

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL
Departamento do Rio de Janeiro
16ª Reunião do
CONSELHO DELIBERATIVO
Biênio 2006/2007

Resolução Nº 22 16ª RO - 06/07

Interessado: Sociedade Civil

Proponente: Conselho Deliberativo do IAB/RJ

Matéria: Apreciação do projeto de adaptação das instalações do Hotel Santa Teresa para transformação em hotel de charme. O referido imóvel é bem tombado municipal – BTM, situado à Rua Almirante Alexandrino nº 660, no bairro de mesmo nome, da Cidade do Rio de Janeiro;

Trata-se do exame de matéria originalmente trazida ao Conselho Deliberativo do Instituto de Arquitetos do Brasil – RJ, por seu conselheiro José Flávio Pessoa (*in memoriam*) na 1ª Reunião Ordinária, biênio 2006/07, realizada em 1º de fevereiro de 2006, que resulta neste pronunciamento do **INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – RIO DE JANEIRO** à sociedade.

I – QUALIFICAÇÃO DOS AGENTES

Inicialmente são qualificados os agentes implicados na questão, quais sejam, este **Conselho Deliberativo**; a empresa **Luminar Representações Ltda / Exclusive Hotels**; a **SEDREPAHC** – Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórica-Cultural da Cidade do Rio de Janeiro, a **SMU** – Secretaria Municipal de Urbanismo e a **AMAST** – Associação de Moradores e Amigos de Santa Teresa.

Quanto ao IAB/RJ

- **O Instituto de Arquitetos do Brasil foi fundado em 1921**, sendo uma instituição de livre associação dos arquitetos e urbanistas, congregando hoje, no Departamento do Rio de Janeiro aproximadamente 6.000 sócios de um universo de 12.000 profissionais da categoria, em exercício, no Estado do Rio de Janeiro;
- **Nestes 86 anos de trajetória, o IAB tem se destacado em seu papel técnico, político e cultural** através da manifestação de interesse de seus associados, em defesa dos direitos da categoria, da cidade e dos cidadãos. O foco de suas preocupações está sempre centrado na questão do planejamento e gestão do espaço urbano, na questão ambiental e de preservação do patrimônio, na promoção do debate cultural, em especial no que diz respeito à conscientização da ARQUITETURA COMO EXPRESSÃO CULTURAL DE UM POVO. Através de todas estas temáticas, o IAB tem afirmado seu posicionamento político sobre questões de interesse geral da coletividade, aspecto que sempre exerceu com independência em relação a todos os poderes públicos constituídos, em que pese o respeito e a cordialidade essenciais à convivência democrática;
- **A democracia interna do IAB** se consolida pela articulação de suas instâncias deliberativas e consultivas;
- **O Conselho Administrativo é a instância executiva do IAB/RJ, cujo Presidente**, eleito pelo voto direto, tem a prerrogativa exclusiva (exceto quando delegada), de se

- manifestar representando seus associados perante a sociedade;
- **O Conselho Deliberativo é a instância de deliberação do Instituto** – de caráter “parlamentar” – subordinada apenas à Assembléia Geral, estando acima do próprio **Conselho Administrativo**;
 - **Este ordenamento diretivo tem como finalidade** estabelecer procedimentos para os posicionamentos do IAB/RJ em questões que não sejam prerrogativas da Assembléia e em matérias que não apresentem consenso entre os associados. O **Conselho Deliberativo** do IAB/RJ é composto por:
 - 20 membros titulares e 10 suplentes, sendo 50% eleitos para mandato descoincidente com o da gestão executiva;
 - Ex-presidentes do IAB/RJ, na condição de membros vitalícios;
 - Membros do Conselho Administrativo e Presidentes dos Núcleos;
 - Membros do Conselho Superior do IAB Nacional;
 - Representantes da instituição nos demais órgãos e instituições de classe. formando um colegiado de aproximadamente 60 conselheiros;
 - **As Comissões do IAB são órgãos de assessoramento técnico** para fins de subsídios à Direção do Instituto, congregadas no Conselho Consultivo, podendo ser permanentes ou temporárias, sendo que a participação nas comissões do IAB é permitida a qualquer associado interessado ou, convidado pela Direção em virtude de seus conhecimentos técnicos, facultado o voto somente aos integrantes assíduos e em dia com suas obrigações estatutárias;
 - **A referida matéria foi colocada em pauta para apreciação do Conselho Deliberativo para fins de pronunciamento da entidade à sociedade fluminense**, e foi analisada em seis reuniões ordinárias e uma extraordinária, a saber: as 1ª, 2ª, 10ª, 11ª, 14ª e 16ª reuniões ordinárias da gestão 2006/07, realizadas respectivamente, nos dias 02 de fevereiro, 09 de março, 26 de outubro, 30 de novembro de 2006, 29 de março e 28 de junho de 2007 e a 2ª Reunião Extraordinária, realizada em 21 de dezembro de 2006;
 - **A 2ª Reunião Extraordinária** teve como único ponto de pauta o projeto e a obra do Hotel Santa Teresa, o que foi amplamente debatido pelos presentes, entre os quais se incluíram os arquitetos Luiz Otávio Bittencourt e Heloisa Camacho, autores do projeto, sendo o primeiro conselheiro deste Conselho, André Zambelli, Secretário da SEDREPAHC, Alba Pires e Alfredo Britto, respectivamente gerente e consultor da Luminar Participações Ltda / Exclusive Hotels e moradores do bairro de Santa Tereza;
 - **Para aprofundamento dos estudos e levantamentos necessários ao posicionamento deste Conselho**, a Comissão de Patrimônio do IAB/RJ elaborou relatório sobre o projeto e a obra do Hotel Santa Teresa, que foi aprovado na 14ª Reunião Ordinária deste Conselho, em 29 de março de 2007, com a delegação da elaboração da RESOLUÇÃO final - observando os cuidados técnicos, jurídicos e éticos de redação específica - a uma comissão tripartite, eleita na mesma sessão, com representantes da comissão de patrimônio, do próprio Conselho e da Diretoria;
 - **O presente parecer, aprovado pelo Conselho Deliberativo do IAB/RJ** é resultante do relatório da Comissão de Patrimônio, acrescido das contribuições e diretrizes complementares deliberadas na 16ª Reunião Ordinária de 28 de junho de 2006.

Quanto à Luminar Participações Ltda / Exclusive Hotels

- **O antigo Hotel Santa Teresa foi comprado em abril de 2004** pela empresa brasileira Luminar Participações Ltda, que estabeleceu como representante para os contatos formais o Sr. François Delort, executivo da empresa francesa Exclusive Hotels e a Sra. Alba Pires. Essa empresa, Exclusive Hotels, atende por ano cerca de dois milhões e meio de clientes na área de hotelaria, está investindo no bairro de Santa Teresa por acreditar que ele oferece uma oportunidade única para o desenvolvimento turístico no Rio de Janeiro;
- **Segundo sua própria definição** (que consta do dossiê encaminhado pela Sra Alba Pires

ao IAB-RJ), aproveitando a arquitetura existente e a tradição do imóvel conhecido dos cariocas, a empresa propõe um projeto ambicioso para o referido hotel, com um design padrão de hotel quatro estrelas, com 45 apartamentos diferenciados, restaurante e bar-cachaçaria com acesso a clientes externos;

- **A meta da Exclusive Hotels é homologar o Hotel Santa Teresa junto à companhia *Relais et Chateaux***, reconhecida pelos hotéis da rota do charme em todo o mundo.

Quanto à SEDREPAHC – Secretaria Extraordinária de Promoção, Defesa, Desenvolvimento e Revitalização do Patrimônio e da Memória Histórica-Cultural da Cidade do Rio de Janeiro.

- **O Decreto nº 26.239 de 06 de março de 2006** dispôs sobre seu nome, funções, atribuições e incorporou à SEDREPAHC, o DGPC e o **Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural (CMPC)**, que faziam parte da Secretaria Municipal das Culturas. O CMPC foi instituído pela Lei nº 161 de 05 de maio de 1980;
- **O Decreto 26.553 de 19 de maio de 2006** instituiu a estrutura organizacional da SEDREPAHC, definindo entre suas competências proteger e promover o patrimônio cultural da cidade do Rio de Janeiro, fiscalizar e autorizar o licenciamento de obras relativas ao patrimônio cultural do município do Rio de Janeiro e sua ambiência;
- **O mesmo decreto ampliou as** competências do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural para:
 - propor medidas executivas que visem a proteção de bens culturais
 - pronunciar-se sobre ameaças à integridade, segurança e visibilidade de um bem tombado;
 - proceder às inscrições no(s) Livro(s) de Tombo e
 - promover a valorização do patrimônio cultural.

Quanto à SMU – Secretaria Municipal de Urbanismo da Cidade do Rio de Janeiro

- **A SMU tem como objetivo primeiro** o estabelecimento das diretrizes para a realização da política urbana do Município do Rio de Janeiro, visando garantir o bem-estar e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes;
- **O DEC. "N" nº 19 503 de 19/01/2001** dispôs sobre as suas atribuições dentre as quais foram destacadas:
 - Elaboração e Revisão da Legislação Urbanística
 - Planejamento e Articulação de Ações Urbanísticas
 - Fiscalização de Normas Urbanísticas e Edilícias
- **A 1a. Gerência de Licenciamento e Fiscalização** da Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística (U/CLU/1a.GLF) tem como área de cobertura o CENTRO. Suas principais atribuições são:
 - Licenciar e fiscalizar o uso, as obras e as demolições, em terrenos particulares e públicos, das edificações em geral;
 - Exercer as atividades relacionadas à concessão de "habite-se" e à aceitação de obras, em imóveis localizados em áreas particulares e públicas, dentre outras.

Quanto à AMAST – Associação de Moradores e Amigos de Santa Teresa

- **Foi proposta pela primeira vez em** manifestação pública e através de abaixo-assinado, na praça Odilo Costa Neto, na então famosa Festa Junina de Santa Teresa, em junho de 1978. Seu registro de fundação é de 10 de julho de 1980, sendo uma das mais antigas associações de moradores e amigos da cidade do Rio de Janeiro;
- **Trata-se de uma sociedade civil sem fins lucrativos**, regida por Estatuto próprio, composta por associados, organizados e dirigidos por Diretoria composta por dez membros, eleita a cada dois anos, fiscalizada por um Conselho Fiscal de três membros, também eleito de dois em dois anos. Desde a sua fundação, a AMAST mantém reuniões

semanais, abertas à comunidade. A atual diretoria da AMAST foi eleita no dia 06 de agosto de 2006.

II – HISTÓRICO DOS FATOS

- Em **16.abril.04**, a empresa Luminar Participações Ltda, tendo como representante e executivo da empresa francesa Exclusive Hotels, o Sr. François Delore adquire o Hotel Santa Teresa, localizado à Rua Almirante Alexandrino nº 660, para fins de reforma e modernização das instalações e adaptação do empreendimento para a categoria de Hotel de Charme. O referido imóvel integra a APA de Santa Teresa;
- Em **14.maio.04**, a Defesa Civil emite o Auto de Interdição nº 4581/03 em decorrência de risco à integridade física dos hóspedes e funcionários;
- Em **20.maio.04**, a AMAST defende publicamente o tombamento dos edifícios do Hotel Santa Teresa;
- Em **01.junho.04**, o imóvel que abriga o Hotel Santa Teresa, situado à Rua Almirante Alexandrino nº 660, Santa Teresa, tem o seu tombamento provisório decretado através de Decreto nº 24.270, assinado pelo Prefeito César Maia;
- Ainda em **junho** inicia-se batalha judicial entre os usuários – que desfrutavam da condição de hóspedes-residentes do Hotel Santa Teresa, e os novos proprietários;
- Em **02.junho.04**, consta no Diário Oficial Rio Ano XVIII nº. 53, "O Departamento Geral de Patrimônio Cultural da Secretaria Municipal das Culturas fará o inventário das partes que deverão compor o tombamento definitivo";
- Em **agosto.2004**, o Hotel Santa Teresa é esvaziado pela polícia; o novo empreendimento é interrompido até **abril de 2005**;
- Em **maio 2005**, o escritório de arquitetura Camacho&Bittencourt é contratado para elaborar o projeto de arquitetura do novo hotel;
- Em **24.junho.05**, a Luminar Participações Ltda/Exclusive Hotels organiza reunião com a comunidade de Santa Teresa para exposição do projeto, distribuindo folheto informativo sobre o empreendimento;
- Em **17.julho.05**, realiza-se na Prefeitura reunião para apresentação do estudo preliminar com a participação dos representantes dos agentes envolvidos: pela Exclusive Hotels, a gerente de implantação, Alba Pires; como autores do projeto, a empresa Camacho&Bittencourt; pelo DGPC da Secretaria de Culturas, o arquiteto André Zambelli-Diretor Geral e pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, a arquiteta Andréa Redondo, presidente;
- Em **25.agosto.05**, a presidente do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural -CMPC, com base nas prerrogativas da lei 166/80 e nas deliberações da Sessão Ordinária realizada em **18.agosto.2005**, delibera aprovar com ressalvas o estudo arquitetônico apresentado pelo requerente (quanto à volumetria do Bloco 3 e à disposição da escada do Bloco 1);
- A partir desta data, realiza-se troca de entendimentos entre os autores do projeto, o DGPC e o CMPC;
- Em **07.outubro.05**, o arquiteto, Luis Otávio Bittencourt, representante o requerente François Delort, executivo da Exclusive Hotels, dá entrada na Secretaria Municipal de Urbanismo – Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização Urbanística - 1ª Gerência de Licenciamento e Fiscalização - 1ª GLF, no pedido de aprovação do projeto para reforma do Hotel Santa Teresa;
- No âmbito da tramitação para aprovação legal do projeto, a 1ª GLF solicita à Secretaria Municipal de Urbanismo, a consulta ao DGPC a respeito da conversão do uso do imóvel para hotel e não hospedaria, conforme permite a legislação em vigor, assim como dos acréscimos propostos, embora reconhecendo que não alteram a volumetria final. Outros técnicos se manifestam no processo, já no âmbito do DGPC, pela avaliação minuciosa da

referida proposta, tendo em vista tratar-se de Projeto de Modificação com Acréscimo, a ser realizado em bem tombado municipal-BTM;

- Em **18.novembro.05**, o Diretor Geral do DGPC, André Zambelli, solicita novo pronunciamento do CMPC sobre os questionamentos levantados por técnicos do Urbanismo e da Cultura, posicionando-se especialmente de acordo com os últimos;
- Em **12.janeiro.06**, o arqtº André Zambelli, em nome da presidenta do Conselho, se pronuncia pela manutenção do parecer anteriormente emitido, no que diz respeito às modificações propostas para o HST;
- Em **02.fevereiro.06**, a matéria pautada pelo conselheiro José Flávio Pessoa, é apreciada pela primeira vez pelo Conselho Deliberativo do IAB/RJ. Com muitas indefinições em relação ao projeto foi deliberado o levantamento de informações mais precisas para instrução da discussão;
- Em **8.fevereiro.06**, são anexados ao processo administrativo da Prefeitura, novos jogos de plantas do projeto com as ressalvas feitas pelo CMPC já atendidas;
- Em **09.fevereiro.06**, o CMPC manifesta-se favoravelmente ao projeto apresentado para o Hotel Santa Teresa, de Modificação com Acréscimo de Área, observando que tal "pedido foi analisado estritamente do ponto de vista do patrimônio cultural";
- Em **09.março.06**, é concedida pela 1ª GLF, a Licença de Obra nº 21/0148/2006 para modificação com acréscimo;
- Nesta data, em nova reunião do Conselho Deliberativo do IAB/RJ, o conselheiro Luiz Otávio Bittencourt informa que o projeto foi aprovado pela Prefeitura; a matéria é encerrada no âmbito do IAB/RJ;
- Em **06.abril.06**, o engenheiro contratado pelo Hotel Santa Teresa – Luminar Participações Ltda/ Exclusive Hotels - encaminha carta à comunidade de Santa Teresa discorrendo sobre a obra que será iniciada;
- Nesta época, a AMAST denuncia na mídia os procedimentos adotados na implantação do projeto;
- Em **04.maio.06**, o Departamento de Inventário e Planejamento da recém criada SEDREPAHC, emite relatório de vistoria onde informa que no "imóvel em questão estão sendo demolidas mais paredes do que as originalmente previstas e aprovadas em projeto, podendo ser considerada uma demolição parcial do imóvel tombado". No mesmo relatório, é reproduzida a explicação verbal da gerente de implantação da Luminar Participações Ltda/Exclusive Hotels, de que as paredes "não previstas para demolição no projeto aprovado, terminaram por tombar ou mostraram-se demasiado instáveis, o que demandou sua demolição por questão de segurança";
- Em **09.maio.06**, André Zambelli, Secretário da SEDREPAHC, solicita à SMU o embargo da obra;
- Em **10.maio.06** a 1ª GLF emite o edital de embargo/notificação nº 21/0037/2006;
- Em **01.junho.06**, a Coordenação de Proteção e Conservação da SEDREPAHC, através da arquiteta Carla Cabral informa sobre o termo de compromisso entre as partes, visando a suspensão do embargo: (i) apresentação de projeto de escoramento das estruturas remanescentes e (ii) laudo de profissional especializado em restauração de bens de valor cultural sobre a situação atual da obra, com proposta de restauração, com base no projeto aprovado. Na mesma ocasião foi anexado ao processo o projeto de escoramento solicitado;
- Em **01.junho.06**, o arquiteto Alfredo Britto é contratado pela Luminar Participações Ltda/ Exclusive Hotels como consultor do empreendimento atendendo à determinação do termo de compromisso;
- Em **05.junho.06**, realiza-se na Prefeitura reunião sobre o projeto e a obra do Hotel Santa Teresa, com a participação dos representantes dos agentes envolvidos: pela Luminar Participações Ltda/Exclusive Hotels, François Delort, Alba Pires e o Consultor arquiteto Alfredo Britto; pela SMU, Augusto Ivan, secretário; pela SEDREPAHC, André Zambelli, secretário e Luiz Eduardo Pinheiro, assessor;

- Em **08.junho.06**, o Secretário André Zambelli (SEDREPAHC) em ofício para o Secretário Augusto Ivan (SMU) refere-se aos entendimentos mantidos na reunião de 05.06.06 e solicita suspensão do embargo;
- Em **10.julho.06**, reinicia-se a obra do Hotel da Santa Teresa;
- Em **20.julho.06**, realiza-se reunião na SEDREPAHC para apresentação das modificações propostas pelo consultor Alfredo Britto;
- Em **05.setembro.06**, o processo movido pelos ex-hóspedes/moradores do hotel contra a Luminar Participações Ltda é julgado improcedente;
- Em **09.outubro.06**, a AMAST entra com pedido de embargo imediato face ao descumprimento do termo de compromisso realizado para o desembargo;
- Em **08.novembro.06**, a 1ª GLF ameaça embargar novamente a obra e concede 48 horas para reapresentação do projeto com as modificações acordadas, para fins de aprovação na SEDREPAHC;
- Em **11.novembro.06**, a Luminar / Exclusive Hotels realiza festa de apresentação do projeto e distribui folheto afirmando que "o maior desafio foi a recuperação das características arquitetônicas originais do hotel ..." "... assim serão preservadas ou reconstituídas as fachadas e a volumetria original"
- Em **30.novembro.06**, por solicitação do conselheiro José Flávio Pessoa (*in memorian*), a matéria voltou à pauta em reunião do Conselho Deliberativo, que contou com a presença de arquitetos do bairro de Santa Teresa, do arquiteto Paulo Saad, presidente da AMAST, e do autor do projeto, arquiteto Luiz Otávio Bittencourt;
- Em **21.dezembro.06**, conforme deliberação da reunião anterior, foi realizada reunião extraordinária do Conselho Deliberativo do IAB/RJ, com a presença dos arquitetos autores do projeto, do secretário da SEDREPAHC André Zambelli, de representantes da Luminar / Exclusive Hotel, Alba Pires e consultor arquiteto Alfredo Britto, assim como de vários representantes da comunidade. Após diversos debates, a reunião encerrou-se com o compromisso dos envolvidos de fornecerem documentos para a Comissão de Patrimônio do IAB/RJ elaborar relatório para embasamento do posicionamento do IAB/RJ;
- Em **29.março.07**, em reunião do Conselho Deliberativo, a Comissão de Patrimônio apresenta seu relatório, que foi aprovado e remetido à comissão tripartite para redação final (ver qualificação do IAB/RJ);
- Em **28.junho.07**, a comissão tripartite, de posse de novos documentos, apresenta ao Conselho Deliberativo as diretrizes gerais do parecer final, que são aprovadas;
- Durante este período, no **primeiro semestre de 2007**, a obra prossegue com ocorrência de novos desabamentos, alvo de denúncias por parte da AMAST;
- Em **11.julho.07**, o Secretário André Zambelli, envia carta à gerente de implantação da Luminar / Exclusive Hotels, sra. Alba Pires, solicitando imediata providência em relação aos desmoronamentos ocorridos, no sentido de firmar novo Termo de Compromisso com a SEDREPAHC, constando de procedimentos que garantam efetivamente tanto (i) o resguardo das partes remanescentes como (ii) a reconstrução daquelas demolidas sem aprovação, sob pena de novo embargo.

III – BASE DOCUMENTAL E CONSIDERANDOS

O relatório que deu origem ao presente parecer teve por base os seguintes documentos e legislações:

- o *dossiê* elaborado e encaminhado pela Sra. Alba Pires da Luminar Participações Ltda/Exclusive Hotels, contendo uma apresentação dos objetivos do empreendimento, a planta do projeto aprovado, uma cronologia de fatos selecionados, partes ilustrativas do processo de aprovação, laudos técnicos, entre outros componentes;
- os *dossiês* elaborados pela AMAST, com um registro fotográfico detalhado e um

clipping de notícias e depoimentos públicos veiculados na imprensa, colhidos ao longo de todo o processo;

- o decreto que define as atribuições da SMU, o decreto que cria e o que define as atribuições da SEDREPAHC (instituída no decorrer do processo), a lei que cria e define as atribuições do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural – CMPC, bem como o decreto que dispõe sobre sua composição atual;
- o decreto de tombamento do imóvel bem como a legislação geral de tombamento que dispõe sobre os procedimentos do tombamento provisório;
- as atas das reuniões do Conselho Deliberativo do IAB-RJ.

Foi solicitado formalmente à SEDREPAHC, cópia do processo que deu origem ao tombamento, assim como as atas das sessões que embasaram o parecer do CMPC, porém até à presente data, tais documentos não foram enviados ao IAB-RJ.

Em sua decisão foram levados em conta os seguintes CONSIDERANDOS:

- a inclusão do imóvel em questão na Área de Proteção Ambiental de Santa Teresa, criada pela Lei Municipal nº 495 de 1984, regida pelo Decreto nº 5050 de 1985 que regulamentou a urbanística e os elementos arquitetônicos e artísticos dos imóveis nela preservados, o que não foi considerado no processo de análise e aprovação do projeto arquitetônico;
- o tombamento provisório do bem cultural situado à rua Almirante Alexandrino nº 660, definido pelo Decreto nº 24270 de 01 de Junho de 2004, regido pela Lei nº 166 de 27 de maio de 1980 que dispõe sobre o processo de tombamento e que define no art. 5º, “em caso de urgência ou de interesse público relevante, o Prefeito poderá decretar o tombamento, em caráter provisório, o qual se equipará, para todos os efeitos, ao tombamento definitivo”;
- a ausência de inventário do imóvel, como condição preliminar de qualquer conjunto de exigências para procedimentos de intervenção em bem tombado, de modo que fossem caracterizados os aspectos de interesse arquitetônico, cultural, histórico e paisagístico a se preservar, podendo ser inclusive discutido o seu tombamento, se fosse o caso;
- o parecer favorável do Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, sem a devida fundamentação das razões que devem preceder ao voto de seus membros, desconsiderando tratar-se de projeto de modificação com acréscimo para um bem tombado municipal, inserido numa APA, transformando-se em argumento solitário e suficiente para a emissão da licença de obras;
- a falta de análise urbanística pela SMU para a implantação de hotel naquele imóvel;
- a falta da análise do impacto de vizinhança proveniente das alterações de uso, em função da incorporação de atividades com maior geração de viagens do que a hospedagem anterior;
- a série de procedimentos especiais e atípicos que ocorreram no processo de aprovação do projeto de arquitetura, comparativamente às rotinas de praxe a que estão submetidas os projetos e os arquitetos urbanistas responsáveis por projetos apresentados e licenciados pelo Município.
- a inadequação dos métodos utilizados pela Defesa Civil quando da fiscalização de imóveis tombados, preservados ou tutelados;
- a forma descautelada da atuação dos responsáveis pela execução da obra desconsiderando completamente a condição de valor histórico e cultural do Hotel estabelecida pelo tombamento;
- a utilização pela construtora de equipamentos não adequados a uma obra de restauração, com a contratação de retroescavadeira em data posterior à vistoria precedente ao 1º embargo, quando já havia sido constatado o descumprimento do projeto aprovado em relação, justamente, à demolição de paredes a preservar;

- a não adoção desde o início da obra dos necessários cuidados de escoramento para proteção das partes a serem preservadas, conforme projeto aprovado;
- as condições estabelecidas pela Prefeitura no termo de compromisso para liberação do embargo de maio de 2006, que aceitou o fato consumado das demolições ocorridas;
- a frequente e preocupante recorrência de situações semelhantes a esta, em procedimentos de licenciamento e de obra em outros bens culturais tombados na cidade do Rio de Janeiro.

IV - DELIBERAÇÃO:

O Conselho Deliberativo do Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento do Rio de Janeiro, em sua 16ª Reunião Ordinária – biênio 2006/2007, realizada no dia 29 de junho de 2007, acerca do projeto de adaptação das instalações do imóvel do Hotel Santa Teresa, bem tombado municipal – BTM, situado à Rua Almirante Alexandrino nº 660, naquele bairro da Cidade do Rio de Janeiro,

Com base nos fatos acima relacionados, na legislação pertinente, nos considerandos apresentados e elegendo como aspectos determinantes da sua decisão:

- (i) a ausência de inventário do imóvel, condição preliminar para a análise de qualquer projeto em bem tombado;
- (ii) a aprovação, pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural como projeto de modificação com acréscimo, sem a obrigatória e explícita condição de restauração;
- (iii) a falta da análise urbanística do projeto;
- (iv) a inobservância dos trâmites regulares processuais, no rito de licenciamento;
- (v) a inadequação das tecnologias utilizadas na obra que corroboraram, de forma incontestável, para que ocorressem as desastrosas demolições,

RESOLVE:

SE PRONUNCIAR PELA NECESSIDADE URGENTE DE REVISÃO E RECONSIDERAÇÃO DOS PROCEDIMENTOS DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE BENS TOMBADOS A FIM DE QUE SEUS LICENCIAMENTOS EXPLICITEM AS CONDIÇÕES (INVENTÁRIOS) PARA QUE EVENTUAIS OBRAS SEJAM EXECUTADAS COM TODAS AS GARANTIAS PARA QUE SEJA MANTIDA A INTEGRIDADE DO BTM.

SE PRONUNCIAR EM FAVOR DE UM PROCESSO ROTINEIRO DE FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS LICENCIADAS EM BENS TOMBADOS, POR PARTE DA SMU E DA SEDREPAHC, QUE VINCULE A CONTINUIDADE DAS MESMAS, AO CUMPRIMENTO DE ETAPAS PRÉ-ESTABELECIDAS DE CONTROLE DOS PROCESSOS CONSTRUTIVOS E À OBEDIÊNCIA AO PROJETO APROVADO.

Rio de Janeiro, 10 de agosto de 2007.

Fernando Alencar
Presidente

Letícia Hazan
Secretária Geral do Conselho Deliberativo