

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR RELATOR DO  
EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO NORTE

PROCESSO Nº 0807951-19.2019.8.20.0000

O ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE, já devidamente qualificado nos autos processuais, pelo Procurador Geral do Estado em Exercício, e o SECRETÁRIO DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, DA CULTURA, DO ESPORTE E DO LAZER, in fine assinados, vêm a presença de Vossa Excelência apresentar o que passa a expor a seguir, em respeito ao prazo processual delimitado na decisão judicial proferida no último dia 19 de dezembro de 2019.

Tramita perante a Secretaria de Estado da Educação, da Cultura, do Esporte e do Lazer procedimento administrativo de tombamento do Hotel Internacional Reis Magos, autuado sob o nº 299996/2013-2-FJA, formulada pelo Instituto dos Amigos do Patrimônio Histórico e Artístico-Cultural e da Cidadania (IAPHACC).

Argumenta o solicitante sobre a importância ao patrimônio histórico e arquitetônico para a Cidade de Natal da referida construção, o que justificaria sua preservação mediante o tombamento da edificação, tendo prosseguido sua tramitação adequada, inclusive mediante a oitiva de entidades culturais e pareceres técnicos de órgãos da administração pública.

Sobre o processo de tombamento, tem-se sua regência pela Lei Estadual nº 4.775, de 03 de outubro de 1978, e pelo Decreto Estadual nº 8.111, de 12 de março de 1981 e posteriores, como o Decreto nº 17.498, de 14 de maio de 2004, que veio a estabelecer a obrigatoriedade de deliberação do Conselho de Gerenciamento do Patrimônio do Estado nos procedimentos de tombamento.

Em suma, como bem destaca a Procuradora de Estado, Dra. Marjorie Madruga, subscritora de parecer preliminar da Procuradoria do Patrimônio e da Defesa Ambiental da Procuradoria-Geral do Estado (fls. 04/15), as solicitações de tombamento devem observar o seguinte rito:

“(i) deflagração do processo pela FJA mediante requerimento feito por pessoa física ou jurídica ou de ofício pela própria FJA;

(ii) instrução do processo com documentos e informações que identifiquem o bem a ser tombado e os direitos que recaem sobre ele, bem como com análise técnica do órgão executor sobre o valor cultural – histórico, artístico, paisagístico, turístico, etc – cultural do bem;

(iii) notificação do proprietário do bem a ser tombado para, querendo, apresentar impugnação ao pedido no prazo de 15 (quinze) dias;

(iv) pronunciamento da FJA sobre eventual impugnação do proprietário acerca do pedido de tombamento;

(v) emissão de parecer consultivo pelo Conselho Estadual de Cultura;

(vi) emissão de parecer conclusivo pela Procuradoria Geral do Estado, através da Procuradoria do Patrimônio e da Defesa Ambiental;

(vii) deliberação do Conselho de Gerenciamento do Patrimônio do Estado;

(viii) decisão final do Secretário de Estado da Educação e da Cultura sobre o tombamento. Caberá recurso da decisão para a Governadora do Estado, a teor do que dispõe o art. 113, da Lei Estadual n.º 4.775, de 03 de outubro de 1978. ”

Interessante ressaltar, ainda nesse contexto, que o tombamento não altera a propriedade de um bem, constituindo-se, tão somente, em ato administrativo cujo escopo é a preservação de bem considerável de grande importância ao patrimônio histórico ou cultural de determinada região, impedindo que seja destruído ou descaracterizado. Ou seja, não há que se falar em desapropriação do bem, tampouco em alteração da titularidade do imóvel, inexistindo, diga-se ainda, qualquer impedimento à venda, locação, bem como utilização econômica do bem tombado.

Os procedimentos em torno do Hotel Internacional Reis Magos revestem-se de grande complexidade, ganhando ainda maior relevo a partir de novembro de 2013, quando divulgada a possibilidade de sua total demolição para a edificação de novo empreendimento pelos atuais proprietários.

De maneira que, ante a complexidade dos debates sobre a importância do bem em questão, foram gerados três procedimentos autônomos de tombamento nas esferas municipal, estadual e federal.

Quanto à esfera federal, o processo foi indeferido, sob o argumento de que os membros do Conselho Federal de Cultura não consideraram o conjunto arquitetônico em questão como suficientemente importante à preservação pela União, restando ao Estado ou ao Município tal análise de adequação.

A bem da verdade, em parecer circunstanciado, a Universidade Federal do Rio Grande do Norte – UFRN, através do Centro de Tecnologia, por meio do seu Departamento de Arquitetura, assinado pela Profª. Dra. Edja Trigueiro; Prof. Dr. George

Dantas; Prof., Dr. José Clawton do Nascimento; Arquiteta Mestranda Luiza Lima; Prof. Mestre Marizo Vitor Pereira; Prof<sup>ª</sup>. Dra. Máisa Veloso; e Prof<sup>ª</sup>. Dra. Natália Miranda Vieira; destaca a “Importância Histórica, Simbólica e Arquitetônica do Hotel Internacional Reis Magos”.

O parecer afirma que o tombamento envolve “aspectos indissociáveis para a consolidação de uma política urbana voltada para uma melhor qualidade de vida aos cidadãos, inclusive o respeito por sua memória e identidade”.

Afirmam os Professores da UFRN que subscreveram o parecer supramencionado que “durante todos esses anos de seu lamentável abandono por parte dos proprietários, que são os responsáveis pelo avançado grau de degradação em que o imóvel se encontra sempre se noticiou e se discutiu sobre as possibilidades de intervenção no Hotel partindo-se do princípio da reutilização de sua antiga estrutura”. Deixando claro que “o valor do edifício que abrigou o Hotel Internacional Reis Magos como objeto arquitetônico símbolo da difusão da arquitetura moderna brasileira pelo nordeste, distante do contexto hegemônico do eixo Rio-São Paulo, evidenciando os elementos físicos que determinam o caráter modernista, assim como quem esteve envolvido em sua concepção”.

Por seu turno, o Poder Público municipal permaneceu inerte ao longo de todos esses anos, mesmo ante a existência, nos autos do processo nº 0807951-19.2019.8.20.0000, de parecer do Conselho Municipal de Natal, de 11 de abril de 2014, favorável ao tombamento, ante a importância da edificação ao “patrimônio arquitetônico-artístico-cultural da cidade do Natal”. Nos mesmos autos, inclusive, há manifestações do então prefeito da cidade, na data de fevereiro de 2014, em que se compromete a proceder ao tombamento do imóvel. Menciona-se, inclusive, a possibilidade de acordo com o proprietário da área, que deve aos cofres municipais, segundo afirma, cerca de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), para a não demolição do bem, em anistia da dívida em questão.

Mesmo com as considerações existentes no processo de tombamento no âmbito municipal, fato é que a gestão municipal não procedeu ao tombamento, tampouco utilizou-se de instrumentos de política urbana para estimular a utilização do imóvel, conferindo-lhe, inclusive, função social, como determina a Constituição. A Carta Magna, por sua vez, determina que a Política de Desenvolvimento Urbano é de responsabilidade essencialmente do Poder Público municipal, o que nos leva a conclusão de que caberia ao município de Natal o planejamento de uma cidade inclusiva, com a exigência de cumprimento de suas funções sociais, inclusive da propriedade, a fim de proporcionar bem-estar à população em geral, o que de fato nunca fora efetuado em relação à utilização do Hotel Internacional Reis Magos.

Tal conclusão é ainda mais evidente quando observamos que o §4º, do artigo 182, da Constituição Federal faculta ao município “mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado

aproveitamento”. Do mesmo modo, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.527/2001) define instrumentos para a gestão urbana, tendo o Plano Diretor de Natal (Lei Municipal nº 082/2007) estabelecido instrumentos para a gestão do solo urbano da Cidade do Natal, definindo um conjunto de regras, orientações e princípios da ocupação do espaço urbano.

Nesse contexto, o Município de Natal está em processo de revisão do seu Plano Diretor, havendo a possibilidade de viabilizar a regulamentação e a implementação dos instrumentos de gestão urbana de forma mais eficiente, eficaz e efetiva, a saber: i) a Concessão da Outorga Onerosa; ii) a Transferência de Potencial Construtivo – TCP; iii) o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo; o Direito de Preempção; o Consórcio Imobiliário; e a Operação Urbana Consorciada. Nessa toada, é cada vez mais urgente repensar um conjunto de ações e estratégias que façam com que Natal dê um passo à frente no enfrentamento da realidade urbana, de maneira a avançar na construção e posterior consolidação de uma trajetória de desenvolvimento e crescimento que englobe as dimensões econômica, social, ambiental, histórica e físico-territorial, e que qualquer definição acerca do imóvel deve passar por um diálogo entre Poder Público Municipal e comunidade local, valorizando a gestão democrática da cidade, conforme orientação do Estatuto da Cidade.

No âmbito estadual, a matéria foi tratada pelo Conselho Estadual de Cultura do Estado do Rio Grande do Norte, em reunião de 02 de julho de 2019, o qual opinou, por maioria de 9 votos contra 1, pelo não tombamento. Os conselheiros presentes na sessão, independentes aos questionamentos feitos pelo presidente do IAPHACC e pela Dra. Marjorie Madruga sob a forma de escolha do conselheiro Relator e da existência de parecer pronto antes da chegada do processo ao próprio CEC, deliberaram por levar à votação e opinar no processo de tombamento do imóvel onde funcionou o Hotel dos Reis Magos. Desta feita, foi concedido o tempo de 15 (quinze) minutos para cada parte interessada expor os argumentos, começando pela Dr<sup>a</sup> Marjorie Madruga. Após manifestação da Procuradora, foi concedida a palavra ao advogado do proprietário do prédio objeto do tombamento, João Vicente Gouveia, para se manifestar, o que o fez nos seguintes termos:

“[...] que falou sobre os pareceres dentro do processo, no tocante as ruínas do Hotel Reis Magos, e que é inviável tomar o objeto em questão dada a sua situação atual que em nada enriquece de forma substantiva. É um prédio em ruínas, que tem um custo de restauração altíssimo, sendo necessário dez vezes o custo para fazer outro igual, conforme laudo dos engenheiros. Se o tombamento for definido, disse o advogado, o Município e o Estado não irão investir no imóvel, o proprietário irá buscar uma indenização. Não tombado surgirá um novo empreendimento gerando emprego e negócios [...]”

Após a manifestação do advogado do grupo Hotéis Pernambuco, o presidente do CEC/RN facultou a palavra ao Conselheiro Relator, Diógenes da Cunha Lima, que, mesmo tendo elaborado Parecer por escrito, resolveu se manifestar oralmente nos seguintes termos:

“[...] O Hotel Internacional dos Reis Magos foi importante, hoje é economicamente inviável. São ruínas, alicerces comprometidos, estrutura destruída. O hotel não tem condições de ser mantido. Preservar o que? Quem vai colocar dinheiro na transformação daquele esqueleto de ferro e cimento? A lógica do momento é de um Brasil em crise, um estado com dificuldades financeiras. Disse também que sonhamos com o passado, poderemos sonhar com o futuro. Vale a pena manter ruínas? O tombamento é ato de preservação para o futuro, não para o passado – falou o Conselheiro Relator Diógenes da Cunha Lima. Ultimou sua apresentação dizendo que seu parecer é contra o tombamento do Hotel Internacional dos Reis Magos que neste momento faz a entrega do referido parecer ao Conselheiro Presidente [...] para que conste nos autos.”

Argumento contestado, considerando, *ipsis litteris*, o que consta na petição do procurador José Marcelo, da Procuradoria Geral do Estado, em resposta a liminar oriunda do Exmo. Sr. Juiz Vivaldo Pinheiro, afastando a aventada inviabilidade de reforma estrutural no prédio:

#### “II.3 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO.

21. Outro aspecto fático explorado pelo Autor para fundamentar o pedido antecipatório declinado na petição inicial foi a condição de conservação do prédio, que estaria “na iminência de sofrer desabamento”, de acordo com o “Laudo Técnico Referente às Condições da Estrutura e Edificação Conhecida como Hotel dos Reis Magos, juntado pelo proprietário do referido móvel aos autos do Processo SEMURB-024528/2017”.

22. O Estado do Rio Grande do Norte teve conhecimento do citado Laudo, por intermédio da Carta GM0031/2016, de 25 de outubro de 2016, remetida pela Empresa proprietária do imóvel e juntado ao processo de tombamento estadual.

23. O documento em referência se trata de estudo contratado e pago pela empresa Hotéis Pernambuco S/A, proprietária do imóvel, sobre a Resistência à Compressão em Testemunhos de Concreto, elaborado pela Empresa Petrus Engenharia, subscrito pelo Engenheiro Civil Luiz Fernando Bernhoeft, e datado de 05 de agosto de 2016.

24. Como conclusão, o documento destaca que não seria viável a recuperação estrutural e estética do imóvel por ser necessário um investimento 10 (dez) vezes maior do que seria gasto para demolir a estrutura e construir um novo prédio de porte similar ao existente no local.

25. Ora, o Laudo Técnico referido pelo Autor não aduz objetivamente a risco de desabamento do imóvel. Em verdade,

limita-se a inferir o custo financeiro elevado para a sua recuperação (algo natural, em se tratando de prédio que não vem tendo conservação adequada há muitos anos, pois foi abandonado pelo seu proprietário, bem como pelo Município, que jamais exigiu que o proprietário dessa destinação ao imóvel).

26. Com efeito, o Parecer Técnico elaborado conjuntamente pelo Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFRN e Departamento de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal de Pernambuco (UFPE), datado de 2018, subscrito pelos Professores Doutores George Alexandre Ferreira Dantas, José Clewton do Nascimento e Professora Doutora Natalia Miranda Vieira-de-Araújo, respectivamente, é expresso em afirmar que, apesar da estrutura encontrar-se bastante deteriorada, “o prédio é passível de recuperação”[12].

27. Também, o Relatório de Viabilidade Técnica elaborado pela Empresa OS Engenharia Ltda, datado de 13 de setembro de 2017, subscrito pelos Engenheiros Civis Alexandre da Costa Pereira e Alcio da Costa Pereira, Empresa com expertise em recuperação de patrimônio histórico, atesta a possibilidade de recuperação do prédio, do ponto de vista técnico e econômico[13].

28. Logo, a versão de que o prédio é uma ruína irrecuperável e que se irromperá a qualquer instante é igualmente refutada por professores especializados de Instituições Públicas acreditadas no nosso país e por profissionais com experiência na recuperação de bens imóveis, não sendo exata a afirmação de que há risco de desabamento do prédio, como procedeu o Município Autor;

Em que pese as incongruências do processo observadas: a omissão da Prefeitura na utilização de instrumentos legais previstos no Plano Diretor ao longo dos últimos anos, considerando que o Parecer do Conselho Municipal de Cultura do Município de Natal/RN, posicionando-se a favor do Tombamento do conjunto arquitetônico do antigo Hotel Internacional Reis Magos, datado de 11 de abril de 2014, respaldaria a decisão do Gestor Municipal; o abandono do imóvel e não cumprimento, por parte do proprietário no que se refere a proposta de reformar o prédio e colocar o Hotel em Funcionamento em troca da anistia das suas dívidas com a Prefeitura; os pareceres técnicos especializados favoráveis à viabilidade estrutural do Hotel. Em contraponto, usando de sua prerrogativa, segundo o Artigo 7º, do Decreto Lei 8.111, de 12 de março de 1981, o Egrégio Conselho Estadual de Cultura, por maioria absoluta, emitiu parecer opinando pelo não tombamento pleiteado e formulado pelo Instituto dos Amigos do Patrimônio Histórico e Artístico-Cultural e da Cidadania (IAPHACC), indicando que o Hotel Internacional do Reis Magos não se configura como bem a ser preservado, ao menos no âmbito estadual.

Recebidos os autos do Conselho de Cultura, importante ressaltar que no curso do exíguo tempo para julgar o feito, foram realizadas diversas reuniões com instituições defensoras do tombamento, não tendo sido apresentada qualquer proposta concreta para recuperação, manutenção e utilização, preservando as características do conjunto arquitetônico que constitui o Hotel Internacional Reis Magos, permitindo a estruturação necessária para destinação sócio-ambiental, com respeito a todo o contexto cultural do entorno com as comunidades frontalmente atingidas no caso em questão.

Após o advento da decisão judicial nos autos de nº 0807951-19.2019.8.20.0000, o qual conferiu o prazo de 15 (quinze) dias para conclusão do intrincado processo administrativo de tombamento, sobreveio laudo denominado “Parecer Técnico de Inspeção Localizada – Edificação com Estrutura de Concreto Armado”, elaborado pelos engenheiros Luiz Cláudio dos Santos Lima (CREA-RN 211169169-0), Fábio Sérgio da Costa Pereira (CREA-RN 210573734-0) e Tarcísio José de Medeiros Lima (CREA-RN 210391424-4), sob responsabilidade do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do RN - IBAPE/RN.

Por conclusão, os novos elementos trazidos pelo laudo citado apontam grande complexidade do debate em torno do tombamento do Hotel Internacional Reis Magos, com a conseqüente manutenção ou não da estrutura predial, sendo impossível a deliberação no diminuto prazo concedido pela decisão judicial em comento, razão pela qual não goza Secretaria de Estado da Educação, da Cultura, do Esporte e do Lazer de condições técnicas para deliberação na presente data.

Natal-RN, 07 de janeiro de 2020.

Getúlio Marques Ferreira  
Secretário de Estado da Educação, da Cultura, do Esporte e do Lazer

José Duarte Santana  
Procurador Geral do Estado em Exercício