

ANÁLISE E DELIBERAÇÃO SOBRE DOSSIÊ DE TOMBAMENTO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA CARVALHO DE ALMEIDA, 398 (LOTE 011, QUARTEIRÃO 003, ZONA FISCAL 125) E DE PROJETOS DE LEVANTAMENTO COM MODIFICAÇÃO DE IMÓVEL SITUADO NA RUA CARVALHO DE ALMEIDA, 398 (LOTE 011, QUARTEIRÃO 003, ZONA FISCAL 125), RUA BERNARDO MASCARENHAS, 366 (LOTE 010 QUARTEIRÃO 003, ZONA FISCAL 125), E RUA CONDE DE LINHARES, 373, (LOTE 003, QUARTEIRÃO 003, ZONA FISCAL 125), PERTENCENTES AO CONJUNTO URBANO BAIRRO CIDADE JARDIM.

A presente análise trata de duas questões distintas, ainda que diretamente relacionadas: o dossiê de tombamento da edificação da rua Carvalho de Almeida, 398 - doravante identificada como "Casa C"- e o projeto de regularização com modificação que envolve esta casa, bem como outras duas - rua Bernardo Mascarenhas, 366 ("Casa A") e rua Conde de Linhares, 373 ("Casa B"), todas situadas no Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim. Destas, apenas a "Casa C" é identificada como de interesse de preservação.

DO DOSSIÊ DE TOMBAMENTO

A edificação situada à Rua Carvalho de Almeida, 398, foi construída para o proprietário Felipe Moreira Caldas no final dos anos 1950 e início dos 1960, tendo sido concluída em 1961, período correspondente ao da ocupação inicial do bairro Cidade Jardim. O primeiro projeto é datado de 19 de março de 1959, de autoria do arquiteto Álvaro Benício de Paiva Filho, tendo a obra sido iniciada em 1959, a cargo do construtor Antônio de Franco. A edificação contava inicialmente apenas com um único bloco frontal e passou em seguida por três ampliações, sendo as duas primeiras de autoria do mesmo arquiteto e a terceira de Henri Friedlaender e Ângela Arruda Fernandes. A casa filia-se à linguagem modernista que caracterizou boa parte da ocupação do bairro, constituindo-se um dos exemplares de maior visibilidade do conjunto em decorrência de seu posicionamento em esquina, elevado em relação à rua e em cruzamento de bastante movimento.

Em 1972, foi adquirida pela família de Maurício Sebastião Martins Prates e Maria Ilka Kubitschek Prates que, primeiramente com os filhos e em seguida sozinhos, residiram no imóvel até o ano 2000. Nos 10 anos seguintes, a casa foi ocupada por um dos filhos do casal, João Maurício. Em 2010, foi alugada para a instalação do restaurante Vitelo's, passando em 2019, aos atuais locatários, para abrigar uma residência para idosos.

Em que pesem as significativas transformações sofridas desde sua construção, a casa mantém-se como exemplar de inegável significância cultural no contexto do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim, condição expressa no quadro-resumo apresentado no dossiê e transcrito abaixo:

Valores de significância cultural	
Tipo de valor (atributo)	Valor associado ao bem cultural (significado)
Históricos	<ul style="list-style-type: none"> Referência na formação e consolidação urbana e social do bairro Cidade Jardim.
Artísticos/estéticos	<ul style="list-style-type: none"> Exemplar modernista de características neoplasticistas, constituindo-se como Modelo Primordial estabelecido pelo Inventário Modernista – Bairros Cidade Jardim e São Luiz, aprovado pelo CDPCM/BH;; Expressão estética e funcional de um modernismo “primordial”, com paradigmas e sintagmas fundantes originários do modernismo, adaptada às características e condicionantes do contexto local; Insera-se de forma harmônica no ambiente urbano, em termos de implantação, forma, ritmo, proporção e escala; Exemplar que compõe um conjunto urbano de tipologias residenciais modernistas, conformador do bairro projetado segundo modelo inspirado nas “Cidades Jardins”.
Científicos	<ul style="list-style-type: none"> Referência para pesquisas nos campos da Antropologia, História, Arquitetura, dentre outras disciplinas, sobre aspectos técnicos, sociais, políticos, econômicos e culturais relacionados aos moradores do Bairro Cidade Jardim e da sociedade belo-horizontina em outras temporalidades; No campo da Educação pelo Patrimônio é potencialmente relevante ao possibilitar uma experiência imersiva de estudantes, educadores, moradores e turistas em outros tempos históricos.
Identitários/afetivos/sentimentais	<ul style="list-style-type: none"> As vivências individuais e dos grupos associadas à casa é motivo de orgulho para moradores e proprietários; Pode ser considerada “lugar de memória”, espaço significativo não apenas na memória afetiva dos moradores, mas também dos vizinhos e moradores do bairro; Remete aos modos de vida das famílias tradicionais de classe média alta pertencentes à elite social e econômica de Belo Horizonte.
Ideológicos	<ul style="list-style-type: none"> Contextualiza a criação e desenvolvimento de um novo bairro residencial a partir de um de projeto político/ administrativo do Prefeito Juscelino Kubitschek entre 1940 a 1945.

Diante do exposto, sou pelo tombamento do imóvel da rua Carvalho de Almeida, 398, bem como pelo atendimento às diretrizes de intervenção previstas no dossiê de tombamento, quais sejam

1. Fica liberada a livre adaptação dos espaços internos, devendo ser mantidos os pisos originais em tacos com paginação em dama, assim como os pisos em mármore também originais, devendo ser demarcada a posição original das paredes removidas, por meio de paginação diferenciada. As novas divisões internas deverão ser feitas com elementos móveis ou com paredes leves de fácil reversibilidade (drywall);
2. Fica autorizada a supressão da escada tipo caracol que fazia a ligação entre o primeiro e o segundo pavimento do primeiro bloco. O acesso ao segundo pavimento poderá ser feito por elevador a ser alocado dentro do corpo da edificação;
3. Deverá ser eliminada a porta irregular, voltada para a laje de cobertura, através da qual se criou-se um acesso direto do exterior para o segundo pavimento do primeiro bloco;
4. Os revestimentos originais das fachadas deverão ser objeto de restauração que inclua, dentre outros aspectos, a remoção de texturas aplicadas sobre as pastilhas brancas, a recomposição de partes danificadas, a limpeza geral e das superfícies, dos revestimentos em pedra e em litocerâmica;
5. Os elementos originais presentes nas fachadas, especialmente os de filiação neoplasticista, não poderão ser alterados ou removidos, a exemplo das escadas de acesso à varanda formada por planos independentes, a laje de piso disposta como um plano horizontal em balanço, a parede em cerâmica amarela e marrom, a esquadria original em vidro e alumínio, o guarda corpo em alumínio, o piso em mármore arrematado com tabeira em pedra escura, o pergolado em pastilhas, os planos revestidos em pedra Santa Luzia, o embasamento em litocerâmica, assim como todos os demais elementos que conformam a composição;
6. Os jardins voltados para as fachadas deverão ser objeto de projeto paisagístico específico;

7. Deverá ser mantido, na parte da fachada frontal, o desenho original em pedras da rampa escalonada de acesso à varanda frontal;
8. Deverá ser reconstituído o fechamento em cerca viva na extremidade do pátio gramado voltada para a Rua Bernardo Mascarenhas;
9. Deverá ser atendida a diretriz geral de proteção do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim segundo a qual, para os imóveis a serem tombados, “os fechamentos frontais deverão ser constituídos de gradis ou elementos vazados, sendo permitida a construção de muros com no máximo 80 cm de altura”. Dessa forma, deverá ser removido o gradil em vidro e reinstalado o gradil metálico e o portão com desenho semelhante ao original;
10. Deverá ser removido o guarda-corpo em ferro inserido na rampa de acesso à varanda;
11. Deverá ser garantida a integridade visual e o correto funcionamento das portas principais voltadas para a varanda;
12. Deverá ser implementada a restauração das venezianas em madeira e das folhas internas das janelas voltadas para a fachada da Rua Bernardo Mascarenhas, garantindo sua integridade e correto funcionamento considerando a revisão das ferragens, do sistema de funcionamento;
13. Os fechamentos em vidro temperado no chamado “jardim de inverno” deverão ser substituídos por esquadrias em alumínio com dimensões e desenho referenciados aos originais, tomando-se como referência o levantamento fotográfico de 2011 e os anteriores;
14. As esquadrias voltadas para as fachadas de fundos do segundo bloco poderão ter seu desenho reestudado e reproposto a partir de projeto de adaptação previamente aprovado;
15. Os engenhos de publicidade, assim como os toldos eventualmente inseridos no imóvel, deverão ser propostos em conformidade com as diretrizes definidas pelo CDPCM/BH, de acordo com a Deliberação nº109/2004 (ou outra que venha a substituí-la) e o Código de Posturas do Município. Não poderão ser instalados engenhos de publicidade diretamente sobre a superfície das fachadas que apresentam revestimentos originais (pastilhas cerâmicas, litocerâmica) ou apoiados nela. Sugerimos a utilização dos engenhos do tipo totem ou letras soltas aplicadas nos panos com acabamento em pintura existentes nas fachadas;
16. A eventual instalação de sistemas ou aparelhos de ar condicionado será feita de forma a não serem visíveis do exterior e nem comprometerem ou descaracterizarem os revestimentos originais das fachadas;
17. Como diretriz geral de intervenção no segundo bloco edificado, deverão ser desmontadas e removidas todas as estruturas metálicas instaladas junto a ele, de forma a restabelecer a sua volumetria e a conformação original de suas fachadas. A parte interna deste segundo bloco poderá ser livremente adaptada às necessidades de novos usos;
18. Em termos específicos, deverão ser removida a escada metálica, a cobertura metálica ao longo do segundo bloco, as vigas metálicas e a laje que foi construída no local do pergolado original que conectava o segundo bloco ao primeiro bloco. Deverá ser reconstruído o pergolado em concreto, revestido em pastilhas, assim como a escada em “L” através da qual se fazia o acesso ao segundo pavimento desse bloco, conforme o projeto original. Deverá, ainda, ser restaurada a fachada voltada para o jardim interno, com a recomposição das aberturas, esquadrias e de todos os pormenores que caracterizam a volumetria conforme registrado no levantamento fotográfico de 2011;
19. O terceiro bloco, construção irregular que é parte contínua da estrutura metálica afixada no

segundo bloco, deverá ser desmontado e removido, não devendo ser regularizado como projeto de acréscimo de área, uma vez que reduz significativamente a visibilidade da edificação, em desacordo com o previsto no art. 17 da Lei Municipal nº 3.802 de 06 de julho de 1984;

20. Deverá ser demolido o anexo construído irregularmente no afastamento lateral do segundo bloco, onde se localizava originalmente o canil;

21. No caso de tombamento definitivo, fica definida a possibilidade de parecer favorável do órgão gestor do patrimônio cultural municipal, nos termos da lei, para a geração das unidades da transferência do direito de construir, a serem parcialmente liberadas nos termos da lei, condicionada à aprovação de cronograma que defina prazos para a execução e implementação de projeto de restauração a ser aprovado pelo CDPCM/BH ou pelo órgão gestor do patrimônio cultural municipal a partir da aplicação da Deliberação do CDPCM/BH nº 051/2016;

22. No caso de tombamento definitivo, fica definida a possibilidade de parecer favorável do órgão gestor do patrimônio cultural municipal para a concessão de isenção de IPTU, considerando a avaliação das condições de conservação física da edificação, condicionada à aprovação de cronograma que defina prazos para a execução e implementação de projeto de restauração previamente aprovado da edificação;

23. Para o caso de construção de nova edificação em áreas adjacentes, fica estabelecida a altura do bem tombado como referência para a nova edificação e um afastamento mínimo de 5,0 metros do bem tombado. Qualquer projeto de nova edificação para o lote deve ser previamente analisado e aprovado pelo órgão gestor do patrimônio cultural municipal;

24. Novas intervenções ou aspectos referentes à restauração do bem deverão ser definidos a partir de vistoria prévia, com supervisão da equipe técnica do órgão gestor do patrimônio cultural municipal e aprovação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte – CDPCM-BH;

25. Fica vedada a construção de elementos que impeçam ou reduzam a visibilidade do bem tombado, conforme previsto no art. 17 da Lei Municipal nº 3.802 de 06 de julho de 1984. Deve-se buscar valorizar a visibilidade do referido bem no contexto imediato, promovendo a sua valorização na paisagem urbana.

DA REGULARIZAÇÃO E DA AMPLIAÇÃO

Em agosto de 2019, órgão gestor do patrimônio realizou atendimento presencial com profissional contratada para execução de um projeto de intervenção e adaptação a novo uso pelo novo locatário. Nesse atendimento, foi informado tratar-se de edificação protegida, devendo as propostas de intervenção serem precedidas da apresentação de estudos e de projeto de intervenção e restauração a serem aprovadas pelo órgão gestor ou pelo Conselho. No mês seguinte, o imóvel foi alugado pelo atual inquilino, com o objetivo de ser adaptado para ampliação de uma casa de idosos que já funcionava em outros dois imóveis situados em lotes adjacentes - nas casas das ruas Conde de Linhares, 373 e Bernardo Mascarenhas, 368.

Em dezembro de 2019, o órgão gestor recebeu denúncia da Sufis sobre obras em andamento na edificação. Confirmada a irregularidade da obra, foi lavrado o auto de embargo. Em janeiro de 2020, os inquilinos protocolaram material para análise no órgão gestor do patrimônio cultural, contendo projeto de intervenção e memorial no qual foi informado que, ao tomarem posse do imóvel, o encontraram em estado de deterioração decorrente de invasões e roubo de peças, bem como de descaracterizações efetuadas pelo inquilino anterior. Em fevereiro deste ano, o órgão gestor realizou vistoria no imóvel, na qual foram identificadas descaracterizações tanto promovidas pelo inquilino quanto outras mais recentes, decorrentes das obras embargadas.

A principal descaracterização ocorreu no segundo bloco edificado, no qual foram removidas as

esquadrias da fachada frontal e abertos vãos de portas voltados para um segundo nível de um passadiço, estrutura implantada de acordo com a proposta de intervenção de 2011. Na fachada de fundos do mesmo bloco, também foram removidas as esquadrias e alargados os vãos. Internamente, foi removido parte dos pisos em tacos e demolido o banheiro que havia sido construído pelo inquilino anterior. Ainda, no primeiro bloco, foi removida a escada caracol, uma vez que a proposta previa que o acesso ao segundo pavimento seria feito em novo percurso através do passadiço e da laje que havia sido construída sobre o pergolado original. Além das descaracterizações mais graves, estavam sendo executadas obras na antiga cozinha, já descaracterizada pelo antigo inquilino.

No primeiro semestre do ano corrente, o interessado protocolou projeto de intervenção na "Casa C", ação à qual se seguiu a visita técnica da DPCA e a apresentação de material complementar. Acerca da documentação entregue e considerando a normativa do Conjunto Urbano e as diretrizes específicas do imóvel, a DPCA elaborou o seguinte quadro resumo:

Casa C - Rua Carvalho de Almeida, 398 (em processo de tombamento)		
DIRETRIZ	PROPOSTO/ EXISTENTE	SITUAÇÃO
Diretriz 1 30% de área permeável	31,24%	Atende
Diretriz 3 Afastamento frontal mínimo de 5,0 m	Afastamento frontal menor que 5,0 m, regular conforme projeto original de 1959.	Não atende, mas está regular
Diretriz 4 Afastamentos laterais e de fundo mínimo de 3 metros, vedada a construção na divisa.	Construção de anexo no afastamento lateral, com obras em andamento embargada.	Não atende
Diretriz 5 Impermeabilização máxima de 25% da área do afastamento frontal,	Acessos impermeabilizados sobre área gramada inferior a 25%.	Atende
Diretriz específica 1 Adotar gradis ou elementos vazados, permitida a construção de muros com no máximo 80 cm de altura.	Gradil em elementos de vidro que interferem na visibilidade do bem cultural	Não atende
Diretriz específica 2 Recomendada a manutenção dos revestimentos e elementos construtivos originais	A edificação sofreu grande descaracterização das fachadas voltadas para a parte interna, com elementos que obstruem a visibilidade em desconformidade com o art. 17 da Lei 3802/84.	Não Atende
Diretriz específica 4 Proposta de intervenção/restauração deve respeitar os elementos característicos da linguagem arquitetônica, apreciados pelo CDPCM/BH.	O projeto atual não se conforma à linguagem arquitetônica modernista. A proposta em apreciação pelo CDPCM/BH.	Não atende
Diretriz específica 5 Necessidade de vistoria prévia à restauração	Em 04/02/2020 a DIPC realizou vistoria na edificação, tendo sido concluído o dossiê de tombamento com diretrizes a serem apreciadas pelo CDPCM/BH	Procedimento atendido

Considerando a abrangência das intervenções efetuadas no imóvel, a presença ainda marcante de elementos que justificam sua proteção cultural e a extensão do projeto de intervenção - que abarca as casas A, B e C - o relatório da DPCA encaminha solução - que incorporo ao meu relatório - na qual seriam sopesadas perdas e ganhos para o patrimônio cultural, com ênfase na preservação da Casa C, nos seguintes termos: 1) admissão das construções no afastamento frontal e do não cumprimento da taxa de permeabilidade nas casas A e B, sem cobrança de contrapartida; 2) livre adaptação dos espaços internos da casa C, podendo ser mantida a remoção de paredes e a nova disposição de banheiros e serviços; 3) análise de proposição de eventual novo anexo, com solução mais respeitosa em relação aos volumes originais; 4) cumprimento das diretrizes propostas no dossiê de tombamento da casa da Conde de Linhares, 398, contemplando aquelas relativas ao Conjunto Urbano e as específicas do imóvel. A aprovação dos itens 1 a 3 estaria vinculada ao cumprimento o item 4.

Sobre a questão da permeabilidade visual da Casa B, apresentada como sugestão da DPCA, entendo

que ela pode ser apenas parcial, tendo em vista que a cobertura vegetal existente no fechamento constitui elemento de qualificação do espaço público, já incorporado à paisagem local.

Este é meu parecer, que submeto à aprovação deste Conselho.

Belo Horizonte, 1º de julho de 2020

José Júlio Vieira
Conselheiro CDPCM-BH