário, no sentido de tornar o projeto economicamente viável e de garantir o máximo de retorno prezado por este agente. Por outro lado, foi possível desenvolver um projeto que buscasse estabelecer uma boa relação com o edifício existente, bem como potencializar as características elencadas pelo grupo como mais expressivas. A perspectiva a seguir evidencia a relação entre os dois blocos na escala do observador, na Rua Gonçalves Lêdo.



Figura 11. Perspectiva do projeto de intervenção no Edifício Don Inácio. Fonte: Elaborada pelos autores.

Apresenta-se a seguir a volumetria final do projeto de reabilitação do Edifício Don Inácio:

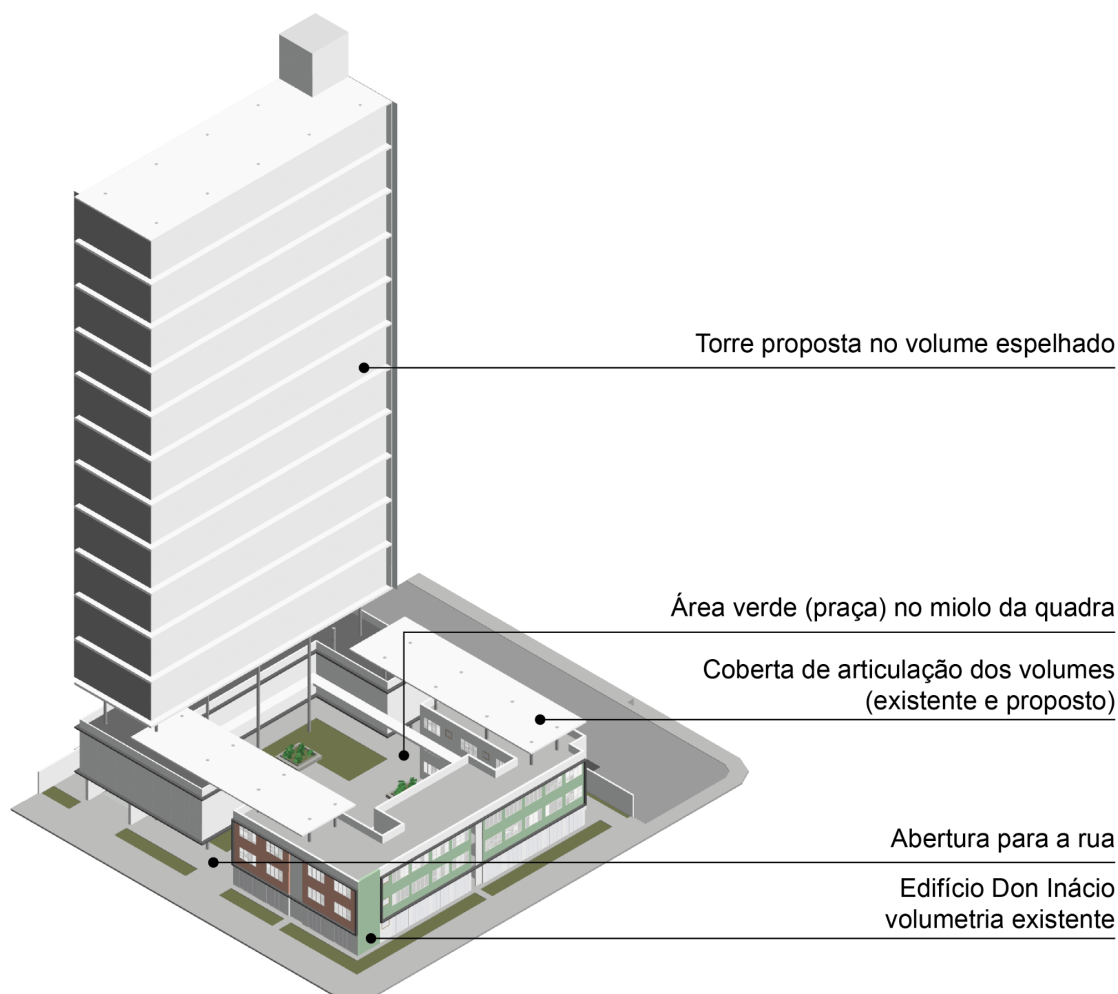


Figura 12. Volumetria final do projeto de intervenção no Edifício Don Inácio. Fonte: Elaborada pelos autores.

Vale salientar que, após a equipe ter recebido a proposta do exercício e realizado a análise para atender os expressivos índices construtivos, houve de imediato a dúvida se seria possível a salvaguarda do imóvel, bem como se não destoaria expressivamente do entorno. No entanto, acredita-se que o modo cauteloso no qual foi tratado, principalmente em relação a volumetria, foi fundamental para equilibrar os diferentes interesses e manter a integridade física do Edifício Don Inácio. Portanto, entende-se que o projeto apresentado pode contribuir para a discussão sobre diferentes graus de intervenção no patrimônio construído em Fortaleza, que considerem e respeitem a sua conservação, bem como conciliem com a demanda por novas construções advindas de agentes como o Estado e, principalmente, o mercado imobiliário.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo do presente texto, foi apresentado o conflito percebido nos bairros de ocupação consolidada em Fortaleza, em que os altos valores do solo motivam a acelerada modificação de sua paisagem, com intensos prejuízos à

sua qualidade histórica. Porém, essas áreas ainda guardam imóveis que documentam modos de construção diversos e que podem ser preservados, tornando a conservação do patrimônio um tema para discussão necessária e urgente.

A restauração e a conservação permitem a transmissão às gerações futuras dos valores culturais de uma determinada época, tornando-se imprescindíveis as ações de preservação do patrimônio construído. Essa é uma discussão que interessa não apenas às instituições públicas, mas também à sociedade como um todo.

Destaca-se inicialmente que não cabe somente ao Poder Público a responsabilidade da proteção do patrimônio histórico da cidade, pois qualquer pessoa física ou jurídica pode solicitar o tombamento de bens culturais e naturais aos órgãos responsáveis pela preservação. Salieta-se que alguns dos exemplos citados ao longo do artigo, de prédios com valores históricos que foram demolidos, somente tiveram o pedido de tombamento após a demolição parcial da edificação, como foi o caso da Vila Vicentina e da Residência Benedito Macêdo. Nesses casos, cria-se maior dificuldade de reconstituição do bem ou restauro, ocasionando a impossibilidade de medidas de proteção.

Contudo, para que seja solicitada a proteção desses bens edificados, é fundamental que estes sejam conhecidos e valorizados pela população. Primeiramente, é importante a disseminação de uma educação patrimonial, para que se possa reconhecer o valor da cultura expressa na arquitetura, e dessa forma, seja possível uma maior cooperação dos agentes nesse campo. Além disso, enxerga-se a necessidade de maior efetividade no monitoramento e na preservação dos bens edificados, a exemplo de um plano de mapeamento das edificações de interesse, bem como de definição de ações de conservação para os edifícios históricos de Fortaleza.

Em relação ao empecilho dos custos de manutenção apontados anteriormente, consiste em uma possível alternativa a implementação de incentivos financeiros aos proprietários, em paralelo ao tombamento, de modo a garantir benefícios tangíveis e que somem na motivação da conservação do bem.

É esse o contexto em que se insere o Edifício Don Inácio, objeto de estudo e base para o projeto de intervenção apresentado no presente trabalho. Trata-se de um caso que não precisa repetir os mesmos acontecimentos recentes da cidade: ter sua permanência física ameaçada para que o reconhecimento de seu valor para a cidade ocorra. Assim, buscou-se levantar possibilidades que viabilizem a sua conservação conciliada com o que permite a lei, de modo a garantir sua permanência com uma proposta que busque a viabilidade econômica mas, sobretudo, respeite a sua preexistência.

Nesse sentido, espera-se que o presente trabalho possa contribuir com a discussão sobre possíveis caminhos a serem tomados nos diálogos entre a dinâmica imobiliária e a preservação arquitetônica em Fortaleza e, se possível, em outras cidades brasileiras.

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

BRASIL. **Decreto-Lei nº 25**, de 30 de novembro de 1937. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Rio de Janeiro.

CAVALCANTE, Márcia Gadelha. **Os edifícios de apartamentos em Fortaleza (1935-1986)**: dos conceitos universais aos exemplos singulares. 2015. 842 f. Tese (Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo.

FORTALEZA. **Lei complementar no 236, de 11 de agosto de 2017**. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Fortaleza, e adota outras providências. Fortaleza, CE, 2017. Disponível em: <<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/445-parcelamento-uso-e-ocupacao-do-solo-lei-n-236-2017>>.

FORTALEZA. **Fortaleza em Mapas**. Disponível em: <<https://mapas.fortaleza.ce.gov.br/>>.

HARVEY, David. **A liberdade da cidade**. In: MARICATO, E.; et al. Cidades Rebeldes: Passe Livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil. São Paulo: Boitempo: Carta Maior, 2013.

NERY, Juliana Cardoso; BAETA, Rodrigo Espinha. **Do restauro à recriação**. Arqtextos, São Paulo, ano 15, n. 179.07, Vitruvius, maio 2015 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/15.179/5534>>.

PAIVA, Ricardo. **Ostentação e delito**. Ícones imobiliários em Fortaleza. Minha Cidade, São Paulo, ano 17, n. 203.05, Vitruvius, jun. 2017 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/17.203/6583>>.

PAIVA, Ricardo Alexandre; DIÓGENES, Beatriz Helena Nogueira. **Dinâmica imobiliária e preservação da arquitetura moderna em Fortaleza**. O passado, o presente e o futuro em questão. Arqtextos, São Paulo, ano 19, n. 223.02, Vitruvius, dez. 2018 <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/19.223/7243>>.

TIBAU, Roberto. **Arquitetura e flexibilidade**: sobre os valores formais de uma organização espacial passível de imprevisíveis modificações de programa. 1972. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1972.

VASCONCELOS, Ana Maria Studart Oliveira de. **Análise do período de desmonte de edifícios residenciais de pequeno porte**: uma investigação do bairro meireles, em fortaleza-ce. 2018. 1 v. TCC (Graduação) - Curso de

Engenharia Civil, Centro Tecnológico, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2018

VESCHAMBRE, Vincent. **Traces e memoires urbaines**: enjeux sociaux de lo patrimonialisation et de la demolition. Press Universitaire de Rennes, France, 2008.