

**PARECER TÉCNICO Nº 059/2022**  
**CÉLULA DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO MATERIAL**  
**COORDENAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA DE FORTALEZA**

Assunto: **Poligonal de Entorno do edifício do antigo Restaurante Estoril.**

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO BEM

- 1.1 **Nomenclatura:** Antigo Restaurante Estoril;
- 1.2 **Endereço:** Rua dos Tabajaras 397, Praia de Iracema, Fortaleza - CE.
- 1.3 **Regional Responsável:** SR 12;
- 1.4 **Processo:** P102100/2022;
- 1.5 **Data da abertura:** 28/03/2022



*Figura 01. Edifício Estoril.*  
*Fonte: CPHC, 2022.*

## 2. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

A Secretaria Municipal da Cultura de Fortaleza (SECULTFOR), por meio da Coordenação do Patrimônio Histórico-Cultural (CPHC), vem, através deste instrumento, comunicar sobre a importância da poligonal de entorno e da visibilidade do Bem Patrimonial Tombado do antigo Restaurante Estoril.

Esta Coordenação, no exercício de suas atribuições de garantia da tutela e de deliberação acerca dos Bens tombados na esfera municipal, como o referido imóvel, elabora o presente documento, no fito de ratificar a mancha da zona de amortecimento do bem, em resposta a provocação realizada pela Ministério Público do Estado do Ceará no Processo Administrativo P102100/2022, em ofício datado de 26 de março de 2022.



### 3. CONTEXTUALIZAÇÃO

Relatos memorialistas situam a construção do Edifício Estoril entre 1920 e 1925, a mando do empresário pernambucano de ascendência portuguesa José Magalhães Porto, que batizou a construção inicialmente de “Vila Morena”, em homenagem a sua esposa, Francisca Frota Porto, conhecida como Morena.<sup>1</sup> Sua arquitetura expressa um linguajar eclético, com predominância de elementos neocoloniais e, segundo os supracitados relatos, foi executada inicialmente em taipa de mão, sem qualquer auxílio de engenheiro, arquiteto ou qualquer outro profissional do ramo da construção civil.<sup>2</sup>

A edificação do referido imóvel também pode ser considerada um marco na ocupação da atual Praia de Iracema na década de 1920, então conhecida por Praia do Peixe. De acordo com Gerson Linhares, turismólogo, em entrevista concedida ao jornal *O Povo*,<sup>3</sup> o local, que até então era habitado principalmente por pescadores e dominado por casas simples de taipa, teve seu padrão habitacional mudado justamente a partir da construção do casarão objeto desse parecer técnico. Juntamente com outras edificações que foram sendo construídas posteriormente, o edifício contribuiu para formação da nova feição paisagística do bairro, que se foi convertendo paulatinamente em endereço das construções de casas de veraneio da elite fortalezense. Essa edificação também se enquadra como um registro importante das novas relações populacionais estabelecidas com a praia na cidade de Fortaleza. Isto porque no contexto histórico do Brasil colonial e imperial, as praias eram tidas como locais insalubres, descarga de dejetos de toda espécie. A partir da era republicana esse paradigma muda, com a modernização dos sistemas de abastecimento de água e saneamento básico impulsionada pelo novo regime político. Neste novo contexto, a praia converte-se, então, em mais um espaço de sociabilidade urbana, ao lado das praças e parques públicos.

A edificação também influenciou o nome das ruas em seu entorno, bem como do bairro em que se insere. Ainda enquanto proprietário do imóvel, José Magalhães se empenhou na mudança da antiga denominação do bairro de Praia do Peixe, para a atual Praia de Iracema, e nesse processo também interveio para que as ruas nas proximidades do imóvel fossem batizadas com nomes

<sup>1</sup>Cf. NOBRE, Leila; MELO, Igor de; BOROH, Michele. As histórias da Vila Morena, o Estoril. *Somos Vós*, 2016. Colunas. Disponível em

<https://www.somosvos.com.br/patrimonios-historicos-estoril/>. Acesso em 7 abr. 2022.

Vila Morena - Estoril. *Fortaleza em Fotos*. Disponível em:

<http://www.fortalezaemfotos.com.br/2012/11/vila-morena-estoril.html>. Acesso em 7 abr. 2022.

ONOFRE, Evelyn; FREIRE, Mariana. Conheça a história do Estoril, um dos mais tradicionais prédios de Fortaleza. *Revista Impressões Digitais*, c2022. Disponível em

[http://www.impressoesdigitais.ufc.br/3ed/index.php?option=com\\_content&view=article&id=8:86-anos-de-arte-debat-e-memoria&catid=3:historia&Itemid=4](http://www.impressoesdigitais.ufc.br/3ed/index.php?option=com_content&view=article&id=8:86-anos-de-arte-debat-e-memoria&catid=3:historia&Itemid=4). Acesso em 7 abr. 2022.

<sup>2</sup> NOBRE, Leila; MELO, Igor de. BOROH, Michele. *Op. Cit.*

<sup>3</sup> Cf. O POVO. Praia de Iracema: De Praia do Peixe a berço da boemia cearense. *O Povo*, 09/05/2013. Disponível em

[https://www2.opovo.com.br/app/colunas/opovonosbairros/2013/05/09/noticiasopovonosbairros\\_3053032/de-praia-do-peixe-a-berco-da-boemia-cearense.shtml](https://www2.opovo.com.br/app/colunas/opovonosbairros/2013/05/09/noticiasopovonosbairros_3053032/de-praia-do-peixe-a-berco-da-boemia-cearense.shtml). Acesso em 8 abr. 2022.



alusivos a tribos indígenas do Ceará. Neste sentido, a fachada principal da edificação, volta-se para a Rua dos Tabajaras, a sul.<sup>4</sup>

Além de marco histórico na formação do bairro, o imóvel também desempenhou papel relevante na sociabilidade e lazer da elite fortalezense a partir da década de 1940, quando foi vendido e convertido em cassino e clube de veraneios para soldados estadunidenses, no contexto da Segunda Guerra Mundial, quando os Estados Unidos estabeleceram uma base no nordeste brasileiro.<sup>5</sup> Este fato contribuiu para dar ainda mais visibilidade à Praia de Iracema, que despontava como centro boêmio da capital cearense. Quando as tropas americanas deixaram a cidade, em virtude do encerramento da Guerra, a então “Vila Morena” foi alugada a dois irmãos portugueses que converteram o prédio num restaurante e o batizaram de Estoril, ao final da década de 1940, em alusão a uma cidade homônima portuguesa.<sup>6</sup> Nesse novo contexto, já na década seguinte, o novo Restaurante Estoril passou a ser ponto de encontro de membros da elite intelectual e artística de Fortaleza, consolidando a imagem do bairro da Praia de Iracema como espaço da boemia local por excelência.

Na década de 1980 o edifício foi tombado por meio do projeto de lei nº006/86, de autoria do vereador Samuel Braga.<sup>7</sup> Em razão de sua importância histórica e memorial para a cidade de Fortaleza, o imóvel foi desapropriado na década de 1990, quando foi reconstruído em nova estrutura de concreto armado e madeira. A partir de então, em 1995, abrigou um Centro Cultural,<sup>8</sup> e atualmente, desde 2017, sedia a Secretaria do Turismo de Fortaleza (SETFOR).

O entorno imediato do imóvel é caracterizado por usos voltados à atividade turística, como hotéis, pousadas, bares, boates e restaurantes, situados principalmente ao longo da Rua dos Tabajaras. Nota-se também o uso residencial nas proximidades do imóvel, marcado por algumas edificações verticais recentes, de gabarito que chega a superar 15 pavimentos, o que se configura num alerta significativo no tocante à manutenção da visibilidade, ambiência e integração do bem tombado, critérios a serem discutidas na seção seguinte.

#### 4. POLIGONAL DE ENTORNO

A Lei Municipal nº 9.347 de 11 de março de 2008, em seu artigo 8º, define:

Art. 8º - No tombamento dos bens imóveis será determinado, no seu entorno, a área de proteção que garanta sua **visibilidade, ambiência e integração**. § 1º - Qualquer

<sup>4</sup> NOBRE, Leila; MELO, Igor de. BOROH, Michele. *Op. Cit.*

<sup>5</sup> ESTORIL. Mapa Cultural do Ceará. Disponível em: <https://mapacultural.seculi.ce.gov.br/espaco/240/>  
Acesso em 11 abr. 2022.

<sup>6</sup> *Ibidem*.

<sup>7</sup> FORTALEZA. Projeto de Lei nº 006/86, de 28 de maio de 1986. Dispõe sobre normas de proteção, preservação e conservação do imóvel onde se situa o Restaurante Estoril e adota outras providências. **Diário Oficial do Município**: Fortaleza, CE, ano XXXIV, n. 8490, n.p., 17 out. 1986.

<sup>8</sup> *Ibidem*.



alteração física, de mobiliário, de uso ou de iluminação de bem imóvel somente se dará após prévia autorização da Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria da Cultura de Fortaleza (SECULTFOR). § 2º - Não serão permitidos no entorno do bem tombado quaisquer tipos de uso ou ocupação que possam ameaçar, causar danos ou prejudicar a harmonia arquitetônica e urbanística do bem tombado.

Diz-nos a professora Sonia Rabello de Castro<sup>9</sup> quando analisa a questão do entorno no Decreto-lei 25/37, que regula a proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural em âmbito nacional:

“Outra questão, com relação ao art. 18, é a definição do que venha a ser ‘vizinhança’ do bem tombado. Deixou a lei ao alvedrio da autoridade administrativa estabelecer, a cada caso, os limites desta vizinhança. Uma pergunta coloca-se: é possível admitir-se a incidência da tutela sem ato administrativo que estabeleça previamente os seus limites? Isto é, sem prévia definição do objeto da vizinhança do bem tombado, o art. 18 seria auto-executável? Em princípio, não há por que negar-se execução ao art. 18 para o prédio que seja, indubitavelmente, vizinho a um bem tombado. Não nos parece razoável negar-se a aplicação do artigo para os casos em que, pelo consenso social, é inquestionável a situação de vizinhança do prédio. No entanto, como vimos, a vizinhança pode não ser só uma questão de proximidade absoluta mas, muitas vezes, pode se estender por uma área que só seria compreensível e detectável, em princípio, aos olhos do técnico. Neste caso, quando a área não é detectável ao olho do cidadão comum, para fazer-se exigir a tutela será necessária a prévia determinação da área; isto porque, pela simples publicação da inscrição do tombamento, o que pode ser admissível e, portanto, exigível é que o art. 18 seja aplicável, naquela área vizinha que tenha recognoscibilidade social, ampla e indubitável.”

Com este entendimento, a Poligonal de Entorno, embora desempenhe uma função normativa de cumprimento da Lei, tem também uma função de fruição do bem tombado, visto que edifício algum se encontra isolado de um contexto e de uma vizinhança na cidade, de modo que não há como restringir os efeitos do tombamento aos limites do lote da edificação acautelada. Portanto, mesmo que não haja uma normatização de uma poligonal de um bem, os limites protetivos do entorno possuem efetividade e devem ser sempre considerados.

A questão do entorno de Bens patrimoniais é admitida e burilada em vários documentos internacionais, como as recomendações internacionais acerca do Patrimônio Cultural Urbano, e no

<sup>9</sup> SONIA RABELLO DE CASTRO é Livre-Docente em Direito Administrativo pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro, instituição em que leciona, como Professora-Adjunta, essa disciplina na Faculdade de Direito. Participa como palestrante-convidada da equipe de professores da área de Direito Público da Escola da Magistratura do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Sua formação acadêmica inclui o curso de mestrado em Ciência Política no Instituto de Pesquisa do Rio de Janeiro, e o curso de Especialização em Planejamento Urbano na Bartley School of Architecture and Planning, da Universidade de Londres. Como advogada, sempre desenvolveu suas atividades no âmbito do Direito Público, com especial ênfase no âmbito do Direito Urbanístico. Trabalhou como advogada e chefe da Assessoria Jurídica na Fundação para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Estado do Rio de Janeiro. Posteriormente, participou da reorganização da entidade federal do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, hoje IBPC – Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural, onde foi chefe da Assessoria Jurídica durante vários anos. Hoje, a autora é Procuradora do Município do Rio de Janeiro e atua também como consultora de entidades públicas ou privadas.



Brasil é um instrumento legal, definido no Artigo 18 do Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937 (DL 25/37), voltado para a proteção da vizinhança dos bens tombados, visando, inicialmente, impedir construções que comprometem a visibilidade desses bens. Essa concepção foi ampliada ao longo dos anos, passando a levantar outras problemáticas. Em âmbito municipal a decisão de delimitar uma Poligonal de Entorno está embasada na Lei 9.347 de 11 de março de 2008, que determina:

Art. 20 - O entorno do bem tombado será delimitado no próprio processo de tombamento ou em processo à parte, instruído tecnicamente pela Coordenação de Patrimônio Histórico-Cultural da Secretaria de Cultura de Fortaleza (SECULTFOR) e encaminhado ao COMPHIC para deliberação, devendo conter as propostas e critérios de uso e ocupação da área.

A mesma Lei prevê, em seu artigo 8º, que a criação da área de entorno dos Bens patrimoniais é realizada a fim de que se assegure a sua visibilidade<sup>10</sup>, ambiência<sup>11</sup> e integração<sup>12</sup>. É ela que garante a associação do Bem com seu contexto urbano imediato, exercendo influência na preservação do Bem através do vínculo criado pelo processo de tombamento que a cita e permitindo um maior controle, obrigando as futuras intervenções a passarem pela análise e autorização da CPHC.

O entorno, entendido como a área envoltória que circunda o Bem tombado, possui seu conceito amplamente discutido no âmbito do patrimônio nos últimos anos em diversos documentos como as Cartas Patrimoniais, Declarações, Cartilhas, Manuais e outras bibliografias. É dever e competência da Administração Pública o estabelecimento de regras, diretrizes, políticas de preservação e estratégias de valorização para esses espaços. Dessa forma, ao se estabelecer uma Poligonal de Entorno deve se pensar muito além do que na simples proibição da construção de edifícios de alto gabarito.

Seja qual for a formação urbana, das menores cidades às megalópoles, faz-se necessário o reconhecimento do conjunto de espaços que a compõem, de modo a tornar possível o estar de forma integrada nesses espaços, sejam eles os denominados por: lugar, paisagem, esfera de vida pública, espaço público ou espaço livre<sup>13</sup>.

<sup>10</sup> A percepção ótica do Bem que garante a primazia deste na paisagem. Dessa forma, construções novas, instalações publicitárias ou outros elementos que impeçam ou atrapalhem a visibilidade do imóvel tombado não serão desejados. Visibilidade também trata da implementação de elementos que possam chamar mais atenção para si do que para o bem tombado, mudando o foco da paisagem. Na paisagem o elemento que deve ser valorizado e destacado deve ser o tombado.

<sup>11</sup> Entende-se por "ambiência" dos conjuntos históricos ou tradicionais o quadro natural ou construído que influi na percepção estática ou dinâmica desses conjuntos, ou a eles se vincula de maneira imediata no espaço, ou por laços sociais, econômicos ou culturais.

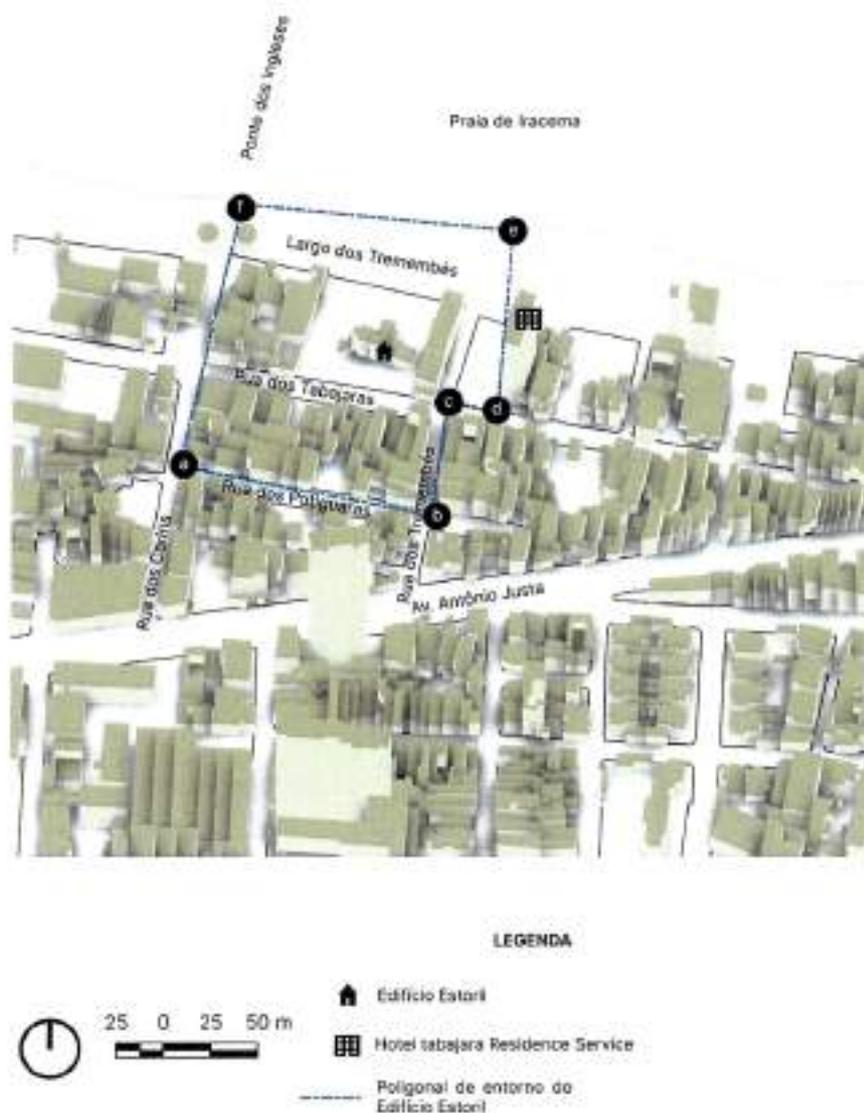
<sup>12</sup> Princípio que visa incluir no conjunto urbano de forma harmoniosa e coerente, evitando isolamentos e desusos, o imóvel objeto de tombamento.

<sup>13</sup> TARDIM, Raquel. Espaços Livres. Sistema e Projeto Territorial. 1ª. ed. Rio Books, 2008.



Integrar-se ao espaço, é conseguir correlacionar as estruturas espaciais e de forma conjunta, levando em consideração o deslocamento dos transeuntes, a ambiência, a paisagem urbana e a relação entre os lugares.

## 5. DA POLIGONAL PROPOSTA



*Figura 02. Representação da proposta da poligonal de entorno do Edifício Estoril.*

A poligonal proposta visa, principalmente, manter a visibilidade e integração do bem tombado ao contexto em que está inserido, haja vista que sua ambiência já foi afetada com a demolição ou descaracterização das residências de seu entorno, principalmente aquelas voltadas para a Rua dos Tabajaras. Neste sentido, propõe-se um polígono (a) (b) (c) (d) (e) (f), dentro do qual se recomenda que eventuais novas construções não ultrapassem a altura de nove metros, ou seja,



térreo mais dois pavimentos, tendo em vista verticalização da área a nordeste. Estes novos imóveis verticalizados, cujo representante mais próximo ao Estoril é o prédio do Hotel Tabajara Residence (Ver Figura 02), ameaçam a visibilidade do Estoril, na medida em que tiram o seu protagonismo na paisagem, além de interferir na ambiência de seu entorno urbano tradicional, formado por edificações predominantemente horizontais. Cabe destacar que a extensão da poligonal para o Largo dos Tremembés visa evitar a construção de eventuais futuras edificações naquela faixa de orla, comprometendo a relação do bem com a praia.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta Coordenação indica a publicação da poligonal de entorno do bem (vide Figura 02) após sua aprovação pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico Cultural de Fortaleza (COMPHIC), e recomenda que qualquer projeto de intervenção no Edifício Estoril, bem como ações de reforma no imóvel e de novas construções dentro do perímetro traçado, sejam submetidas à Coordenação do Patrimônio Histórico-Cultural (CPHC) na forma de documentos técnicos os quais devem comunicar explicitamente o que se deseja realizar, para que seja emitido parecer técnico com a anuência do Órgão de Preservação e as recomendações técnicas necessárias, indo ao encontro das melhores soluções possíveis e para que haja primor na execução do projeto.

Buscando manter a integridade e preservação do Patrimônio Cultural Urbano de Fortaleza, a Coordenação do Patrimônio Histórico-Cultural compreende o valor do patrimônio do nosso município e incentiva a execução de obras que visem a valorização patrimonial. A Coordenação encontra-se à disposição para contato através do email [cphc.secultfor@gmail.com](mailto:cphc.secultfor@gmail.com) e do telefone (85) 3105.1291.

Este é o parecer, salvo melhor juízo.

Fortaleza, 25 de abril de 2022.



**Emanuel Victor Patricio de Lucena**

Articulador da Célula de Gestão do Patrimônio Material

**Diego Fernandes Zaranza**  
Coordenador do Patrimônio Histórico-Cultural



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número BBG8LDCX

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 1315645 e código BBG8LDCX

**ASSINADO POR:**