



## ENTRE/PATRIMÔNIO

[/www.correio24horas.com.br](http://www.correio24horas.com.br)

# Duas perícias, nenhuma resposta

## Símbolo arquitetônico

### Edifício Sulacap passa por perícias que mostram risco de acidentes e vira alvo de briga judicial

O sétimo andar do Edifício Sulacap é um lugar onde ninguém entra e ninguém sai. Exceto o proprietário, que aparece, às vezes, para visitar as coisas. Há quatro anos, o prédio, um dos símbolos arquitetônicos de Salvador, virou alvo de briga judicial e cenário de perícias que revelaram danos estruturais. Aquele último pavimento e o terraço são o foco do litígio.

A disputa judicial entre a administração e o dono das salas do último andar começou em 2018. São dois processos em que o condômino, o advogado Jorge Arapiraca, alega negligência do condomínio em realizar obras de reparo no imóvel, e pede ressarcimento pelos danos sofridos.

São 574 páginas de um embate jurídico ainda sem resolução, enquanto os problemas se acumulam. Em fotos, o sétimo andar e o terraço aparecem com focos de infiltração, chão alagado e estruturas metálicas em "estado crítico". A Defesa Civil de Salvador diz que visitou, entre 2018 e 2020, 19 edifícios em risco – o Sulacap não está nessa lista.

As curvas horizontais dos oito andares do Sulacap – sete visíveis e um subsolo – imprimem movimento ao prédio. Concebido como sucursal da Companhia Sulamérica de Capitalização e projetado por Anton Floderer e Robert Prendice, é um símbolo no estilo Art Déco inaugurado em 1946.

Desde 2008, é tombado pelo Instituto do Patrimônio Artístico e Cultural da Bahia (Ipac). Nos dias de Carnaval, é um dos marcos do circuito Os-mar (Campo Grande), bem na esquina da Rua Chile com a

Carlos Gomes, onde aconteciam os tradicionais encontros de trios elétricos.

Não fossem esses predicados, a situação talvez ficasse reservada às minúcias administrativas do prédio, como sugeriu a síndica, que se negou a dar entrevista. "Não é por má vontade, mas mexer na estrutura hidráulica de um prédio como esse não é para especuladores", escreveu ela, numa troca de e-mails, em 2017, antes do primeiro processo. Ela tentava responder a problemas já conhecidos internamente.

#### DANOS E RISCO DE ACIDENTE

Em 2014, uma perícia técnica em toda a estrutura do prédio evidenciou, pela primeira vez, problemas como fissuras na fachada e em uma das marquises, vazamentos, deslocamento de concreto e peças metálicas da claraboia fortemente danificadas, com risco de queda.

Durante a uma hora e meia de vistoria pelo prédio, o engenheiro também destacou problemas no sistema de incêndio, "infiltrações no sétimo andar causadas por desgaste no terraço" e esteve no subsolo, onde fez observações, num bloco de notas, sobre o impacto de vazamentos nas estruturas de concreto.

Quatro anos depois, numa manhã de agosto de 2018, outro engenheiro apareceu, dessa vez contratado por Arapiraca, para uma nova visita. Os mesmos problemas foram verificados, com um acréscimo: o risco de acidental alguém. "A estrutura metálica pode acertar algum transeunte com provável fatalidade".

E o engenheiro continuou: "Há também o risco estrutural ao imóvel caso não receba o devido tratamento". Uma obra

para reparar os danos, orçada em R\$ 135 mil por uma empresa de engenharia, não aconteceu. Naquela mesma troca de e-mails, em 2017, a síndica, eleita em votação dois anos antes, reconheceu que, "em 70 anos, o prédio não passou por uma manutenção adequada".

#### MUITA PRIORIDADE

Quando a Sulamérica Capitalizações deixou o prédio, as salas foram progressivamente vendidas e alugadas e, assim, o perfil dos condôminos e do edifício mudou. Chegaram, principalmente, profissionais liberais – como dentistas, pró-téticos e costureiras.

Era o início da década de 1960, época gloriosa naquela região central da capital baiana. Foi nesse período que Gilberto Gil aparecia no prédio para composição de jingles na finada Gravações JS.

Aos poucos, os recém-chegados fizeram do Sulacap um legítimo prédio de centro de cidade, onde há de tudo um pouco. Atraído pela estética do edifício e sua riqueza histórica, Jorge Arapiraca comprou a primeira fatia do imóvel há quase 20 anos, uma sala no quinto andar, onde funcionou seu escritório de advocacia.

Tinha o sonho de comprar o sétimo andar e abrir, com visita para a Sala de Todos os Santos, o que chama de "escritório conceitual", com uma hora para trabalho e outra para atividades culturais.

"Toda vez que vou lá, morro e nasço de novo, porque é um prejuízo também muito grande em uma coisa que já poderia ser resolvida", diz Arapiraca. "As perícias já mostraram isso. É um prédio que tem uma riqueza histórica, mas, no Brasil, isso não é considerado".

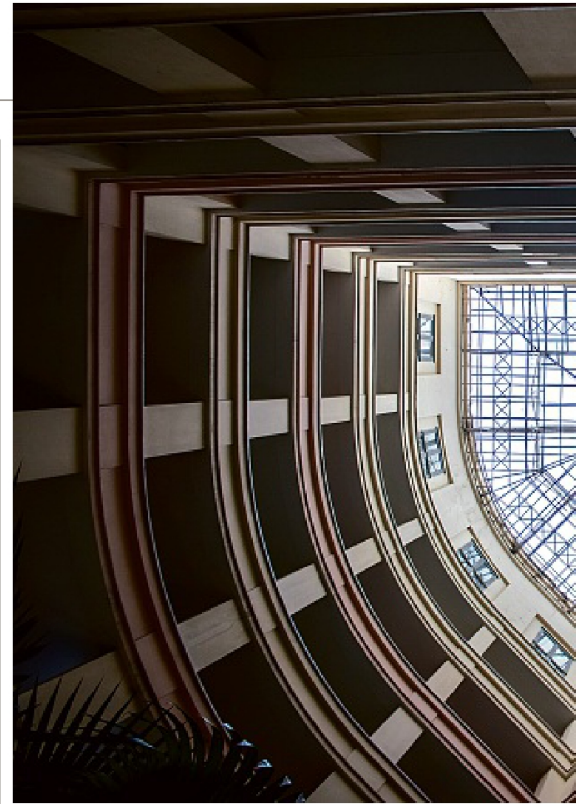
Pelas páginas dos processos, entre petições, despachos e defesas, não há menção ao fato de ser o alvo da briga um patrimônio baiano. O Ipac respondeu não ter conhecimento de qualquer obra ou problema no Sulacap.

Recentemente, não realizou nenhuma vistoria no imóvel, mas afirmou que pode encaminhar uma equipe técnica caso haja algum dano ao "bem protegido", se for notificado.

Embora ainda esteja em fase de tombamento provisório, a tutela do Sulacap já está com o Ipac e, na teoria, dependeria do órgão a aprovação de quaisquer mudanças no edifício e ação em caso de eventuais denúncias sobre danos, com multas, por exemplo.

Arapiraca, com vocabulário de advogado clássico, sempre atribuindo datas, nomes e porquês a cada afirmação que profere, diz nunca ter conseguido ocupar as cinco salas compradas do sétimo andar. "Mas é um problema para o prédio, não meu só", defende.

Ele põe a responsabilidade do reparo dos danos que afetam o pavimento, já que as perícias apontaram assim, no con-



“Toda vez que vou lá, morro e nasço de novo, porque é um prejuízo também muito grande, em uma coisa que já poderia ser resolvida”  
**Jorge Arapiraca**

Advogado que comprou salas no Sulacap diz que problemas estruturais internos o impedem de fazer uso do espaço e moveu processo contra administração

“Não é por má vontade, mas mexer na estrutura hidráulica de um prédio como esse não é para especuladores. As prioridades são muitas e os recursos financeiros, poucos”  
**Administração do Sulacap**

Condomínio afirmou que gostaria de fazer reparos, mas inadimplência e outros problemas internos dificultam

“Já vimos desabamentos de marquises, de estruturas inteiras antes”  
**Nivaldo Andrade**

Arquiteto e professor da Ufba alerta que problemas em prédios históricos e tombados costumam ser subestimados

domínio. E o condomínio, nele.

No sexto andar, a falta de consenso chega em forma de goteiras, reflexo das infiltrações. Gilmário Alves, pró-tético que bate ponto no Sulacap desde 2003, viu o problema se agravar nos últimos dois anos. "Isso está visível. Para lhe ser sincero, é uma questão que afeta o prédio todo", diz.

Como o Sulacap não tem mais um dono, os próprios condôminos são responsáveis pela manutenção. Uns, como proprietários. Outros, como locatários, que pagam, em média, R\$ 700 pelo aluguel de uma sala. A todos é cobrada uma taxa de R\$ 180 para manutenção do prédio.

Na última década, a inadimplência no edifício variou de 30% a 40%. A desocupação, que costuma ficar no patamar dos 30%, também prejudica a arrecadação. "As prioridades são mais curiosas, pois era um símbolo de modernidade fincado em meio à arquitetura antiga dos arredores.

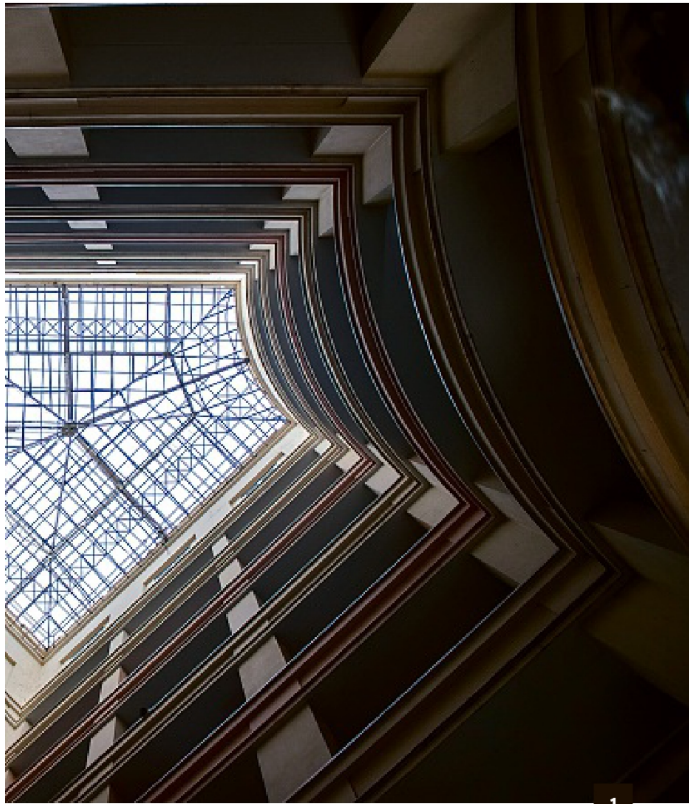
#### UM NOVO PLANO

O Sulacap está localizado num perímetro onde, até a década de 1960, estavam concentradas as riquezas, os comércio, as pessoas. E atraía olhares dos mais curiosos, pois era um símbolo de modernidade fincado em meio à arquitetura antiga dos arredores.

"Lembro de, ainda menino, ir a um oculista no Sulacap. Não tinha a dimensão da importância, mas achava que era um prédio novo, tinha cara de coisa nova", recorda Isaías Carvalho, arquiteto, professor aposentado da Universidade Federal da Bahia e escritor de livros como Memória Urbana.

O ar de novidade não resistiria às mudanças previstas no planejamento urbano de Sal-





1

vador feito à época. Primeiro, veio a proibição, entre 1966 e 1984, do uso residencial do Centro. "Com isso, você afasta todo o interesse privado residencial do Centro e a cidade começava a crescer, para seguir um projeto, para o norte, local pouco habitado", explica.

Depois, os novos habitantes começaram a ser bem-vindos, mas nem por isso apareceram. Grandes centros comerciais haviam sido inaugurados do outro lado da capital, além da construção do Centro Administrativo, que coroa a nova investida urbana.

"Desde os anos 1930, desejava-se a cidade 'moderna', e essa vontade foi sendo concretizada na região mais ao norte, como as condições eram mais interessantes aos investidores", explica Isaias.

Com o Centro deslocado no mapa, o resultado quase natural é o afastamento dos antigos frequentadores e a desassistência em outras searas, como de transporte e segurança.

#### PASSADO À ESPREITA

As reformas e valorização do entorno na última década, com abertura de dois hotéis e revitalização de outros espaços, esperavam os condôminos, trariam algum benefício para o Sulacap. "Mas é muito embrionário", afirma o professor da Faculdade de Arquitetura da Ufba, Nivaldo Andrade.

O Sulacap não é o único a viver problemas estruturais, abandonos ou inadimplências. Mas, é possível identificar nele duas tendências que se espalham, como pó de cal, em imóveis históricos e tombados.

Sem entender o que significa um tombamento, duas margens são abertas: "Não fazer nada ou fazer qualquer



4

coisa, como desconfigurar a estrutura", diz Nivaldo. No Sulacap, nem todas as salas mantêm o desenho original.

Na história recente, edifícios tiveram partes de suas estruturas deixadas para cair. "Já vimos desabamentos de marquises, de estruturas inteiras antes", alerta Nivaldo.

Das janelas do último andar do Sulacap, pessoas puderam ver a movimentação na Rua Chile depois de uma marquise do Hotel Palace – hoje reformado – cair, corroída pelas ferrugens. Uma pessoa morreu e outras duas ficaram feridas naquele 6 de dezembro de 2000.

Na vizinhança, o assunto rondou por semanas, como um fantasma que, todos sabiam, poderia estar mais próximo do que se pensava. Depois, a pauta esfriou, como se fosse problema do passado, pelo qual o presente não tem interesse.



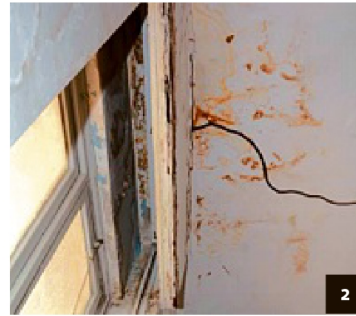
5



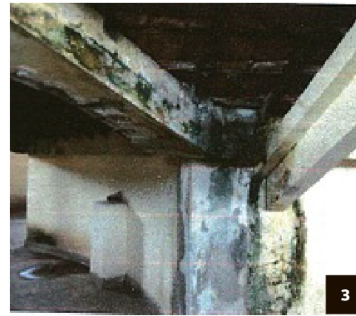
**Nara Gentil**  
foto  
nara.gentil@redabahia.com.br



**Fernanda Santana**  
texto  
fernanda.lima@redabahia.com.br



2



3

## OS TRÊS MAIORES DRAMAS DO SULACAP

### ● INFILTRAÇÕES

As infiltrações que atingem o prédio, sobretudo por problemas no sistema hidráulico, afetam toda a estrutura do edifício. É, no entanto, entre o terraço e o sétimo andar que elas têm se acumulado, pelos riscos de incêndio, vazamentos e umidade, e pelos danos que reverberam no restante do edifício.

### ● CONTAS NÃO FECHAM

A inadimplência dos condôminos do prédio tem girado em torno dos 30% e 40%. São 121 salas, que deveriam, cada uma, dar uma arrecadação de R\$ 180 para o prédio. Com a elevada inadimplência, a realização de obras e reparos é dificultada, já que a estrutura antiga do prédio exige intervenções mais complexas.

### ● FALTA DE INTERVENÇÕES

Desde 1946, quando foi inaugurado, o Sulacap não passou por nenhuma grande reforma. Isso não significa que não tenha precisado. Os problemas foram se acumulando sem que houvesse intervenções para saná-los. Com a inadimplência e desocupação do prédio, por exemplo, somados a uma desatenção histórica, a falta de reparo se mostra ainda mais evidente e preocupante.

## UM PRÉDIO EM NÚMEROS

# 1946

Ano da inauguração

# 121

Salas

# 30%

Das salas desocupadas

# 8

Andares

# 40%

Inadimplentes

# 2

Laudos que mostram danos ao edifício

# 2008

Ano do tombamento

# 574

Páginas de disputa judicial

**1 Símbolo do Art Déco,** edifício foi inaugurado em 1946. Ele apresenta curvas horizontais nos oito andares – sete visíveis e um subsolo, sem garagem – que dão uma estética de movimento ao prédio 2 e 3 **Sétimo andar** e o terraço aparecem com focos de infiltração, chão alagado e estruturas metálicas em "estado crítico" (Fotos: Reprodução) **4 e 5 Concebido** como sucursal da Companhia Sulamérica de Capitalização, tem projeto de Anton Floderer e Robert Prendice