



RELATÓRIO TÉCNICO

REF.: "SOLICITAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO DE ACRÉSCIMO EM BEM CULTURAL TOMBADO SITUADO NA AVENIDA ASSIS CHATEAUBRIAND, 273 (LOTE 001Y, QUARTEIRÃO 003, 14ª SEÇÃO URBANA), PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO BAIRRO FLORESTA."

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em 13 de fevereiro de 2019, a Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público - DPCA recebeu solicitação de anuência de uso para concessão de alvará de localização e funcionamento para estabelecimento que funcionaria à Avenida Assis Chateaubriand, 273, bem tombado pertencente ao Conjunto Urbano Bairro Floresta. Em 26 de agosto de 2019, a Diretoria realizou vistoria interna no imóvel e constatou a existência de diversas intervenções realizadas sem conhecimento ou aprovação prévia do órgão gestor do Patrimônio Cultural ou do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM/BH.

Dentre outras intervenções irregulares, destacava-se o acréscimo da área construída com uma cobertura metálica na parte posterior do imóvel e um volume incorporado à edificação no afastamento lateral esquerdo em área mais recuada em relação à fachada frontal. Por tratar-se de bem tombado cujo último projeto de intervenção havia sido analisado e aprovado em 09/10/2006, a DPCA informou que o parecer favorável para a concessão do alvará de localização e funcionamento só poderia ser concedido após apresentação de projeto prevendo a remoção e/ ou regularização das intervenções apontadas na época ou de quaisquer outras realizadas sem autorização prévia do Patrimônio Cultural. Na mesma ocasião, a DPCA informou ainda que a regularização de todas as intervenções deveria ser providenciada até novembro de 2019, sob pena inclusive de perda do benefício da isenção de IPTU para o exercício de 2020, sem prejuízo de outras responsabilizações.

Em 03 de setembro de 2019, em atendimento técnico a equipe da DPCA orientou os envolvidos, proprietário e locatário do imóvel, a apresentarem projeto para regularização das referidas intervenções. Assim, em 01 de outubro de 2019 foi protocolizado na DPCA pela arquiteta Andréa Buratto, sob nº 1601/2019, fotografias e desenhos das intervenções. A equipe técnica da Diretoria analisou o material e, amparados pela Deliberação 050/2016 do CDPCM/BH, aprovou as intervenções

internas notadamente reversíveis e compatíveis com a natureza do bem tombado e que viabilizavam seu uso. Contudo, em relação à cobertura metálica acrescida na parte posterior do imóvel bem como ao volume construído no afastamento lateral junto à edificação, a DPCA ratificou a necessidade de remoção daquelas estruturas ou que os interessados/responsáveis buscassem meios para regularizá-las, pois configurar-se-iam como acréscimos irregulares/clandestinos alterando inclusive a área construída.

Desse modo, para viabilizar a emissão da anuência de uso requerida e a fim de se evitar a perda da isenção de IPTU para o exercício de 2020, a DPAM solicitou a remoção dos acréscimos ou a apresentação, até novembro de 2019, de um Termo de Responsabilidade. Com o termo assinado pelo proprietário e locatários, os interessados se comprometeram a apresentar, até janeiro de 2020, o respectivo projeto de modificação com acréscimo de área para regularização junto ao órgão competente, a SUREG, bem como junto ao Patrimônio Cultural, o que ora submetemos à análise deste Conselho. Os interessados foram informados de que o procedimento de abertura do processo de licenciamento nos dois órgãos não implicaria necessariamente aprovação do citado acréscimo podendo ainda levar à diretriz do CDPCM-BH para recuperação do bem com a remoção dos acréscimos irregulares (cobertura na porção posterior e volume no afastamento). Foram informados também de que a permanência da cobertura ou dos acréscimos, no caso de indeferida a sua regularização, poderiam culminar na suspensão do benefício de isenção do IPTU por descumprimento das diretrizes deste Conselho com respectiva cobrança retroativa sem prejuízo de outras responsabilizações nas esferas administrativa, civil ou penal.

No curso do processo de regularização junto ao órgão competente, em março de 2020, atendendo à interface da SUREG, Convocação DPCA 095/2020, a Diretoria solicitou complementações do material enviado para viabilizar a análise da regularização do acréscimo em pauta. A complementação solicitada retornou em maio deste ano sob o número 341/2020, Processo 01-139866-19-07 o que, finalmente, apresentamos para análise e aprovação do CDPCM-BH.

HISTÓRICO DO BEM

O bem cultural localizado na Avenida Assis Chateaubriand, 273 foi protegido com tombamento específico, em 1994, juntamente com outros imóveis pertencentes ao perímetro de proteção do Conjunto Urbano Avenida Assis Chateaubriand e Adjacências. Em 1996 o referido perímetro foi estendido com a conclusão do inventário do patrimônio cultural do Bairro Floresta. Naquela ocasião todos os bens culturais já protegidos especificamente foram novamente notificados pelo CDPCM-BH. Trata-se de exemplar do Eclético tardio com influência neocolonial, datado possivelmente da década de 1930.

O bem em pauta é um dos exemplares mais significativos da conformação da paisagem urbana da Avenida Assis Chateaubriand, projetada como Avenida Tocantins, no plano original da cidade. A Avenida ganhou notoriedade no contexto urbano do bairro Floresta e da cidade por sua amplitude, largas calçadas ajardinadas e afastamentos frontais das edificações todos eles também ajardinados, assumindo as características dos bulevares implantados nas reformas urbanas positivistas ocorridas nas cidades europeias entre fins do século XIX e princípio do século XX. Este modelo positivista de planificação urbana foi adotado no projeto de Belo Horizonte e é caracterizado como referencial para a compreensão da história das cidades no Brasil e no Mundo.

O bem cultural em análise é o exemplar mais importante da representação do estilo de época neocolonial implantado nos anos 30 na Avenida Assis Chateaubriand. O estilo arquitetônico referencia-se no contexto histórico das primeiras décadas do século XX marcado pela Semana de Arte Moderna, em 1922, que influencia também, na arquitetura, o movimento pela valorização da tradição nacional. O denominado estilo neocolonial torna-se a corrente estilística mais marcante de caráter nativista e, já no final dos anos 1920, viria a ser considerada, por parcela importante da intelectualidade brasileira, como proposta de vanguarda associada ao sentido de 'moderno' na arte brasileira.¹

¹ Em Belo Horizonte, podemos observar em edificações referenciais da cidade as soluções adotadas nas fachadas neocoloniais que evidenciam os jogos de telhados em várias águas, em telhas coloniais, muitas vezes apresentando os chamados 'peito de pomba' nas extremidades. Algumas variáveis apresentam frontão triangular ou mesmo irregular, coberto por telhas coloniais, integrando varanda em arco e tendo na extremidade composição de frisos arrematados por telhas coloniais, simulando falsos

Conhecido como Solar Canaã, o bem apresenta monumentalidade característica no contexto urbano em que se insere tendo sido representado como referência em revistas que narravam as peculiaridades e a excepcionalidade das formas de viver na nova capital. Projetado em 1936 pelo arquiteto Caetano De Franco, para residência da família do médico Américo Gasparini, o Solar Canaã incorporou-se de forma imponente na paisagem da Avenida, marco referencial de ligação do centro da cidade com os bairros Floresta, Santa Tereza e Sagrada Família. Reconhecido não apenas por suas características estilísticas arquitetônicas presentes nas fachadas e volumetria, incorporou elementos decorativos referenciados nas belas artes e artes aplicadas como os vitrôs, pisos em parquet, revestimentos em mármore, tudo bem preservado até os dias de hoje.

O Solar Canaã constitui-se, assim, como referência simbólica para o bairro Floresta e para a cidade por sua localização, história e monumentalidade referenciada no estilo de época, características reconhecidas pela população local e por importantes instituições da sociedade civil.

ANÁLISE

No que tange à solicitação de aprovação dos acréscimos objeto da presente análise, trata-se de fechamento com instalação de cobertura na parte posterior e construção de novo volume realizado no afastamento lateral esquerdo junto ao volume principal do bem. Segundo descrição apresentada pela RT, Andréa Guimarães Buratto – CAU A19160-4, e imagens disponibilizadas, a cobertura é fixada em pilares metálicos que ficam encostados na parede do bem na porção posterior do imóvel, não sendo visíveis a partir de visadas da rua. *“Possui acabamentos com rufos, que são colados com*

beirais. As varandas têm telhados apoiados em arcos ou sustentados por conjunto de esbeltas colunas torças. Os rebocos externos geralmente possuem são em massa texturizada ou em rusticado. Ornamentos muito comuns, geralmente aplicados nas empenas, são os nichos, quase sempre vazios, mas fechados por pequenas grades, ou cruzetas metálicas, assim como as simulações de chaminés, tidas como caracterizadoras desta tendência. O revestimento em pedras irregulares também é comum nos embasamentos. Destacam-se, ainda, as janelas de abrir em madeira com parte em veneziana e parte em vidro, ou tipo guilhotina, inspiradas no colonial brasileiro. Os portões e as grades de proteção das janelas, assim como gradis sobre as muretas de fechamento frontal dos jardins, são em elementos de ferro batido apresentando retícula floreada com grande riqueza de soluções formais. O Solar Canaã é um dos exemplares mais puros deste estilo de época e marca com monumentalidade o eixo da Avenida Assis Chateaubriand. Essa característica pode ser notada em outras edificações protegidas como o Colégio Pedro II e residências como as localizadas à Rua Pium-í, n.74, Assis Chateaubriand, n. 291 e Marechal Deodoro, n. 338 que marcam de maneira referencial, juntamente com o solar Canaã, a paisagem da cidade e o contexto histórico em que se inserem.

massa. Tudo de fácil retirada”. A RT apresenta na especificação das modificações a descrição do empreendimento como bem “constituído por 1 casa, de uso comercial, aprovado na Prefeitura de Belo Horizonte com certidão de baixa de construção, onde já foram feitos acréscimos a serem aprovados pela Prefeitura de Belo Horizonte, sendo lote situado à Av. Assis Chateaubriand 273, Bairro Seção Urbana Décima Quarta, Belo Horizonte, Minas Gerais”.

Em que pese tratar-se de acréscimos que modificam a área originalmente construída, a equipe técnica da DPCA acredita que o volume não causa impacto significativo na fruição do bem ou na ambiência do Conjunto em pauta a partir das visadas mais privilegiadas, dada a posição recuada dos acréscimos em relação à fachada principal do bem e à situação da edificação em relação ao nível da rua. Desse modo, entendemos que as diretrizes de proteção estabelecidas pelo CDPCM-BH poderiam ser flexibilizadas a fim de se viabilizar a regularização dos acréscimos apresentados conforme requerido pelos interessados.

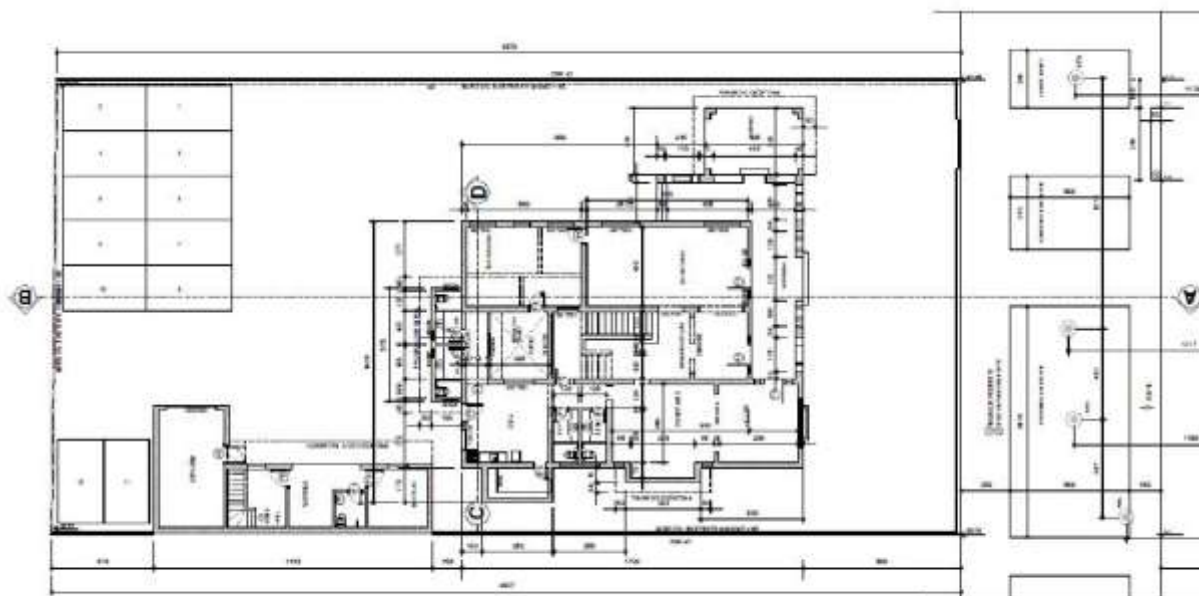
Para melhor compreensão e análise da situação, abaixo seguem imagens do imóvel e dos acréscimos realizados com respectivo projeto indicando as áreas a serem regularizadas:



Vista da fachada principal do bem a partir do passeio da Av. Assis Chateaubriand. Detalhe vãos em arcos plenos e em canga de boi e sobrevergas ornamentadas. *Fonte: Vistoria externa DPCA 09/09/2020.*

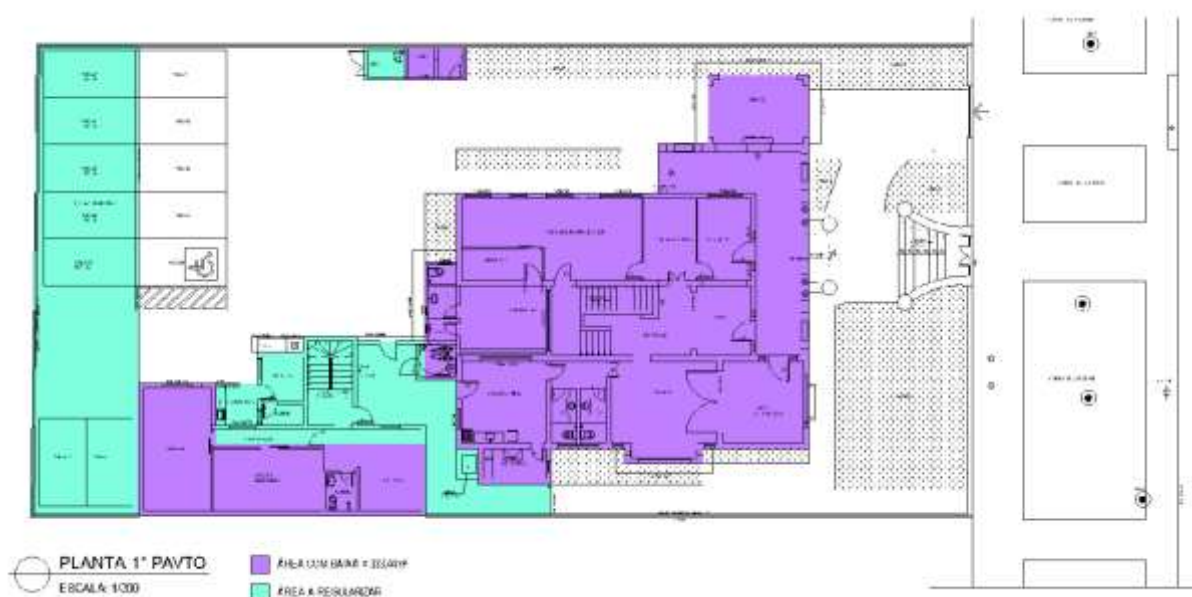


Vista da fachada principal do bem a partir do passeio da Av. Assis Chateaubriand. Detalhe fechamento frontal em alvenaria, gradis ornamentados e vidro e embasamento revestido em pedras irregulares. Fonte: Vistoria externa DPCA 09/09/2020.

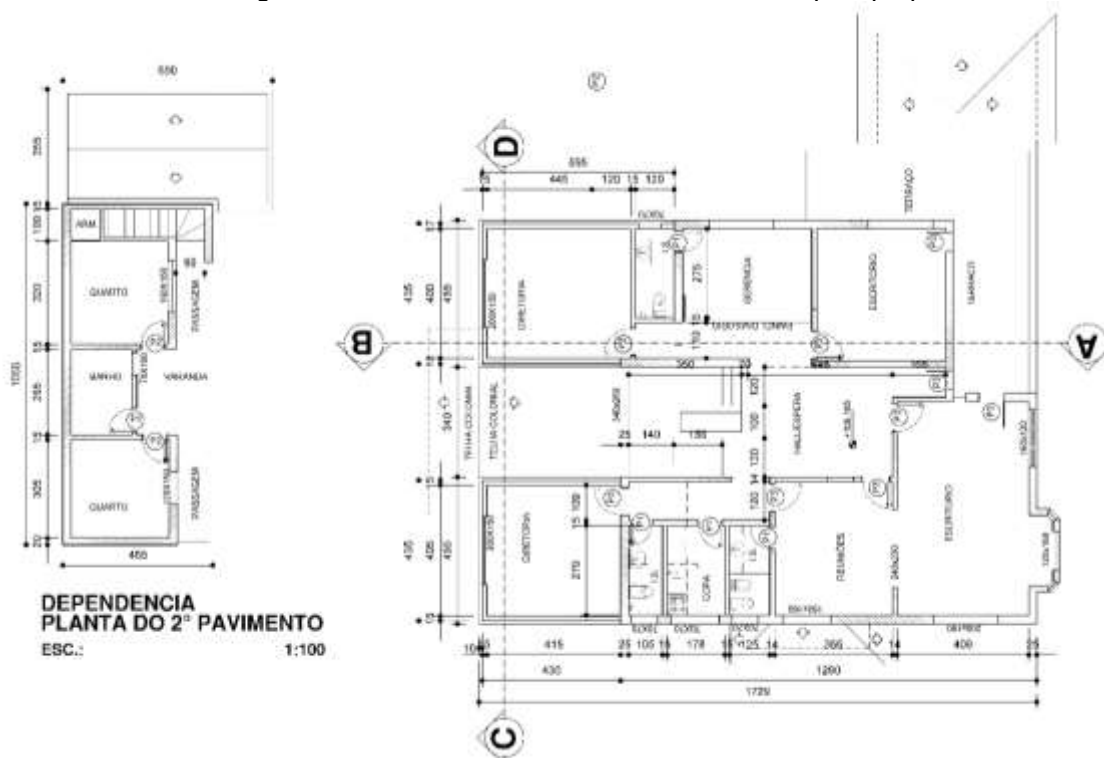


PLANTA DO 1º PAVIMENTO
SBC: 1:100

Projeto aprovado em 09/10/2006. Detalhe térreo. Fonte: material fornecido pelo proponente.



Situação atual. Detalhe térreo com destaque para área com baixa ($a = 333,44 \text{ m}^2$) em lilás e para área a ser regularizada em verde. *Fonte: material fornecido pelo proponente.*



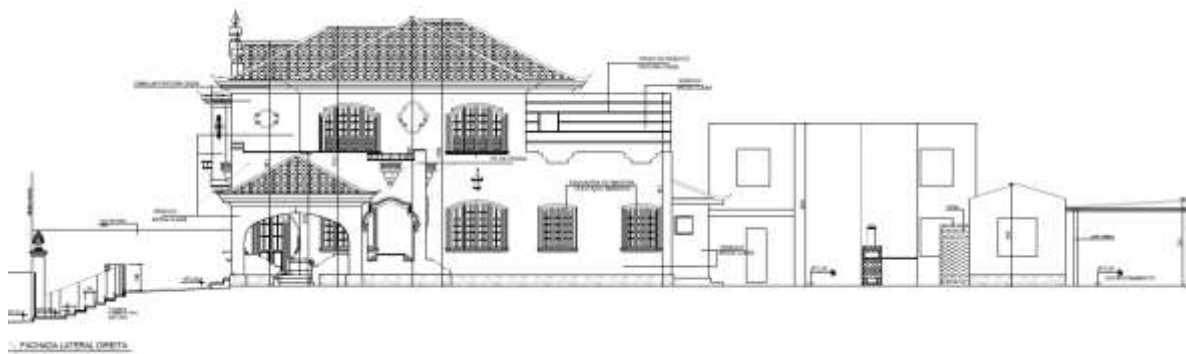
Projeto aprovado em 09/10/2006. Detalhe pavimento superior. *Fonte: material fornecido pelo proponente.*



PLANTA 2º PAVTO
ESCALA: 1/200

ÁREA COM BAIXA = 230,46m²
ÁREA A ACRESCENTAR

Situação atual. Detalhe pavimento superior com destaque para área com baixa (a = 230,46 m²) em lilás e para área a ser regularizada em verde. *Fonte: material fornecido pelo proponente.*



Elevação da fachada lateral direita. Detalhe intervenções com acréscimo de área na porção posterior do imóvel. *Fonte: material fornecido pelo proponente.*



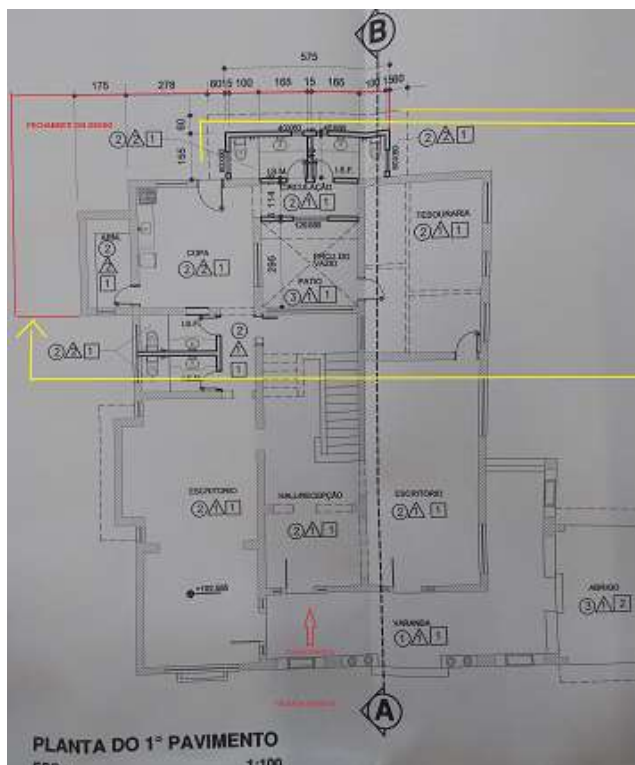
FACHADA FRONTAL
ESCALA: 1/75

Elevação da fachada principal. Detalhe intervenções pouco visíveis a partir das visadas mais privilegiadas. *Fonte: material fornecido pelo proponente.*





Lado esquerdo e posterior do volume principal, originalmente área aberta, agora com fechamento com gesso e cobertura metálica para proteção contra intempéries. *Fonte: material fornecido pelo proponente.*



Projeto aprovado. Detalhe vistas internas da porção posterior do térreo. *Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.*



Vista posterior, lado esquerdo. Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.



Área construída sobre edícula. Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.



Porção posterior esquerda do nível térreo. Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.



Porção posterior esquerda do nível térreo. Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.



Porção posterior esquerda do nível térreo. Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.



Porção posterior esquerda do nível térreo.
Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.



Porção posterior esquerda do nível térreo. *Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.*



Afastamento lateral esquerdo. *Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.*



Afastamento lateral esquerdo. *Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.*



Afastamento lateral direito. *Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.*



Afastamento e fachada posteriores. *Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.*



Afastamento posterior. *Fonte: Vistoria DPCA 26/08/19.*



Fachada principal. *Fonte: Vistoria externa DPCA 09/09/2020.*



Fachada principal. *Fonte: Vistoria externa DPCA 09/09/2020.*



Fachada principal. *Detalhe cobertura aos fundos. Fonte: Vistoria externa DPCA 09/09/2020.*



Fachada principal. *Fonte: Vistoria externa DPCA 09/09/2020.*



Fachada principal. *Detalhe volume acrescido junto ao afastamento lateral esquerdo. Fonte: Vistoria externa DPCA 09/09/2020.*

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Destacamos que os acréscimos, a despeito de terem sido realizados sem análise e aprovação prévias do órgão gestor do Patrimônio Cultural, não representaram impacto significativo na ambiência do Conjunto tampouco na fruição do bem em si a partir das visadas mais privilegiadas. A implantação elevada da edificação em relação ao nível da rua, o fechamento frontal composto parcialmente de muro que obsta justamente a visada do volume acrescido no afastamento lateral e a instalação do fechamento na parte posterior do imóvel em área bastante recuada acabam por mitigar os impactos desses volumes sobre a edificação tombada.

Assim, por serem pouco perceptíveis, por não terem danificado os elementos originais mais característicos e relevantes da edificação (técnicas e materiais construtivos originais, inclusive internamente), além de todos os acréscimos terem natureza reversível não representando prejuízo para a edificação principal, considerando ainda a importância de se buscar compatibilizar as necessidades do uso com a preservação do bem protegido de modo a viabilizar sua conservação, somos pela flexibilização das diretrizes de proteção estabelecidas pelo CDPCM-BH neste caso e pela aprovação da regularização solicitada para as áreas acrescidas. Destacamos, contudo, que para realizar futuramente qualquer intervenção no bem tombado, ainda que para reversão desses acréscimos, os interessados deverão apresentar projeto para análise e aprovação prévias do órgão gestor do Patrimônio Cultural ou do CDPCM-BH sob pena de responsabilização nas esferas administrativa, civil e penal. Recomendamos que se avalie a possibilidade de substituição da cobertura em telhas metálicas por outra cobertura mais qualificada (diretriz de intervenção). Nossa análise não contempla os demais parâmetros urbanísticos da Regulação Urbana em vigor e que deverão ser também observados e aprovados pelo órgão competente.

Encaminhamos este relatório para o Conselho avaliar a pertinência da regularização para os acréscimos realizados no bem tombado.

Belo Horizonte, 11 de setembro de 2020.



Maria Helena de Rezende Costa
Engenheira Civil - DPCA/FMC