

RELATÓRIO TÉCNICO

REF.: ANÁLISE DE PROJETO DE NOVA EDIFICAÇÃO EM LOTE DE BEM TOMBADO, PERTENCENTE À COMISSÃO CONSTRUTORA DA NOVA CAPITAL, SITUADO À RUA PERNAMBUCO, Nº1011 E 1025 (LOTES 014A E 018A DO QUARTEIRÃO 004, QUINTA SEÇÃO URBANA), PERTENCENTE À ÁREA DE INTERESSE HISTÓRICO - REGIÃO DA SAVASSI.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em 19 de agosto de 2020, sob protocolo nº319/2020, foi apresentado à Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público (DPCA) o projeto de nova edificação em lote de imóvel tombado localizado à Rua Pernambuco, nº1011 e 1025 (lotes 014A e 018A, do quarteirão 004, quinta seção urbana), pertencente à área de interesse histórico Região da Savassi. Trata-se de uma modificação com acréscimo de área de projeto aprovado anteriormente pelo CDPCM-BH, segundo Deliberação nº 021/2015, publicada no DOM (Diário Oficial do Município) em 12/05/2015.

Após análise do novo projeto, verificou-se que, em relação ao bem tombado, a nova proposta se diferenciava da anteriormente aprovada, prevendo a demolição da maior parte das alvenarias internas, assim como do antigo alpendre (atual garagem). Em atendimento técnico virtual com a DPCA, foi solicitado que se mantivesse o projeto de restauração anteriormente aprovado pelo CDPCM-BH para o imóvel. A solicitação foi acatada parcialmente pelo requerente, propondo ainda algumas modificações com relação ao bem tombado. A complementação da proposta foi apresentada em 24 de outubro de 2020, contendo projeto completo, tabelas com cálculo de áreas, memorial descritivo, fotoinserções e levantamento fotográfico do bem tombado.

O projeto de nova edificação, implantado num lote de 1793,90m², consiste em uma torre residencial de 15 pavimentos, sendo dois subsolos. Os subsolos abrigam o estacionamento, com 61 vagas, e nos demais pavimentos são distribuídas 14 unidades não residenciais, totalizando 10.036,58m² de área construída.

Conforme apresentado no Memorial Descritivo, o 1º e 2º subsolo são destinados ao estacionamento de veículos; o 1º pavimento é composto pelo imóvel tombado, existindo proposta de restauro para o mesmo, com intuito de viabilizar usos comerciais; é composto também pelos acessos às garagens e ao edifício, onde defronte ao bem, são previstas lojas para possibilitar diálogo de usos; do 2º ao 13º pavimento, estão distribuídos andares corridos comerciais escalonados, alcançando altura de 48,32m em relação ao terreno natural e 54,27m no total. Diferentemente do projeto apresentado em 2015, a casa ganhou uso comercial em vez de abrigar funções de uso comum do condomínio, e o prédio que antes possuía uso multifamiliar passou a ser inteiramente comercial.

A proposta promete alinhar o imóvel tombado à experiência urbana, como uma extensão da fruição pública, não havendo muros e cercas separando o jardim presente no afastamento lateral esquerdo do bem às áreas de uso comum e nem separações entre o edifício proposto. Diante disso, o projeto intenciona criar um largo público no afastamento lateral direito do bem, entre a nova edificação, onde se pretende retirar a laje da garagem e parte do muro de divisa do lote para maior permeabilidade visual.

Na nova proposta, o empreendimento desponta com pé direito elevado, de 5,40m e afastamento frontal mínimo de 4m. O afastamento lateral, por sua vez, não respeita o afastamento mínimo de 5m exigido em relação ao perímetro da casa (incluindo o volume da garagem).

As fachadas do edifício são revestidas em vidros com no máximo 11% de reflexão, e contém linhas em concreto aparente ou revestidas em ACM cor cinza claro, sem brilho.

É importante destacar que o novo projeto propõe uma área de fruição pública, contornando o bem tombado, proporcionando uma circulação ao redor da casa. Porém, em casos semelhantes já aprovados pelo CDPCM-BH, ocorreu o fechamento posterior destas áreas após a baixa de construção. O requerente apontou que o responsável pelo bem tombado se comprometeu a contratar segurança para o local.

Entendemos ser mister a manutenção dessa área aberta de fruição pública e condição essencial para a aprovação da proposta.

Em comparação ao projeto aprovado anteriormente em 2015, é possível perceber que no novo projeto houve um decréscimo de área na porção posterior do imóvel, onde antes fora proposto a construção de um auditório, e agora é proposto uma área ajardinada de circulação pública, situação benéfica ao bem tombado. Outra modificação em relação ao projeto aprovado anteriormente foi a substituição da cobertura existente do antigo abrigo da garagem por pérgola, e a retirada da escada helicoidal metálica. Além disso, o projeto aprovado anteriormente previa a preservação das esquadrias, revestimentos e paredes, e o novo projeto apresentado não traz essas informações.

É necessário enfatizar que a escada helicoidal metálica, a configuração da garagem (fachadas, cobertura e piso), assim como as esquadrias (portas e janelas originais), pisos e pinturas originais devem ser mantidas e restauradas seguindo projeto já aprovado ou de acordo com projeto executivo de restauro a ser encaminhado à DPCA para análise e aprovação antes de sua execução.

Conforme descrito no Relatório Técnico elaborado pela DPCA em 2015, *“a edificação em questão apresenta significativo valor arquitetônico e artístico, tanto externa quanto internamente. Cabe destacarmos, por exemplo, o rico motivo ornamental da pintura parietal visível na sala de visitas (talvez ocultada sob a pintura em outros cômodos), o rodapés existente na sala de jantar, o piso em tabuado e em taco com diferentes paginações, o forro em lambri de madeira, as esquadrias originais - inclusive as portas internas com folhas de madeira almofadada e bandeira fixa - e a varanda construída na lateral da casa, com terraço acessado por escada helicoidal ornamentada”*.

O bem cultural em questão é um dos pouquíssimos remanescentes das casas construídas pela Comissão Construtora da Nova Capital (CCNC) no bairro dos Funcionários, devendo ser objeto de intervenção bastante cuidadosa e respeitosa, inclusive com a manutenção das modificações realizadas na década de 1930, que “atualizaram” a fachada principal da edificação para o estilo da época – Art Déco – sem implicar em desrespeito à configuração original do bem.

Salientamos que o CDPCM-BH incorporou as considerações da DPCA em sua deliberação de análise do projeto, quais sejam, *“Deliberou pela relocação do acesso*

à garagem de forma a **preservar a integridade física da varanda e escada metálica originais da casa.**” A DPCA entende que essa diretriz deve ser mantida, uma vez que não inviabiliza a construção do prédio e contribui para a preservação da edificação em sua integridade. Além disso, a proposta de demolição da escada helicoidal e a descaracterização do garagem estão em desacordo com a Lei 3.802/84, que organiza a proteção do patrimônio cultural do município de Belo Horizonte, em seu Art. 16, a saber:

Art. 16 - As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum, ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município, ser repassadas, pintadas ou ser touradas, sob pena de multa de 50% (cinquenta por cento) do dano causado.

CONCLUSÃO E VOTO

Após analisarmos as considerações, e baseando-nos nas informações apresentadas neste relatório técnico, nos posicionamos favoráveis às recomendações feitas pela DPCA ao requerente, sendo estas:

- Que o volume da garagem, presente em projeto de restauro aprovado pelo CDPCM-BH, fosse mantido, inclusive a ser detalhado lateralmente conforme microfilme, sendo um importante elemento de composição do bem;
- Que as paredes internas e seus revestimentos fossem mantidos;
- Que os pisos em taco, forros de madeira e esquadrias fossem mantidos e restaurados, em concordância com as diretrizes do dossiê de tombamento e da aprovação pelo CDPCM-BH em 2015.
- Manter a cobertura da garagem e a escada helicoidal uma vez que estas foram incluídas nas diretrizes de preservação pelo CDPCM-BH quando da análise da primeira proposta.

Considerando o argumento de que a nova proposta traz um impacto negativo sobre o bem tombado, devido à dimensão e implantação da nova edificação, sua proximidade ao imóvel, uma vez que este não atende ao afastamento de 5m na parte frontal, onde existe o alpendre, e o fato de a proposta descaracterizar a garagem e prever a demolição da escada helicoidal metálica, assim como o disposto pela DPCA, entendemos que o projeto de restauro aprovado inicialmente pelo CDPCM-BH seja mantido e que sejam feitas as devidas alterações no projeto da nova edificação caso necessário, compatibilizando a proposta com a preservação do bem tombado.

A certidão de Baixa e Habite-se da edificação deverá ser impreterivelmente vinculada à restauração do bem.

Belo Horizonte, 16 de novembro de 2020.

Iocanan Pinheiro de Araujo Moreira
Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho
Conselheiro - CREA-MG
CREA-MG 23701/D