



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

**RELATÓRIO DE APRESENTAÇÃO DA PAUTA
CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO (CENOR/COURB)**

RELATÓRIO Nº 04/2022 – CENOR

PROCESSO Nº S2021028365 – SEUMA

ASSUNTO: ALVARÁ DE AMPLIAÇÃO / REFORMA

REQUERENTE: IMOBILIARIA ARY LTDA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo protocolado na plataforma Licenciamento Digital que originou a solicitação, nº S2021028365 – SEUMA, trata-se de um Alvará de Ampliação e Reforma para o restauro e ampliação de um imóvel com características históricas e tombado provisoriamente no âmbito municipal, localizado na Avenida Santos Dumont, nº 938, bairro Centro, inserido, de acordo com o Plano Diretor Participativo, LC nº 062/2009, em Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1) e em Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS - Centro). A vias para a qual faz frente é classificada como via Arterial I.

Considerando que o projeto propõe uma intervenção no patrimônio histórico e observando o que está disposto no Plano Diretor Participativo - PDP, Lei nº 062/2009, o empreendimento se caracteriza como **Empreendimento Gerador de Impacto**, encaixando-se no item f) do Artigo 197 da referida Lei Complementar, portanto, considerado Projeto Especial, de acordo com o parágrafo 2º do Artigo 196.

Art. 196 - Os projetos especiais são os empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto à sua implantação no território do Município.

§ 2º - Para efeito desta Lei, os projetos especiais poderão ser considerados empreendimentos geradores de impactos.

Art. 197 - São considerados empreendimentos geradores de impactos:

III - os empreendimentos públicos ou privados que geram:

f) prejuízos ao patrimônio paisagístico, histórico e cultural do Município.

Foi explanado que o parâmetro de recuo de fundo está em desacordo com a Lei de Uso e Ocupação



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

do Solo vigente. Desta forma, e considerando a classificação da atividade como Projeto Especial, esta Célula de Normatização expõe a solicitação de **alteração de parâmetros urbanos de ocupação para a atividade**, sendo necessário, portanto a submissão do pleito à deliberação em CPPD.



Figura 1: Localização do Casarão, demarcação Matrícula CRI 2ª ZONA nº 5842. Fonte: QGIS/Google Satellite.

Célula de Normatização – CENOR

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – COURB

SEUMA: Av. Deputado Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 • Fortaleza, Ceará, Brasil. Tel.: 85 3105-1039



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

2. CARACTERIZAÇÃO DO PLEITO

O imóvel com características históricas, situado na Avenida Santos Dumont nº 938, no bairro Centro, foi construído em 1919 para ser a residência de Manuel Ricardo de Holanda Júnior e sua família, projetada por Luiz Gonzaga.

É esclarecido que a proposta de reforma com ampliação prevê a manutenção da volumetria, fachadas e cobertas da edificação histórica, com a preservação de seus elementos de composição original (ornatos, esquadrias, gradis, balaústres, etc) e inclui um anexo na adjacência da edificação com linguagem moderna.

A finalidade da edificação será acomodar atividades de serviços e comércios.



Figura 2: Imagem do projeto proposto. Fonte: Imobiliária Ary Ltda

3. ATIVIDADE

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, Lei nº 236/2017, prevê no Grupo Comercial - Subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos - CSM (Tabela 5.5), uma atividade análoga ao que foi descrito em Centro de Compras (Comercio Varejista em Geral – Box, quiosques etc., código 52.10.01, classificada como **Projeto Especial**, Classe 2.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

ANEXO 5

TABELA 5.5 – Grupo: Comercial | Subgrupo: Comércio Serviços Múltiplos - CSM

Código	Atividade	Classe SE	Porte (obs. 1)	Nº Mínimo de Vagas para Estacionamento
52.10.01	Shopping Center / Centro de Compras.	2	251 a 2500 m ²	1 vaga/25 m ² A.C.C.

Obs. 1 - Refere-se a área construída, excluída a área destinada a estacionamento.

4. ZONEAMENTO

De acordo com o Artigo 122 do Plano Diretor (LC nº 062/2009) as Zonas Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao macrozoneamento urbano do Município.

Desta forma, os parâmetros a serem aplicados são os presentes no Anexo 4, Tabela 4.3 da LPUOS (LC nº 236/2017) para a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS Centro), inseridos na tabela colocada no tópico seguinte.

De acordo com o Anexo 6, tabela 6.11 da LPUOS, Lei nº 236/2017, a atividade é classificada como **adequada em ZEDUS - Centro**.

5. DEFINIÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS (RECUO DE FUNDO)

Conforme Artigos 196 e 197 do PDPFOR (LC nº 062/2009) são considerados, também, como Projetos Especiais os empreendimentos públicos ou privados que geram prejuízos ao patrimônio paisagístico, histórico e cultural do Município.

Desta forma, e em consideração ao que determina o Artigo 181 da LPUOS (LC nº 236/2017), a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), na análise do Projeto Especial (PE), poderá **apreciar a alteração** dos parâmetros urbanos de ocupação, devendo, neste caso, serem submetidos à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Abaixo, foi inserida uma tabela demonstrativa dos parâmetros apresentados no projeto em análise, em comparação aos parâmetros estabelecidos em Lei para a Zona onde a edificação está localizada:

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e PDP, Lei nº 62/2009)			
ÁREA DO TERRENO – 1.912,68 m ² (conforme projeto apresentado ao COMPHIC)			
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL – 2.159,17m ²			
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (excluída a área de estacionamento) – 770,51 m ²			
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO			
PARÂMETROS		ZONA:	PROJETO
		ZEDUS CENTRO	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,2	0,31
	BÁSICO	(1)	
	MÁXIMO	4,0	
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 30%	30,01%
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 60%	59,75%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 60%	50,91%
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		95,00m	6,18 m
FRAÇÃO DO LOTE - nº de unidades permitidas		Não se aplica	-
Nº VAGAS		31 vagas	36 vagas
QUANTO AOS RECUOS			
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROJETO
	FRENTE (Sul)	7 m	12,87 m
	LATERAL (Norte)	3 m	5,00 m
	FUNDOS (Leste) (pav. Térreo)	3 m	0,00 m
<p>Norma 2: Ao pavimento térreo é permitido reduzir os recuos laterais até encostar nos confinantes (vizinhos), respeitados os recuos de frente e fundos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade da zona e as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos e ao disposto no Art. 1301 da Lei nº 10.406/2002 - Código Civil Brasileiro. Neste caso o nível da laje de cobertura não poderá ultrapassar a cota de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso. Esta Norma não se aplica aos imóveis inseridos nas Zonas de Interesse Ambiental e para Zona de Orla - Trecho VI - Cais do Porto.</p> <p>Norma 4: Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2.</p>			

(1) Aplica-se o Índice de Aproveitamento Básico da Zona que estiver sendo sobreposta pela ZEDUS. O IA básico em Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1) é igual a 3,00.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Na página 50 do processo S2020001933 – SEUMA de Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial, o requerente solicita a mudança do parâmetro de recuo de fundo para possibilitar a implantação de uma edificação anexa com linguagem moderna, sem intervir no patrimônio. De acordo com a justificativa técnica anexada aos autos, “foi necessário para a viabilidade do novo uso comercial a ocupação da área dos fundos do terreno, de forma que o imóvel tombado não tivesse qualquer intervenção de ampliação de área construída nas suas laterais e frente.”

Na análise da solicitação, observa-se que a posição do anexo a ser acrescido à edificação histórica foi planejada de forma a não interferir na materialidade da referida obra tombada, nem comprometer a estrutura da construção existente.

Considerando as especificações técnicas do restauro e proposta da edificação com características modernas, apresenta-se a possibilidade de **dispensa do recuo de fundo** para o projeto em análise, **deliberação a ser aprovada pela CPPD**.

6. MANIFESTAÇÃO DO ÓRGÃO INTERESSADO

Conforme o que determina o Parágrafo 1º do Artigo 165 da LPUOS (LC nº 236/2017), foi apresentado Parecer Técnico nº 32/2021 da Secretaria Municipal de Cultura de Fortaleza – SECULTFOR (anexado a este Relatório), apresentando-se como favorável à proposta apresentada.

7. CONCLUSÃO

Diante do exposto, encaminhamos o projeto do empreendimento em epígrafe para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para análise e deliberação quanto à alteração do parâmetro de recuo de fundos.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

ANEXOS

Célula de Normatização – CENOR

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – COURB

SEUMA: Av. Deputado Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 • Fortaleza, Ceará, Brasil. Tel.: 85 3105-1039



Cultura

PARECER TÉCNICO N°032/2021 DA COORDENAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL DA SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA DE FORTALEZA

Assunto: **Análise de Proposta de Intervenção para o imóvel na Av. Santos Dumont, nº 938.**

1. IDENTIFICAÇÃO DO BEM

- 1.1 **Nomenclatura:** Imóvel na Avenida Santos Dumont, nº 938;
- 1.2 **Endereço:** Avenida Santos Dumont, nº 938 - Centro - Fortaleza/CE;
- 1.3 **Regional Responsável:** SR12;
- 1.4 **Processo:** P987352/2019;
- 1.5 **Data da abertura:** 09/12/2019.



Figura 1: Vista do imóvel na Av. Santos Dumont, 938. Fonte: Célula de Gestão do Patrimônio Material - CPHC.

2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

A Secretaria Municipal da Cultura de Fortaleza (SECULTFOR), por meio da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural (CPHC), vem, através deste instrumento, analisar a proposta de intervenção para o imóvel na Avenida Santos Dumont, nº 938, visando passar diretrizes para a elaboração de um projeto arquitetônico que atenda as necessidades do proprietário e que preserve as características relevantes que compõem o Bem



supracitado.

Após demandada através do processo P987352/2019, esta coordenação, usando da sua atribuição de exercer a tutela e as deliberações acerca dos Bens tombados no âmbito municipal, como o referido imóvel, produziu este parecer de análise e recomendações para que o projeto tenha o potencial esperado para não só melhorar o espaço em questão e sua ambiência, mas que permita a preservação e a perpetuação dos aspectos históricos e da memória coletiva de parte dos fortalezenses que possuem ligação direta ou indireta com o edifício e seu entorno.

Ressalta-se que o imóvel situado na Avenida Santos Dumont, nº 938 é um Bem tombado pelo município de Fortaleza e considerando a Lei 9.347 de 11 de março de 2008, no que concerne aos efeitos do tombamento:

Art. 22 - São deveres dos proprietários, possuidores e ocupantes dos bens tombados:

- I - mantê-los, às suas expensas, em bom estado de conservação;
- II - comunicar à Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) o extravio, furto, dano ou ameaça à integridade do bem, no prazo de 72 (setenta e duas) horas da ciência do fato;
- III - permitir o acesso de servidores da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) ao bem tombado para realização de inspeção;
- IV - facilitar a realização de obras de conservação ou restauração de iniciativa do Município ou por ele autorizada.

Art. 23 - O bem tombado não pode ser demolido, destruído ou mutilado, podendo unicamente, se necessário for, ser reparado ou restaurado, mediante prévia e expressa autorização da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR).

3. ANÁLISE HISTÓRICA

“Um forte, um riacho e poucos moradores”¹ – é essa a imagem que, de acordo com Maria Clélia Lustosa Costa, é descrita e conhecida por viajantes ao passarem por Fortaleza no início do século XIX. A vila de Fortaleza, neste período, apresentava tímidas dimensões, não passando de um modesto povoado, desprovido de qualquer importância econômica mais acentuada e cuja a existência era mantida, basicamente, por conta de sua localização estratégica – Fortaleza era um entreposto comercial, assim utilizado desde o século XVII com objetivo militar, que garantia apoio aos barcos que navegavam em direção aos estados do Piauí e Maranhão.

¹ COSTA, Maria Clélia Lustosa. *Fortaleza, capital do Ceará: transformações no espaço urbano ao longo do século XIX*. In: *Revista do Instituto do Ceará*. 2014.



Cultura

O processo de expansão da cidade coincide com o processo de desenvolvimento econômico de Fortaleza, que se deu em meados do século XIX com o ciclo do algodão. O impulsionamento do comércio nesse período foi o principal elemento constitutivo do cenário no qual teve início a preocupação do poder público no sentido de organizar, direcionar e incentivar o crescimento de Fortaleza. Foi durante esse período, no qual se observa o aquecimento das atividades comerciais, que o Centro começou a ser ordenado e que outras regiões de Fortaleza começaram a ser mais densamente ocupadas - primeiramente a Jacarecanga e, posteriormente, a região que hoje corresponde à Aldeota, na porção leste da cidade. Ressalta-se que, no fim do século XIX, existiam dois bairros a leste do Pajeú: o Outeiro da Prainha e o Outeiro do Colégio, muitas vezes referenciados como um Outeiro só².

Muito embora seja difícil determinar o surgimento do Jacarecanga, a parte mais intensa do seu processo de ocupação se deu no fim da década de 1910 e no início da década de 1920, quando as elites econômicas e intelectuais começaram a se deslocar do Centro que no momento recebia os retirantes da seca de 1915. A partir da década de 1940, porém, com a larga ocupação das classes operárias em decorrência das indústrias que se instalaram na região da Jacarecanga, essas mesmas elites começaram um novo movimento de mudança, para as regiões da Aldeota, Praia de Iracema e Meireles.

Todavia, deve-se considerar o fato de que as cidades se expandem em direções diversas simultaneamente, ainda que guardada a diferença de ritmo dos alargamentos nos diferentes sentidos. A despeito do fato de a Aldeota, como hoje conhecemos, ter sido suntuosamente adensada apenas a partir das décadas de 1940 e 1950, as terras situadas à direita do Pajeú não só já eram ocupadas como apresentavam sinais de uma ocupação precocemente marcada pelo elemento distintivo de classe, uma vez que essa região era marcada pela presença de serviços e instituições que não fariam tanto sentido em um bairro suburbano.

Na esteira desse raciocínio, ressalta-se que à direita do Pajeú funcionava, desde 1864, o Seminário da Prainha, sede da Arquidiocese de Fortaleza³; em 1877, foi lançada a pedra fundamental do Casarão do Outeiro, edificação que abrigaria o Asilo de Mendicidade⁴ e cujo prédio serviu, a partir de 1889, para o funcionamento da Escola Militar do Ceará - e onde ainda hoje funciona o Colégio Militar do Ceará; a Ferro-Carril do Outeiro, linha de

² ANDRADE, Margarida Julia Farias de Salles. *Fortaleza em perspectiva histórica: poder e iniciativa privada na apropriação e produção material da cidade (1810-1933)*. São Paulo, 2012.

³ ARQUIDIOCESE DE FORTALEZA. *Arquidiocese de Fortaleza, s.d.. História*. Disponível em: <<https://www.arquidiocesedefortaleza.org.br/arquidiocese/historia/>>. Acesso em: 05 fev. 2020.

⁴ AZEVEDO, Miguel Ângelo de (NIREZ). *Cronologia Ilustrada de Fortaleza: Roteiro para um turismo histórico e cultural*. Fortaleza: Banco do Nordeste, 2005.



Cultura

bonde que ligava a Praça do Ferreira, no Centro, à Praça Benjamin Constant, em frente à Escola Militar, foi inaugurada em 1896⁵. Ainda se destaca a existência de algumas construções de extrema notoriedade, como o Palácio Plácido Carvalho, ainda mais a leste, que foi erguido por volta de 1921.

A existência dessas instituições nessa região da cidade, bem como a fácil ligação com o Centro por meio do bonde, também serviu de agente impulsionador da ocupação por parte da população mais abastada, na medida em que o fácil acesso a serviços é um marcador significativo do *status quo* dos territórios internos de uma cidade. Além disso, são fortes indicadores de que aquela já era uma região ocupada muito antes das décadas de 1940 e 1950, de que essa ocupação era por famílias de relativa envergadura pecuniária e, sobretudo, de que o Outeiro não era um território isolado, ermo; pelo contrário, representava uma parte de Fortaleza dotada de significativa importância e que, portanto, estava fortemente ligada ao Centro da cidade pela Rua do Colégio, a atual Avenida Santos Dumont.

A edificação objeto deste parecer, situada à Avenida Santos Dumont, 938, foi construída em 1919, projetada por Luiz Gonzaga, a casa fora de propriedade de Manuel Ricardo de Holanda Junior. A proximidade que ela mantém com o Colégio Militar e o fato de ela se localizar no principal vetor de expansão para a área leste da cidade, a Rua do Colégio, indicam que esta possui considerável valor histórico no sentido de se tratar um marco dos momentos iniciais de uma ocupação mais robusta da região da cidade que veio a se denominar Aldeota. Algumas características da casa, como o porão alto, denotam que ela corresponde aos ideais de aformoseamento que pairavam por Fortaleza naquele período, envolvida pela mentalidade da *belle époque*.

Hoje, 101 anos depois de sua construção, é interessante pensar nos grupos sociais e nos tipos de construção que passaram a coexistir com a casa no passar dos anos. Falar da acessibilidade da Aldeota tanto em termos de mobilidade urbana como em termos de disponibilidade de serviços, convida-nos a perceber que aquela região da cidade se manteve (e ainda se mantém) sendo majoritariamente ocupada pelas elites econômicas da cidade. Nesses termos, o movimento de mudança anteriormente mencionado, este que trata da saída das elites econômicas e intelectuais do Jacarecanga em direção à Aldeota, tendeu a seguir, de forma não planejada, o mesmo modelo urbanístico proposto por Adolfo Herbster, no que diz respeito ao traçado em xadrez das vias, posteriormente consolidado sob o Plano de Remodelação e Extensão de Fortaleza, do urbanista Nestor Figueiredo, em 1933.

⁵ AZEVEDO, Op. cit.



Cultura

Assim, a partir das décadas de 1940 e 1950, quando a ocupação da Aldeota se deu de forma mais intensa, o fator de classe foi um marcador que pautou fortemente esse processo. O romance de protesto “Aldeota” (1963), do poeta Jäder de Carvalho, é iniciado com um prefácio assinado por uma personagem feminina do livro, na qual ela relata:

Nestes últimos anos, prefeitos rasgaram ruas na direção do mar e do sertão. Aldeota cresceu em todos os sentidos, assinalada agora por bangalôs de alto custo, palacetes de linhas modernas e custosos palácios que, pela riqueza e luxo, até recordam as Mil e Uma Noites. Olhos estranhos detiveram-se no bairro magnificante, logo colocado entre os mais aristocráticos do Brasil.⁶

Em suma, partindo do que foi aqui exposto, é possível pensar a casa objeto deste parecer não apenas como um imóvel que conta a história do início do Outeiro e da expansão de Fortaleza na direção leste, mas sobretudo como uma edificação cuja história se articula íntima e abertamente com a do desenvolvimento da Aldeota enquanto um novo e importante núcleo urbano da capital.

4. ASPECTOS TÉCNICOS

É de suma importância em qualquer projeto, principalmente em se tratando de projetos de intervenções em Bens patrimoniais que fazem parte da memória da cidade, como é o referido caso, que as propostas estejam bem representadas através de desenhos claros e que comuniquem bem o que se deseja realizar, a fim de não criar falsas ideias e de que a análise e execução sejam realizadas com primor.

Dessa forma esta coordenação, na incumbência de fazer a análise projetual, aproveita para exaltar a preocupação na revitalização de um Bem patrimonial no trabalho realizado pela equipe da Nasser Hissa Arquitetos Associados e o Arquiteto Romeu Duarte e do estudo de prospecção parental da restauradora Karen Carolina da Silva Alves.

5. MATERIAL RECEBIDO / ANALISADO

Em análise, todo o conjunto de material enviado à esta secretaria, à saber:

5.1 - Memorial Descritivo (Fl.04);

⁶ CARVALHO, Jäder de. *Aldeota*. São Paulo: Exposição do Livro, 1963, p. 9.



5.2 - Aspectos Gerais (Fl.06);

5.3 - Mapa de Danos (Fl.08);

5.4 - Mapa de Prospecções (Fl.11);

5.5 - Premissas e conceitos de restauração e adaptação a novo uso (Fl.12);

5.6 - Bibliografia (Fl.13);

5.7 - Arquitetura:

5.7.1. Perspectiva do projeto proposto (Fl.14);

5.7.2. Planta de Situação (Fl.15);

5.7.3. Demonstrativo de Permeabilidade (Fl.16);

5.7.4. Planta Baixa Subsolo (Fl.17);

5.7.5. Planta Baixa Térreo (Fl.18);

5.7.6. Cortes (Fl.19);

5.7.7. Fachadas (Fl.20);

5.8. Relatório de Prospecções Pictóricas Parietais.

6. ANÁLISE DAS SOLUÇÕES PROJETUAIS

A análise técnica do projeto apresentado à CPHC foi desenvolvida pela equipe da Célula de Gestão do Patrimônio Material (CEPAM), que compõe esta coordenação. O estudo realizado levou em consideração aspectos como: ambiência e visibilidade; sistema estruturais; possibilidade de restauro nas fundações, piso, paredes, esquadrias e coberta; acessibilidade.

6.1 Ambiência e Visibilidade

Cultura

O Bem situa-se em uma área predominantemente comercial. A edificação em questão confina-se com lotes: ao oeste, onde encontra-se um edifício comercial, BS TOWER - Multi Office; ao leste, com imóvel de uso misto; ao sul com edifício residencial Porto Alpha; e ao norte com o edifício residencial Maria Helena.



*Figura 2: Edificação na Av. Santos Dumont, 938 identificado na cor vermelha.
Fonte: Foto de Satélite editada pela Célula de Gestão do Patrimônio Material - CPHC.*

Como pode ser observado na figura 1, o imóvel em questão sofreu modificações ao longo dos anos e das alterações mais evidentes pode-se citar a varanda lateral, sua coberta, o gradil do muro externo e a ausência do jardim.

Analisando os desenhos técnicos e as imagens enviadas à esta coordenação, percebemos que a intenção dos projetistas foi a adaptação do Bem e a construção de uma nova edificação que não impacte negativamente na contemplação do imóvel protegido pela Lei 9.347 de 2008.

Na proposta apresentada, a edificação antiga teria sua volumetria, coberta e fachada rigorosamente preservadas, com seus elementos de composição originais devidamente mantidos. Nota-se que o projeto propõe a remoção da coberta sobre a varanda e o uso do guarda corpo de vidro. Esta ação visa resgatar a originalidade da fachada do Bem.



Figura 3: Perspectiva do projeto proposto para a casa na Av. Santos Dumont, nº 938.

A nova edificação proposta e os elementos recompostos no Bem apresentam materiais construtivos e revestimento atuais, estabelecendo clara distinção entre a edificação nova e antiga. Embasado nos *artigos 12 e 13 da Carta de Veneza de maio de 1964*, em caso de necessidade de complementação de elementos e construções novas, deve-se priorizar por elementos que não distinguem excessivamente da originalidade do bem, mas que não confunda os visitantes, fazendo-se parecer como elemento original, formando assim um “falso histórico”:

Art. 12 - Os elementos destinados a substituírem as partes que faltam devem integrar-se harmoniosamente no conjunto e, simultaneamente, serem distinguíveis do original por forma a que o restauro não falsifique o documento artístico ou histórico.

Art. 13 - Não é permitida a realização de acrescentos que não respeitem todas as partes importantes do edifício, o equilíbrio da sua composição e a sua relação com o ambiente circundante.

Ademais, percebe-se a preocupação permanente de manter as características do Bem, havendo intervenções externas justificadas. Entretanto, nota-se a ausência dos pilares do muro externo que situam-se nos confins do lote, originais da construção da antiga casa, e a definição de revestimento da parede sobre a entrada do subsolo.

6.2 Recomposição e Sistemas Estruturais

Com paredes de alvenaria autoportante⁷, composta de tijolo chato, a edificação em questão se mantém e

⁷ Alvenaria autoportante é o sistema em que a alvenaria tem função estrutural, dispensando a construção de vigas e pilares. É usualmente executada em construções mais simples, com poucos pavimentos.



Cultura

sustenta a coberta com madeiramento e coberta de telha colonial.

Para se adequar ao novo uso, *built to suit*⁸, é proposto a remoção das paredes internas, salvo aquelas que apresentarem no Relatório de Prospecções Pictóricas Parietais pinturas parietais em seus paramentos. Nas premissas e conceitos de restauração e adaptação a novo uso apresentados, menciona-se que as paredes suprimidas terão suas localizações em planta demarcadas adequadamente no piso e nas paredes que definem o perímetro, de maneira a que se garanta, para além do levantamento gráfico, a distinguibilidade e possibilidade de futura recomposição.

Entende-se que Bens patrimoniais não devem permanecer estáticos e congelados no tempo, sendo permitido alterações que permitam novos usos. Diante disto, a proposta de projeto de supressão das paredes internas foi apresentada ao Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico-Cultural (COMPHC) no dia 17/03/2021.

Após análise projetual, técnicos da CEPAM questionam a sustentação da edificação após a remoção significativa de paredes internas autoportantes, sendo necessário deixar claro o funcionamento do novo método estrutural proposto para que se evite o colapso do sistema estrutural.

6.3 Fundações e Estrutura do Piso

Ao adentrar o referido imóvel, depara-se com ambiente com piso em régua de madeira elevadas, em relação ao nível do jardim, devido a presença de um raso porão alto.

Foi observado, *in loco*, que o piso de madeira existente provavelmente teve boa parte de sua composição original substituída, devido a possível necessidade de manutenções corretivas. Em alguns locais, foi observado que a estrutura de sustentação do assoalho continha patologias severas que comprometem o seu sustentáculo.

Sendo assim, comprova-se substancial perda da materialidade do elemento em questão, permitindo assim a sua substituição.

6.4 Esquadrias

⁸ Traduzido pode ser chamado de construído para servir, é um tipo de contrato de locação. Ele determina que o dono do imóvel, locador, construa ou faça reformas em conformidade com os desejos do locatário. Em troca, o contratante deve absorver os custos da obra nos pagamentos mensais referentes ao aluguel.



Cultura

Com portas de generosos vãos e janelas que dialogam plásticamente com os elementos na fachada, o referido Bem revela em seus detalhes características arquitetônicas as quais devemos atentar, como os traços presentes na bandeirola e nos alizares das portas.



*Vista interna das esquadrias no imóvel na Av. Santos Dumont, 938.
Fonte: Célula de Gestão do Patrimônio Material - CPHC.*

De acordo com o projeto de restauro apresentado à Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural, é proposto a demolição das paredes internas, no intento de que a antiga edificação desempenhe o papel de ser o Hall de entrada da nova construção. Assim surge a preocupação do destino que será dado às esquadrias que encontram-se nas divisórias internas.

Sendo assim, sugere-se que seja aproveitado no projeto arquitetônico, do referido imóvel, soluções para o restauro e novo uso das esquadrias.

6.6 Acessibilidade universal

Analisando as plantas referentes à acessibilidade universal da proposta, esta coordenação ressalta a necessidade de instalação de rampas que viabilizam o acesso facilitado aos transeuntes do local, em especial os de



Cultura

mobilidade reduzida, conectando o nível do passeio ao piso do Bem tombado em questão. Não foi detectado no projeto, além disso, o uso de piso podotátil tipo alerta no acesso da escada, rampas e passeios. Ressaltamos os cuidados na implementação de banheiros acessíveis, conforme estabelece a NBR 9050.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Buscando manter a integridade e preservação, entendemos que todo Bem deve passar por reparos, o qual deve também viabilizar a valorização da edificação. Compreendendo, também, o valor do patrimônio do nosso município, a Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural tem incentivado a execução de obras que visem cumprir tais necessidades, e, dependendo do estado de conservação do Bem, essas demandas se tornam primordiais para a valorização patrimonial, como é o caso, do imóvel localizado na avenida Santos Dumont, nº938.

Destarte, **esta coordenação não se opõe às propostas de restauro apresentadas**, desde que sejam cumpridas as diretrizes e recomendações contidas neste parecer, favorecendo, assim, a qualificação do projeto arquitetônico. Ademais, a CPHC enfatiza a qualidade técnica da proposta e as novas melhorias para o local.

Reiterando votos de estima e consideração e nos colocando à disposição pelo número (85)3105-1291.

Fortaleza, 22 de abril de 2021.

Cordialmente,

Diego Fernandes Zaranza

Articulador da Célula de Patrimônio Material

Vinícius Mesquita Ferreira Moreira Lima

Articulador da Célula de Patrimônio Material

Marina Queiroz Fontenele

Gerente da Célula de Patrimônio Material

Diego de Andrade Reis Oliveira Amora

Coordenador do Patrimônio Histórico-Cultural

ÁREAS DO EDIFÍCIO EXISTENTE

ÁREA DO TERRENO = 1.912,68m²

ÁREA CONSTRUÍDA

PAV. TERREO = 537,76m²

1ª PAV. = 57,62m²

INDICE DE APROVEITAMENTO (I.A.)

I.A. = $\frac{595,38m^2 \times 0,55}{1.912,68m^2} = 0,31$

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA - 595,38m²

TAXA DE OCUPAÇÃO

TERREO = $\frac{537,76m^2}{1.912,68m^2} = 28,11\%$

1ª PAV = $\frac{57,62m^2}{1.912,68m^2} = 3,01\%$

ÁREAS DO EDIFÍCIO APÓS REFORMA

ÁREA DO TERRENO = 1.912,68m²

ÁREA CONSTRUÍDA

SUBSOLO = 973,76m²

PAV. TERREO = 1.142,87m²

1ª PAV. = 42,54m²

INDICE DE APROVEITAMENTO (I.A.)

I.A. = $\frac{1.185,41m^2 \times 0,55}{1.912,68m^2} = 0,38$

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA - 2.159,17m²

TAXA DE OCUPAÇÃO

SUBSOLO = $\frac{973,76m^2}{1.912,68m^2} = 50,91\%$

TERREO = $\frac{1.142,87m^2}{1.912,68m^2} = 59,75\%$

1ª PAV = $\frac{42,54m^2}{1.912,68m^2} = 2,22\%$

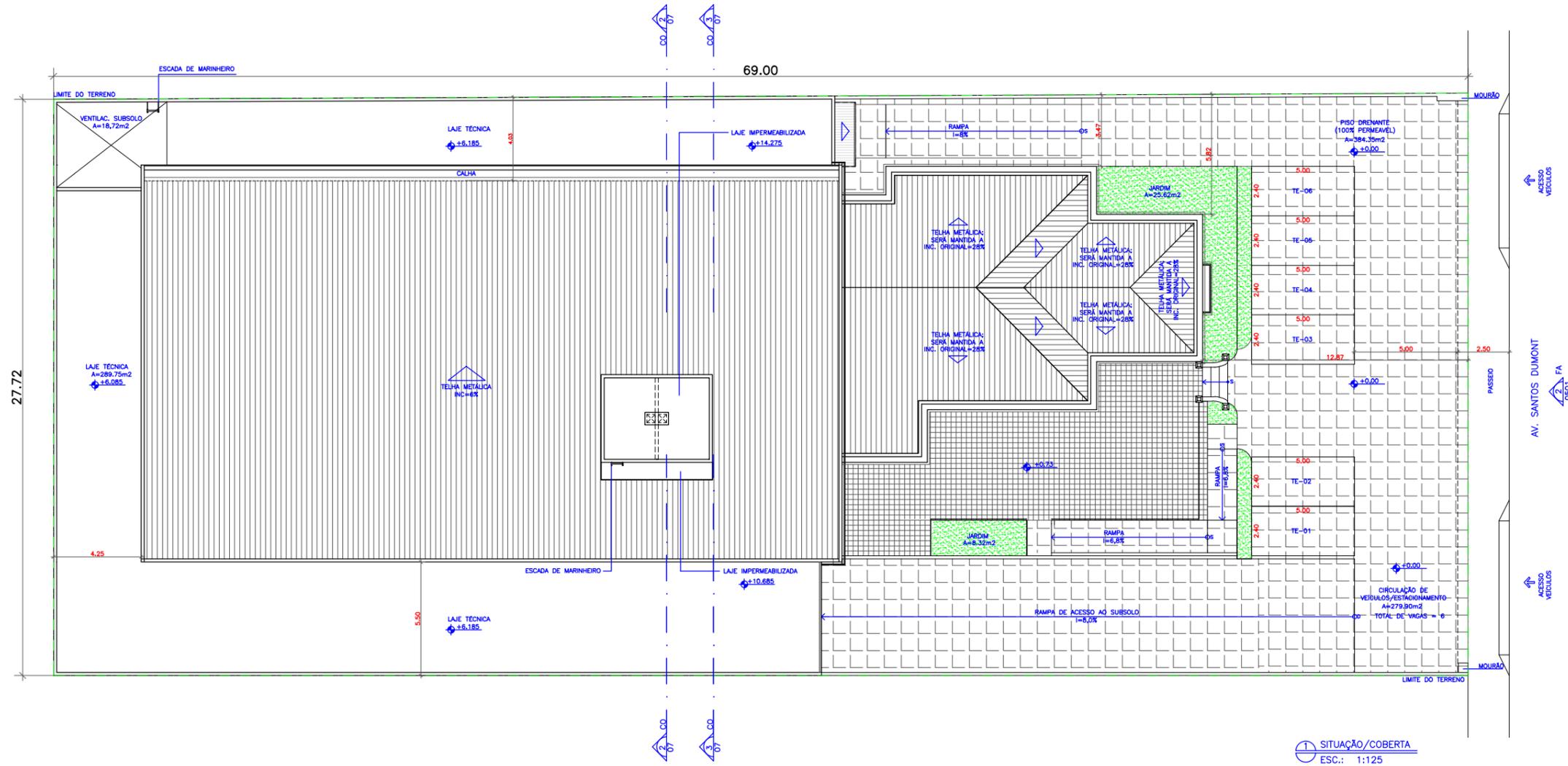
ÁREA PERMEÁVEL

PISO DRENANTE (100% PERMEÁVEL) = A=528,20m²

JARDIM (100% PERMEÁVEL) = A=46,18m²

TAXA DE PERMEABILIDADE = $\frac{574,38m^2}{1.912,68m^2} = 30,01\%$

ÁREA PARA EFEITO DE PORTE - 1.185,41m²



ISS.-CÁLCULO								
ISS.-CONSTRUÇÃO								
ISS.-PROJETO								
ISS.-PROJETO								
ISS.-PROJETO								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>SUP</th> <th>COD. ATIVIDADE</th> <th>INSCRIÇÃO</th> <th>FUJ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>0625.8</td> <td>56.125-8</td> <td>J</td> </tr> </tbody> </table> <p>Firma: NASSER HISSA ARQ. ASSOCIADOS S/S LTDA Local: Av. Barão de Studart, 215 - Meireles</p>	SUP	COD. ATIVIDADE	INSCRIÇÃO	FUJ	01	0625.8	56.125-8	J
SUP	COD. ATIVIDADE	INSCRIÇÃO	FUJ					
01	0625.8	56.125-8	J					
ISS.-PROJETO								
CREA								
APROVO								
PROPRIETÁRIO								
PROJETO NASSER HISSA ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA CNPJ: 05.612.106/0001-66								
CÁLCULO								
CONSTRUÇÃO								



SITUAÇÃO/COBERTA
ESC.: 1:125

SANTOS DUMONT 938
COD: 82.10.11

01 SITUAÇÃO
DATA: 17.12.19
PROJ.: 19-001

NASSER HISSA
ARQUITETOS ASSOCIADOS

www.nasserhissa.com.br email: tecnico@nasserhissa.com.br
Av. Barão de Studart, 215 Fortaleza Ce. BRASIL 60120-000



AREA PERMEAVEL

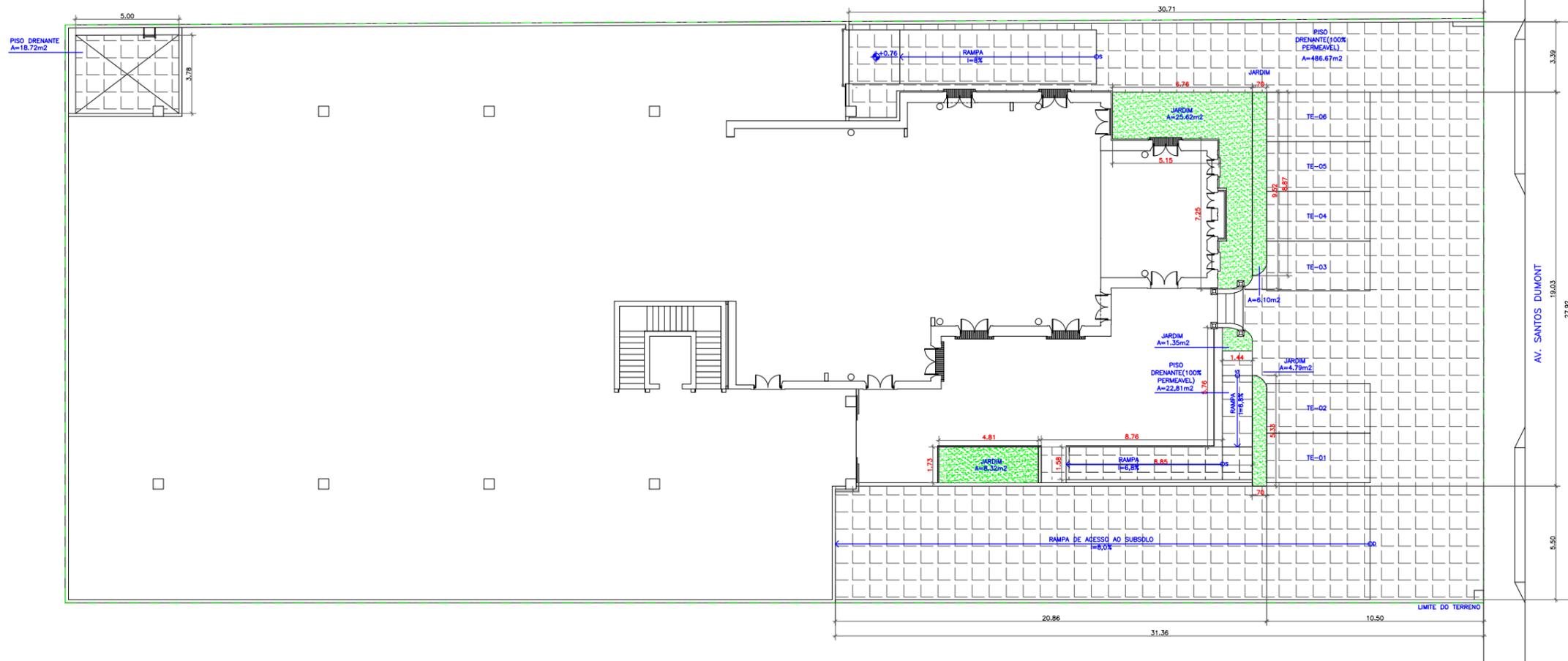
PISO DRENANTE (100% PERMEAVEL) = A=528,20m²

JARDIM (100% PERMEAVEL) = A=46,18m²

TAXA DE PERMEABILIDADE = $\frac{574,38m^2}{1.912,68m^2} = 30,01\%$

PISO DRENANTE (100% PERMEAVEL) A=528,20m²

JARDIM (100% PERMEAVEL) A=46,18m²



1 DEMONSTRATIVO DE PERMEABILIDADE
ESC.: 1:125

ISS.-CÁLCULO
ISS.-CONSTRUÇÃO
ISS.-PROJETO
CREA
APROVO
PROPRIETÁRIO
PROJETO NASSER HISSA ARQ. ASSOCIADOS S/S LTDA CNPJ: 05.612.106/0001-66
CÁLCULO
CONSTRUÇÃO

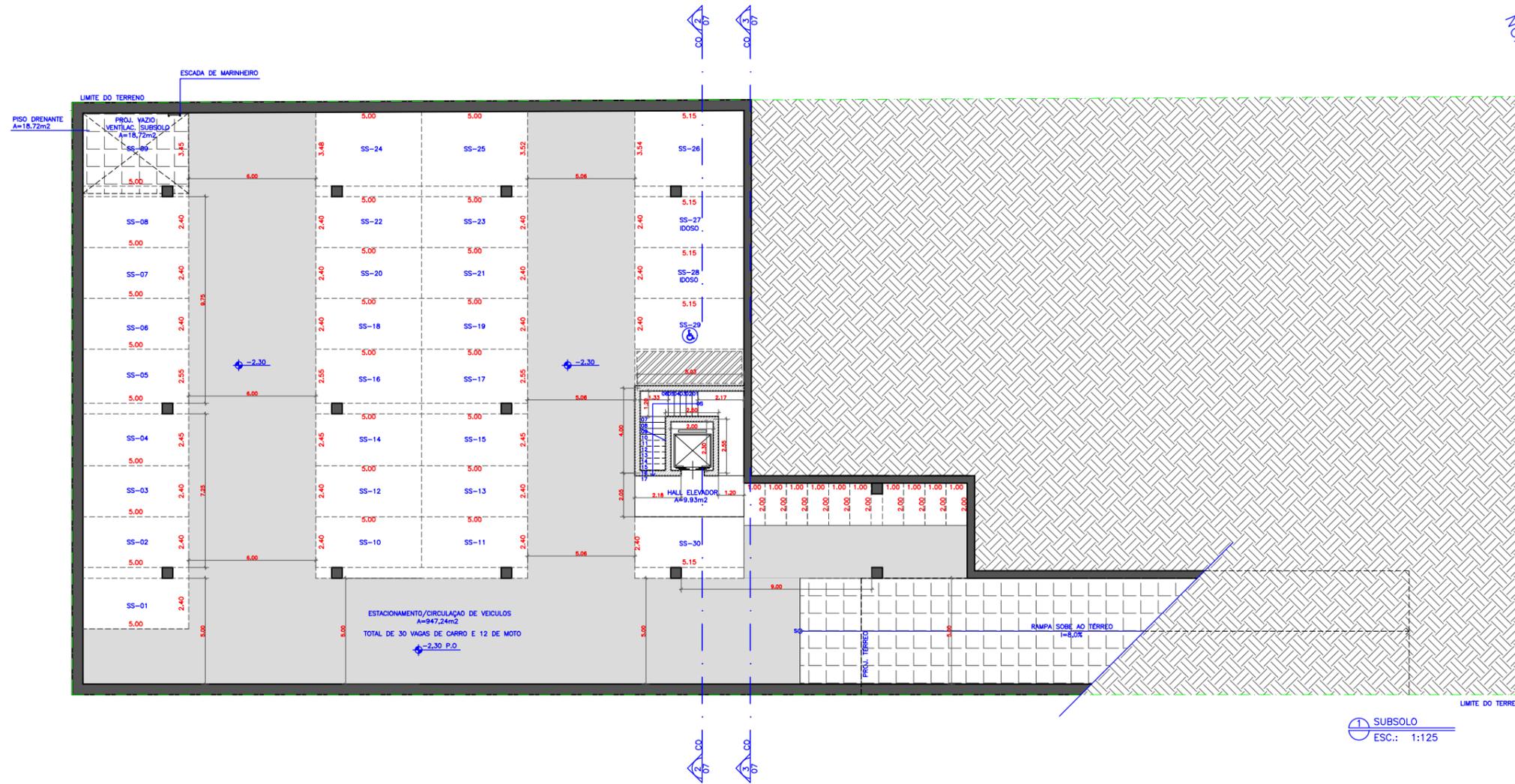
SUP	COD. ATIVIDADE	INSCRIÇÃO	FUJ
01	0625-8	56.125-8	J

Firma: NASSER HISSA ARQ. ASSOCIADOS S/S LTDA
Local: Av. Barão de Studart, 215 - Meireles

SANTOS DUMONT 938
COD: 82.10.11

02 DEM. DE PERMEABILIDADE
DATA: 17.12.19
PROJ.: 19-001





ISS.-CÁLCULO

ISS.-CONSTRUÇÃO

ISS.-PROJETO

ISS.-PROJETO

SUP	COD. ATIVIDADE	INSCRIÇÃO	FUJ
01	0625.8	56.125-8	J

Firma: NASSER HISSA ARQ. ASSOCIADOS S/S LTDA
Local: Av. Barão de Studart, 215 - Meireles

ISS.-PROJETO

CREA

APROVO

PROPRIETÁRIO

PROJETO NASSER HISSA ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA
CNPJ: 05.612.106/0001-66

CÁLCULO

CONSTRUÇÃO

SANTOS DUMONT 938

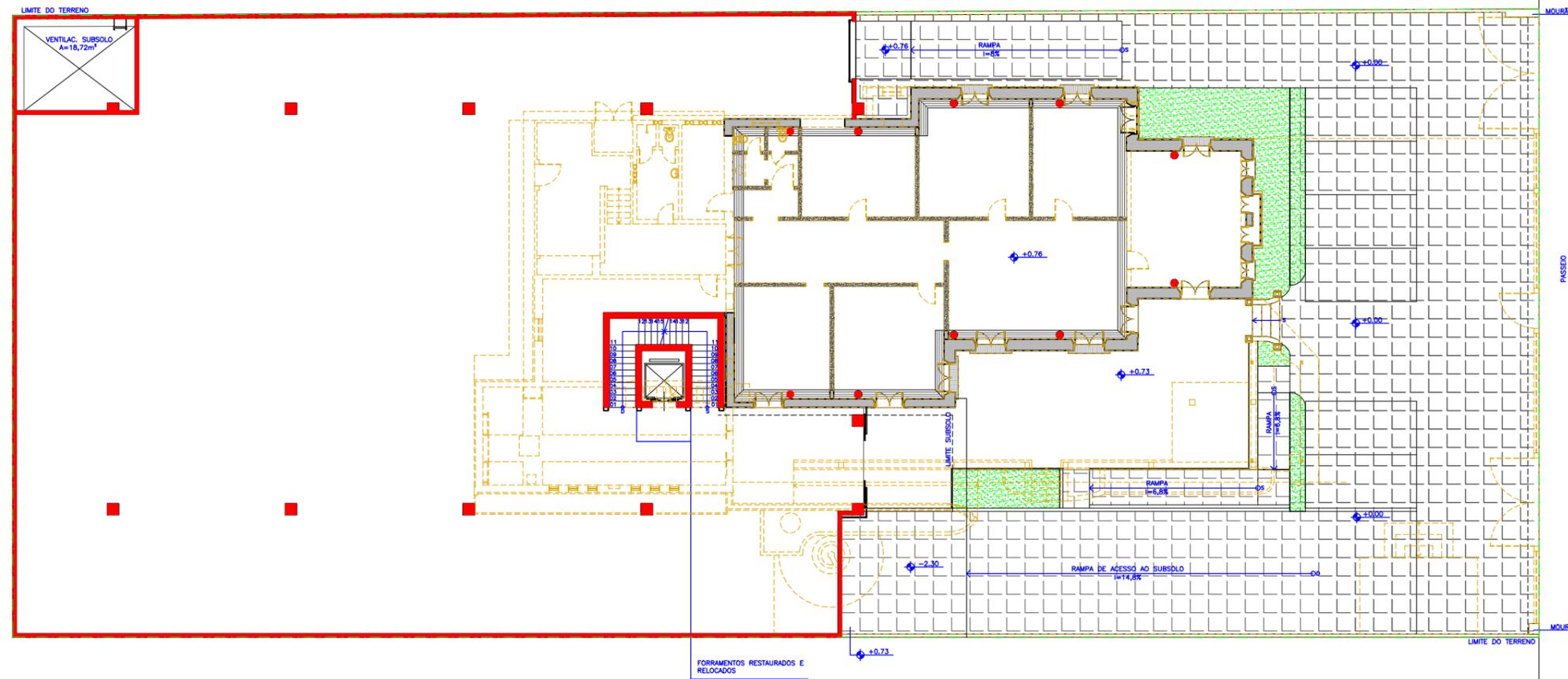
COD: 82.10.11

03

SUBSOLO
DATA: 17.12.19
PROJ.: 19-001

NASSER HISSA
ARQUITETOS ASSOCIADOS
www.nasserhissa.com.br email: tecnico@nasserhissa.com.br
Av. Barão de Studart, 215 Fortaleza Ce. BRASIL 60120-000

OBS: OS BANHEIROS/VESTIÁRIOS SERÃO DE RESPONSABILIDADE DA LOJA E ATENDERÃO AS NORMAS VIGENTES



FORRAMENTOS RESTAURADOS E RELOCADOS

1 - TÉRREO
ESC.: 1:125

LEGENDA:
 — CONSTRUIR
 - - - DEMOLIR
 — MANTER

ISS.-CÁLCULO

ISS.-CONSTRUÇÃO

ISS.-PROJETO

ISS.-PROJETO

ISS.-PROJETO

SUP	COD. ATIVIDADE	INSCRIÇÃO	FUJ
01	0625.8	56.125-8	J

Firma: NASSER HISSA ARQ. ASSOCIADOS S/S LTDA
Local: Av. Barão de Studart, 215 - Meireles

CREA

APROVO

PROPRIETÁRIO

PROJETO NASSER HISSA ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA
CNPJ: 05.612.106/0001-66

CÁLCULO

CONSTRUÇÃO

SANTOS DUMONT 938

COD: 82.10.11

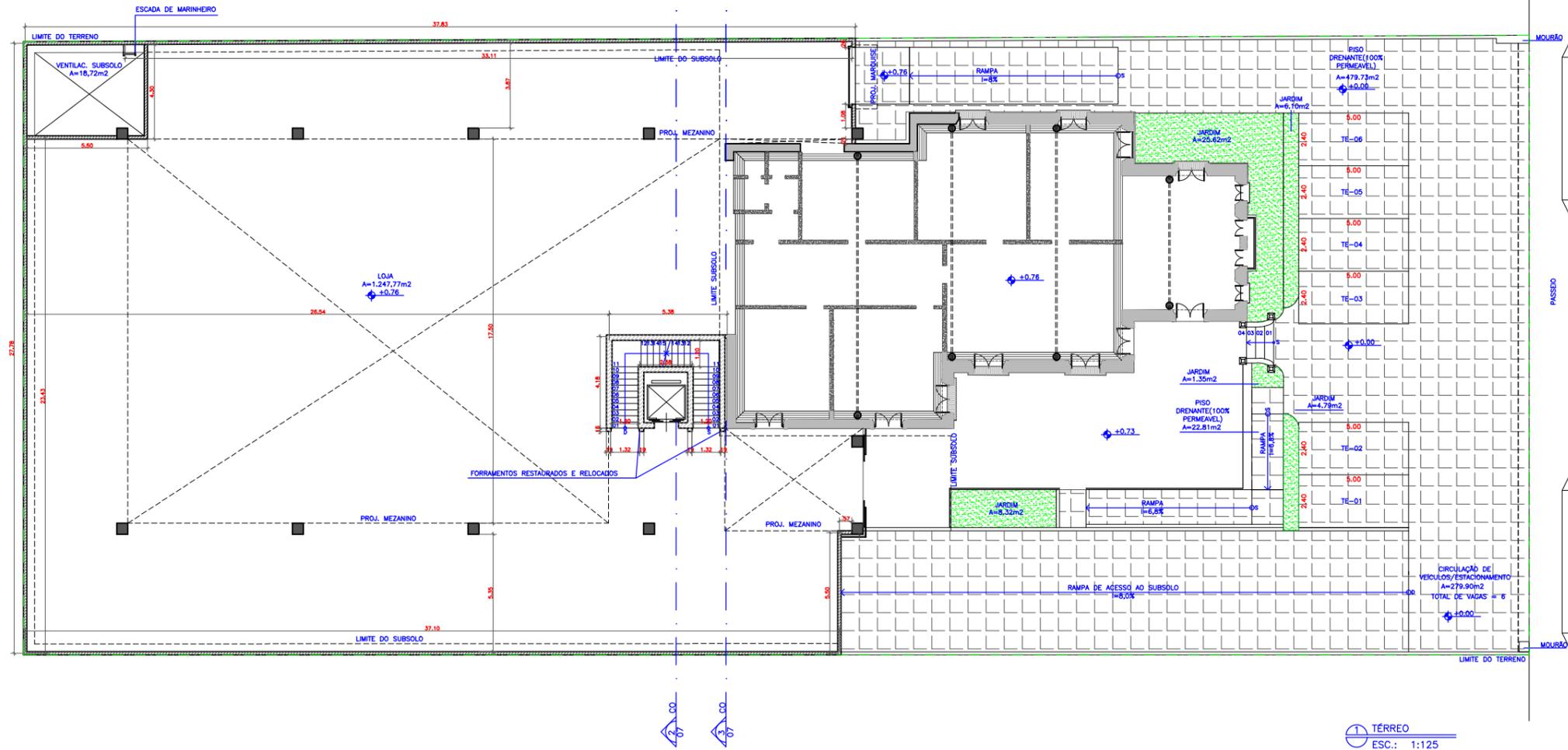
04 DEMOLIR/CONSTRUIR
DATA: 17.12.19
PROJ.: 19-001

NASSER HISSA
ARQUITETOS ASSOCIADOS

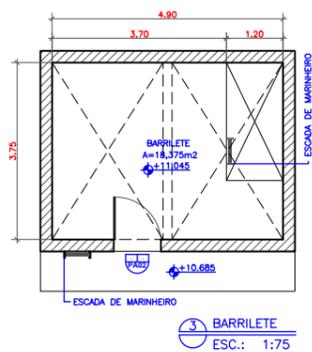
www.nasserhissa.com.br email: tecnico@nasserhissa.com.br
Av. Barão de Studart, 215 Fortaleza Ce. BRASIL 60120-000



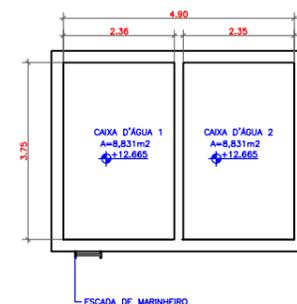
OBS: OS BANHEIROS/VESTIÁRIOS SERÃO DE RESPONSABILIDADE DA LOJA E ATENDERÃO AS NORMAS VIGENTES



1 **TÉRREO**
ESC.: 1:125



3 **BARRILETE**
ESC.: 1:75



3 **CAIXA D'ÁGUA**
ESC.: 1:75

ISS.-CÁLCULO

ISS.-CONSTRUÇÃO

ISS.-PROJETO

ISS.-PROJETO

ISS.-PROJETO

SUP	COD. ATIVIDADE	INSCRIÇÃO	FUJ
01	0625.8	56.125-8	J

Firma: NASSER HISSA ARQ. ASSOCIADOS S/S LTDA
Local: Av. Barão de Studart, 215 - Meireles

CREA

APROVO

PROPRIETÁRIO

PROJETO NASSER HISSA ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA
CNPJ: 05.612.106/0001-60

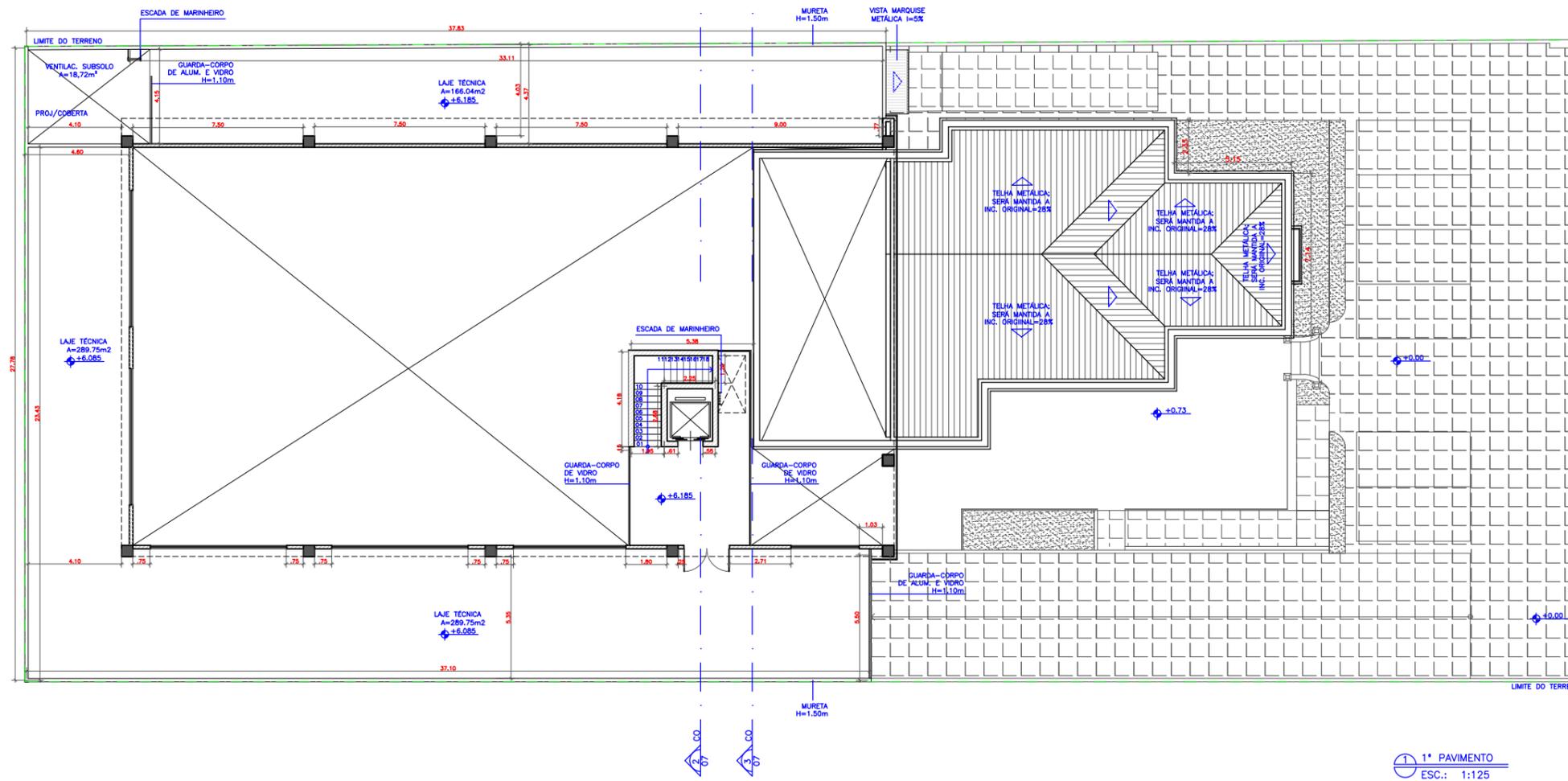
CÁLCULO

CONSTRUÇÃO

SANTOS DUMONT 938
COD: 82.10.11

05 **TÉRREO**
DATA: 17.12.19
PROJ.: 19-001





ISS.-CÁLCULO

ISS.-CONSTRUÇÃO

ISS.-PROJETO

ISS.-PROJETO

SUP	COD. ATIVIDADE	INSCRIÇÃO	FUJ
01	0625.8	56.125-8	J

Firma: NASSER HISSA ARQ. ASSOCIADOS S/S LTDA
Local: Av. Barão de Studart, 215 - Meireles

ISS.-PROJETO

CREA

APROVO

PROPRIETÁRIO

PROJETO NASSER HISSA ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA
CNPJ: 05.612.106/0001-66

CÁLCULO

CONSTRUÇÃO

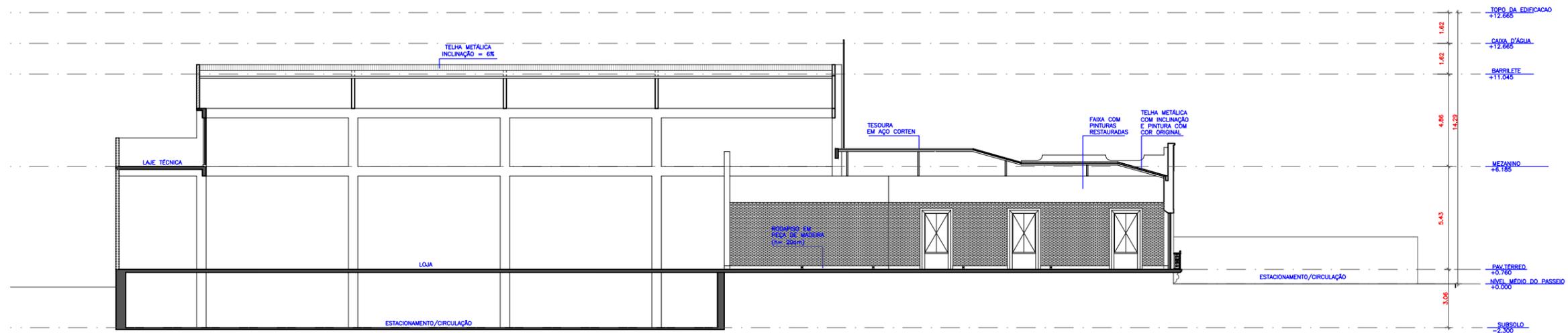
SANTOS DUMONT 938

COD: 82.10.11

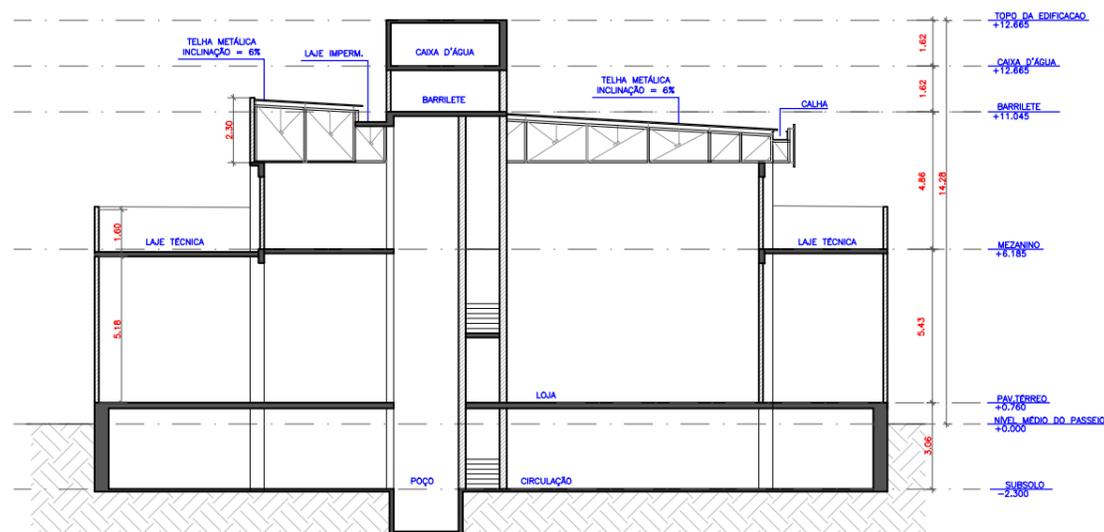
06 1º PAVIMENTO
DATA: 17.12.19
PROJ.: 19-001

NASSER HISSA
ARQUITETOS ASSOCIADOS

www.nasserhissa.com.br email: tecnico@nasserhissa.com.br
Av. Barão de Studart, 215 Fortaleza Ce. BRASIL 60120-000



1 CORTE LONGITUDINAL
ESC.: 1:125



2 CORTE TRANSVERSAL
ESC.: 1:125

ISS.-CÁLCULO

ISS.-CONSTRUÇÃO

ISS.-PROJETO

ISS.-PROJETO

SUP	COD. ATIVIDADE	INSCRIÇÃO	FUJ
01	0625-8	56.125-8	J

Firma: NASSER HISSA ARQ. ASSOCIADOS S/S LTDA
Local: Av. Barão de Studart, 215 - Meireles

ISS.-PROJETO

CREA

APROVO

PROPRIETÁRIO

PROJETO NASSER HISSA ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA
CNPJ: 05.612.106/0001-66

CÁLCULO

CONSTRUÇÃO

SANTOS DUMONT 938
COD: 82.10.11

07 CORTES
DATA: 17.12.19
PROJ.: 19-001

NASSER HISSA
ARQUITETOS ASSOCIADOS
www.nasserhissa.com.br email: tecnico@nasserhissa.com.br
Av. Barão de Studart, 215 Fortaleza Ce. BRASIL 60120-000



ISS.-CÁLCULO

ISS.-CONSTRUÇÃO

ISS.-PROJETO

ISS.-PROJETO

SUP	COD. ATIVIDADE	INSCRIÇÃO	FUJ
01	0625.8	56.125-8	J

Firma: NASSER HISSA ARQ. ASSOCIADOS S/S LTDA
 Local: Av. Barão de Studart, 215 - Meireles

ISS.-PROJETO

CREA

APROVO

PROPRIETÁRIO

PROJETO NASSER HISSA ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA
 CNPJ: 05.612.106/0001-66

CÁLCULO

CONSTRUÇÃO

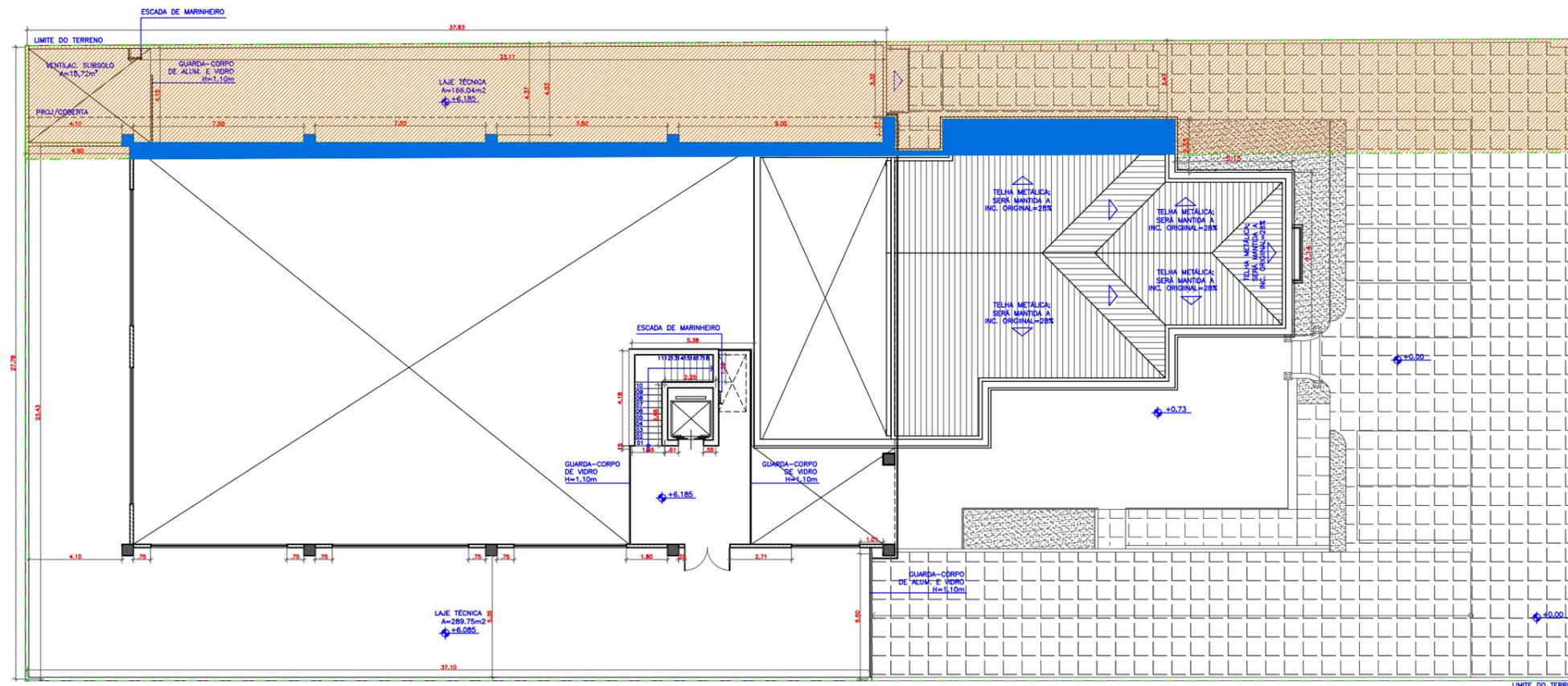
SANTOS DUMONT 938

COD: 82.10.11

08 FACHADAS
 DATA: 17.12.19
 PROJ.: 19-001

NASSER HISSA
 ARQUITETOS ASSOCIADOS
 www.nasserhissa.com.br email: tecnico@nasserhissa.com.br
 Av. Barão de Studart, 215 Fortaleza Ce. BRASIL 60120-000

AREA AFASTAMENTO ZEDUS = 343,05m²
 AREA AFASTAMENTO PERMITIDO = 39,23m² (11,43%)



1º PAVIMENTO
 ESC.: 1:125

AV. SANTOS DUMONT



ISS.-CÁLCULO

ISS.-CONSTRUÇÃO

ISS.-PROJETO

ISS.-PROJETO

SUP	COD. ATIVIDADE	INSCRIÇÃO	FUJ
01	0625.8	56.125-8	J

Firma: NASSER HISSA ARQ. ASSOCIADOS S/S LTDA
 Local: Av. Barão de Studart, 215 - Meireles

ISS.-PROJETO

CREA

APROVO

PROPRIETÁRIO

PROJETO NASSER HISSA ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA
 CNPJ: 05.612.106/0001-66

CÁLCULO

CONSTRUÇÃO

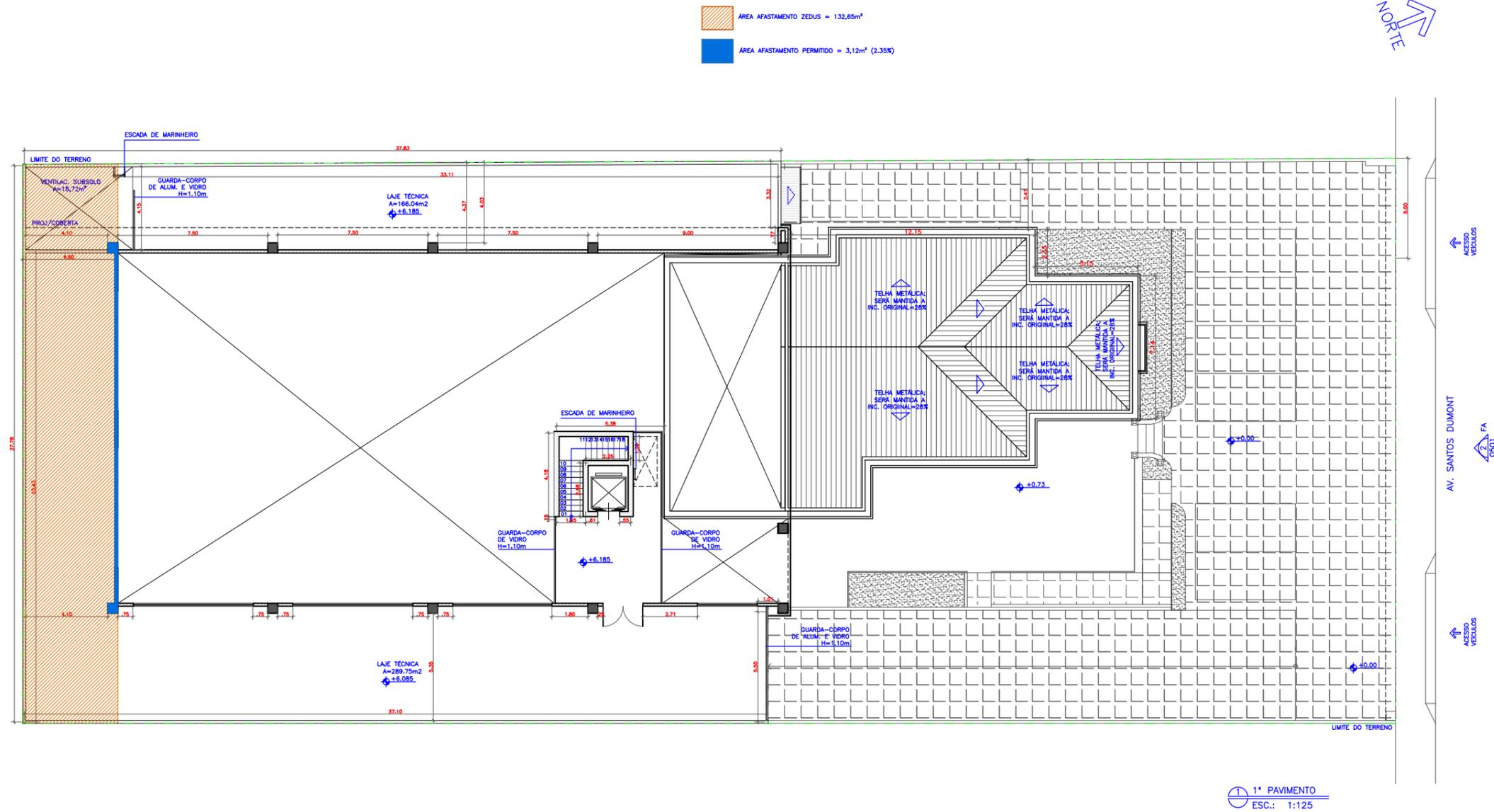
SANTOS DUMONT 938

COD: 82.10.11



AFASTAMENTO MÉDIO
 DATA: 17.12.19
 PROJ.: 19-001

NASSER HISSA
 ARQUITETOS ASSOCIADOS
 www.nasserhissa.com.br email: tecnico@nasserhissa.com.br
 Av. Barão de Studart, 215 Fortaleza Ce. BRASIL 60120-000



1º PAVIMENTO
ESC.: 1:125

ISS.-CÁLCULO

ISS.-CONSTRUÇÃO

ISS.-PROJETO

ISS.-PROJETO

SUP	COD. ATIVIDADE	INSCRIÇÃO	FUJ
01	0625-8	56.125-8	J

Firma: NASSER HISSA ARQ. ASSOCIADOS S/S LTDA
Local: Av. Barão de Studart, 215 - Meireles

ISS.-PROJETO

CREA

APROVO

PROPRIETÁRIO

PROJETO NASSER HISSA ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA
CNPJ: 05.612.106/0001-66

CÁLCULO

CONSTRUÇÃO

SANTOS DUMONT 938
COD: 82.10.11

10 AFASTAMENTO MÉDIO
DATA: 17.12.19
PROJ.: 19-001

NASSER HISSA
ARQUITETOS ASSOCIADOS

www.nasserhissa.com.br email: tecnico@nasserhissa.com.br
Av. Barão de Studart, 215 Fortaleza Ce. BRASIL 60120-000