

ANÁLISE 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 partir do debate ocorrido no âmbito da reunião deste Conselho em 22 de agosto último - na qual foi definido o tombamento da edificação situada na Rua Carvalho de Almeida, 398, bem como a necessidade de adequação, pelo interessado, da proposta de levantamento com modificação então apresentada - os responsáveis pelo projeto realizaram teleconferências com a DPCA e em conjunto com a DPCA e a SUREG para se inteirar das eventuais restrições da legislação urbanística e do patrimônio cultural vigentes para o imóvel. A partir daí, foram apresentadas duas propostas de tratamento, cujo aspecto comum é restauração da edificação com a aprovação dos anexos irregulares já existentes - notadamente o bloco 3 - , os quais seriam demolidos após o término do atual contrato de locação da casa. A permanência dos acréscimos e da escada metálica existente no afastamento lateral, bem como a construção de elevador e a implantação de novas circulações cobertas em estrutura leve e reversível, são justificadas para viabilizar o uso atual da edificação, a circulação de idosos com limitação de mobilidade e o transporte de equipamentos maiores. Embora essas soluções causem interferência na leitura da edificação, os interessados manifestaram concordância em utilizar soluções reversíveis que possam ser removidas quando do término do contrato de locação da edificação.

A diferença fundamental das duas propostas está justamente na posição do elevador a ser construído para acesso ao segundo pavimento. Na primeira opção, o elevador seria locado no afastamento lateral do bloco 2, junto ao acréscimo irregular construído no local. Na segunda opção, o elevador seria construído dentro do corpo do bloco 1 da edificação, ficando parcialmente visível do exterior, demandando também uma área coberta maior nas laterais do elevador. A DPCA entendeu que essa segunda proposta, embora possa mais facilmente atender às exigências da legislação urbanística, teria maior interferência de visibilidade no bem tombado. A primeira proposta teria um impacto menor em termos de preservação da volumetria tombada, embora se trate de elevador construído no afastamento lateral, cuja possibilidade de aprovação pelos parâmetros da legislação urbanística deva ser avaliada.

No mais, ambas as propostas contêm a previsão de uma passagem sobre o pergolado, a criação de terraço sobre parte do bloco 1 e a instalação de cobertura em policarbonato sobre os trajetos entre os blocos.

A DPCA indica que o projeto de restauração completo - a ser solicitado em caso de aprovação de qualquer das propostas - deverá incluir a recuperação dos revestimentos, aberturas, esquadrias e parte do pergolado original que conectava o bloco 2 ao bloco 1, além da reconstrução da escada original em "L" que foi demolida. Deverá também prever a remoção das vigas metálicas que conformam o atual passadiço ao longo do bloco 2. Ainda, deverá incluir a restauração de todas as fachadas dos blocos 1 e 2, com recomposição das superfícies com materiais originais, a restauração das esquadrias, a execução de paisagismo nos jardins dos afastamentos frontais, a reintrodução de gradil externo metálico semelhante ao original, bem como do fechamento em trepadeira, tanto sobre o pergolado, quanto na extremidade da fachada voltada para a Rua Bernardo Mascarenhas, de forma a minimizar a obstrução de visibilidade do bloco 3.

Quanto aos demais aspectos, a proposta contempla as diretrizes que compõem o dossiê de tombamento, às quais a DPCA propõe o acréscimo de outras, de caráter específico, a saber:

- Autorização de permanência do bloco 3 por tempo determinado em Termo de Compromisso;
- Remoção das atuais coberturas em vigas metálicas existentes ao longo dos blocos 2 e 3;
- Introdução e permanência por tempo determinado em Termo de Compromisso de coberturas leves ao longo do bloco 2 e nas ligações entre os três blocos;
- Permanência e adaptação do acréscimo irregular existente no afastamento lateral, no local

do antigo canil. Essa construção será demolida no prazo determinado em Termo de Compromisso;

- Introdução de elevador para acesso ao bloco 2, devendo ser deliberada a sua melhor localização de modo a causar a menor obstrução na visibilidade da edificação;
- Autorização de acesso ao segundo pavimento do bloco 1 pela parte externa, desde que não cause obstrução de visibilidade permanente a partir do pátio interno ou dos logradouros públicos;
- A aprovação do projeto de modificação e regularização dos acréscimos, seguida de sua regularização em cartório, obriga o proprietário e o atual locatário a firmarem Termo de Compromisso no qual se comprometerão, ao término do contrato de locação, a aprovar e implementar projeto de modificação com decréscimo de área, envolvendo a remoção de todo o bloco 3, das coberturas em estrutura leve, das construções nos afastamentos laterais e dos elementos reversíveis que forem instalados para viabilizar o uso. Deverão também se comprometer a recompor as partes eventualmente danificadas pelas estruturas acrescidas, assim como recompor o ajardinamento do pátio.

Apresentadas as informações e argumentos acima, manifesto-me favoravelmente à aprovação, pelo Conselho, de ambas as propostas, acompanhadas de todas as condicionantes constantes do parecer da DPCA, ficando a adoção da proposta 2 condicionada à verificação da impossibilidade de implantação da proposta 1 em virtude de obstáculos legais.

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

Belo Horizonte, 26 de agosto de 2020

José Júlio Vieira
Conselheiro CDPCM-BH