

## **RELATÓRIO TÉCNICO REFERENTE À ANÁLISE DE PROPOSTA PARA DIRETRIZES DE RESTAURAÇÃO DAS FACHADAS DAS LOJAS DO TERMINAL RODOVIÁRIO DO CONDOMÍNIO JK, SITUADO NA RUA DOS GUAJAJARAS, 1353, QUARTEIRÃO 033, LOTE 001, PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO PRAÇA RAUL SOARES / AVENIDA OLEGÁRIO MACIEL.**

### **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O conjunto JK é formado por dois blocos, A e B que ocupam respectivamente os quarteirões 033 e 036 da décima seção urbana. O conjunto possui processo de tombamento nº 01.058166.07.46, aberto pelo CDPCM/BH em 03 de maio de 2007.

Mesmo não tendo sido concluído o processo de tombamento específico do Conjunto JK, em 2008 foi deliberada a proteção do Conjunto Urbano Praça Raul Soares/ Avenida Olegário Maciel, que inclui complexo residencial/comercial do JK. Até o ano de 2007 o Conjunto JK sofreu muitas intervenções irregulares, as quais têm sido recorrentes mesmo após a proteção do Conjunto Urbano, quando a Diretoria de Patrimônio passou a acompanhar com mais constância as intervenções nesse bem cultural.

As intervenções de adaptação de apartamentos eram inicialmente objeto de prévia autorização e registro na DPCA, mas com o tempo constatou-se a dificuldade de acompanhar todas essas intervenções. Entendeu-se mais significativo que fosse dada maior importância à proteção da volumetria do Conjunto JK, incluindo materiais, fechamentos, padrões etc.

Em 2015 o condomínio foi notificado pelo CPCM/BH para remoção gradeamento instalado em logradouro público na calçada do bloco B voltada para a Praça Raul Soares. Em novembro de 2020 houve nova notificação do CDPCM/BH, dirigida ao condomínio e com conhecimento do Ministério Público, na qual foi solicitada a adequação de 12 itens que descaracterizam a edificação, além de problemas de conservação e de instalações inadequadas.

Entre os diversos itens mencionados, um dos mais significativos envolve a descaracterização das lojas existentes na galeria do Terminal Rodoviário do bloco A, o que causa grande impacto na leitura do espaço. Nesse caso, trata-se de intervenções que não decorrem apenas da ação ou omissão da administração do condomínio, mas também dos proprietários de lojas e de seus inquilinos, os quais têm realizado reformas precárias para atender às necessidades de uso e de adaptações das lojas.

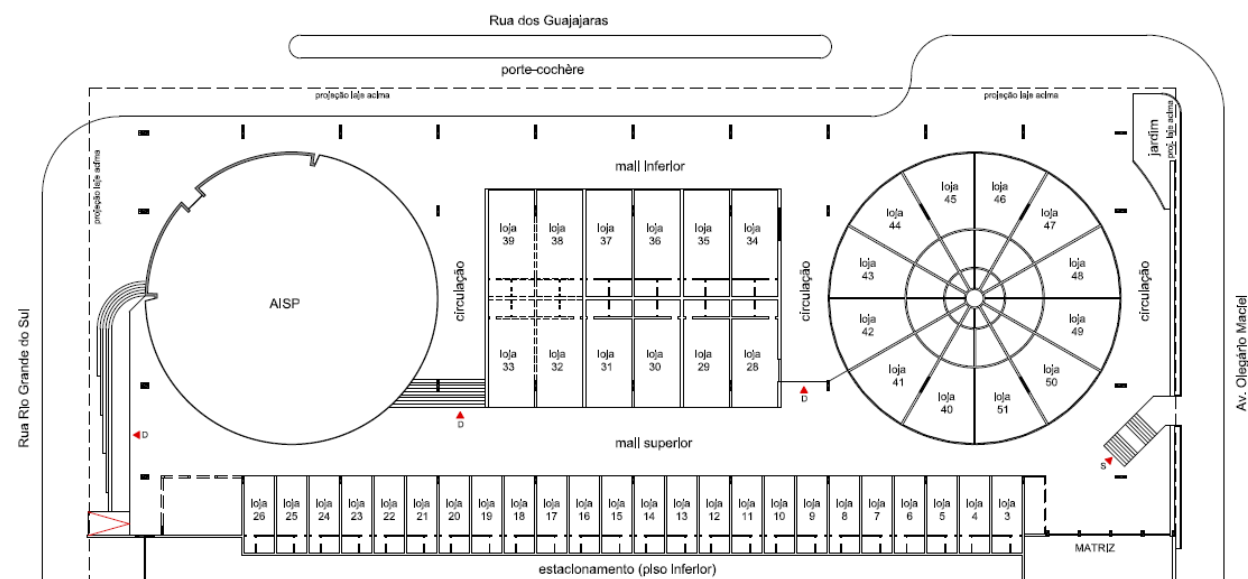
Em algumas ocasiões a fiscalização da Prefeitura Municipal realizou autuações e embargos em razão de intervenções inadequadas nas fachadas das lojas da galeria do Terminal. O Ministério Público tem sido acionado, assim como a Polícia Civil, os quais solicitaram à DPCA posicionamento sobre diretrizes de proteção. Em diversas vistorias realizadas no local a DPCA entendeu que a questão não poderia se restringir às autuações pontuais, sendo necessária a elaboração de um estudo e de um projeto global, o mais completo possível, que sugerisse algumas diretrizes a serem observadas quando das restaurações e intervenções nas fachadas das lojas.

Em novembro de 2020 um dos proprietários das lojas solicitou à DPCA orientações sobre diretrizes de intervenção e recuperação das fachadas das lojas do terminal JK para que pudesse responder a questionamentos do Ministério Público quanto a reformas irregulares realizadas nas lojas do proprietário. Em decorrência disso, nos meses de novembro e dezembro foram realizadas reuniões entre a DPCA, o proprietário e seu arquiteto, nas quais a DPCA esboçou algumas sugestões para a restauração das fachadas das lojas e solicitou ao proprietário que apresentasse um projeto que contemplasse tais sugestões, entendendo todos os envolvidos que a proposta poderia indicar diretrizes para a restauração tanto das lojas desse proprietário quanto das fachadas de todas as demais lojas do terminal.

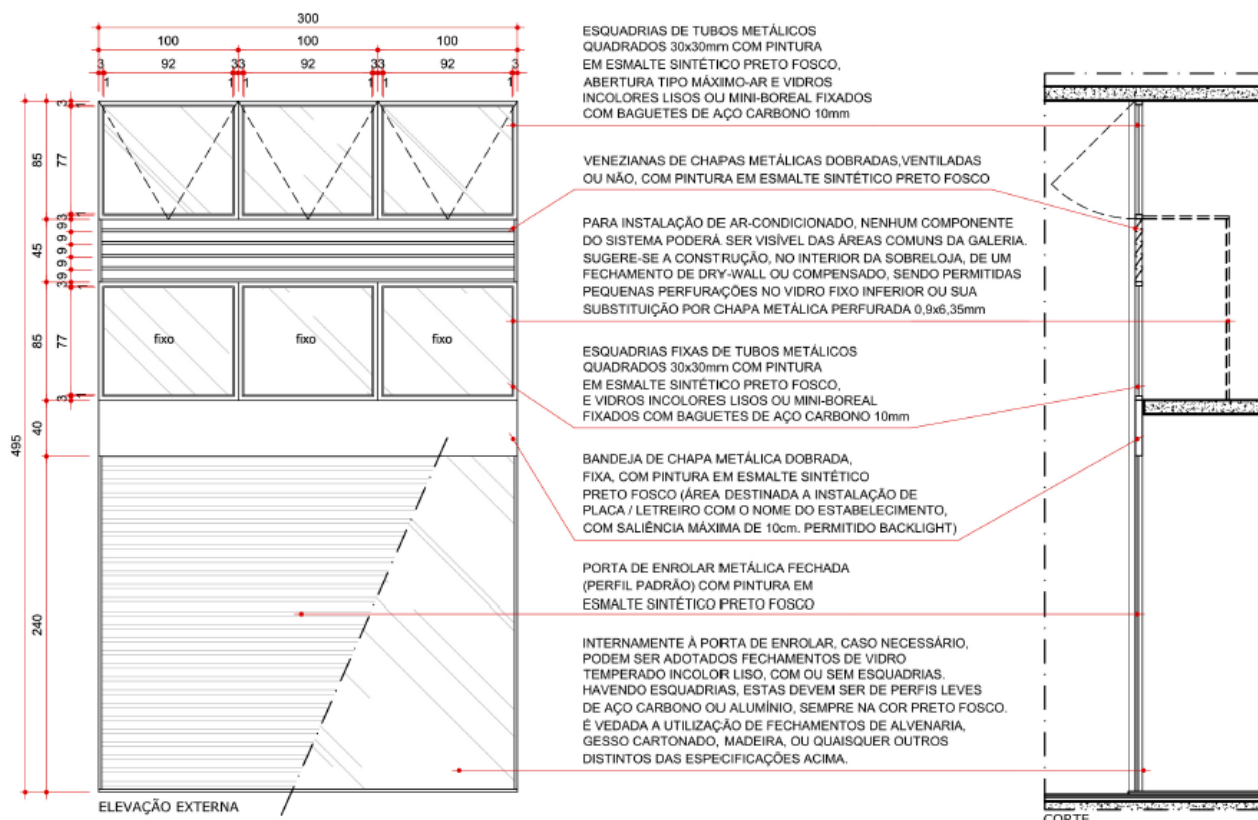
Em 07 de janeiro de 2021 foi protocolado anteprojeto com sugestão de diretrizes para a restauração das fachadas das lojas que esta DPCA encaminha ao CDPCM/BH.

## ANÁLISE

O anteprojeto protocolado, a ser apreciado pelo CDPCM/BH, é constituído de um volume no qual são apresentados o conceito, os desenhos da planta geral do terminal, as simulações em 3D do ambiente pretendido, o desenho esquemático da esquadria proposta para as fachadas das lojas, além de fotografias atuais. A proposta trata da padronização das fachadas das lojas, definindo materiais, cores e acabamentos a serem adotados pelos lojistas quando for demandada a reforma das fachadas de lojas voltadas para as áreas comuns da galeria do terminal. Ressalte-se que não se trata de soluções a serem implementadas imediatamente, mas de diretrizes que vão orientar as novas intervenções.



Planta geral do Terminal. Fonte: anteprojeto apresentado



Fachada proposta para a lojas. Fonte: anteprojeto apresentado.

Na galeria do terminal JK, além da descaracterização das fachadas das lojas, existem outros elementos descaracterizados que não pertencem à concepção modernista original, como o acréscimo de alvenaria revestido em pedras de aparelho irregular, assim com quiosques nas áreas de circulação. Embora sejam elementos que devam possivelmente ser removidos ou modificados, não são objetos do presente anteprojeto.

O anteprojeto em análise elenca basicamente quatro tipos de fechamentos frontais para as lojas, que variam em suas dimensões, mas que seguem um mesmo desenho geral e que foram denominadas de Tipo 1, Tipo 2A, Tipo 2B e Tipo 3. A parte superior desses e fechamentos corresponde às sobrelojas ou depósitos, que serão fechados com esquadrias de vidro liso ou mini boreal e com venezianas. Trata-se de caixilhos em tubos de aço pintados de preto semelhantes a alguns existentes em lojas do terminal. O anteprojeto prevê que nos casos em que for necessária a instalação de ar condicionado um dos três módulos fechados em vidro das sobrelojas seria em vidro mini boreal perfurado ou esse vidro seria substituído por chapa de 9 mm perfurada com furos de  $\frac{1}{4}$ " para ventilação do aparelho. Quanto à parte inferior das portas, será definido o fechamento externo em porta de aço de enrolar e vitrine lisa interna com ou sem caixilho.

Quanto à solução para os engenhos de publicidade, foi proposta a instalação na faixa em chapa lisa acima da porta de enrolar. Essa faixa tem 40 cm de altura, dimensão julgada pequena pelo proponente, mas que no nosso entendimento poderia ser adequada. Para esses engenhos, o anteprojeto prevê a altura de 60 cm, sendo 20 cm avançando para baixo sobrepostos às portas de enrolar. A largura do engenho corresponderia à largura da loja e a sua espessura está prevista em 10 cm, uma vez que se trataria de *backlights*. Entendemos que uma solução com altura do engenho em 50 cm permitiria que o vão livre abaixo do engenho ficasse com pelo menos 230 cm livres, altura que é adotada pelo código de posturas. Entendemos que, alternativamente, poderia haver a possibilidade de ser adotado engenho em letras isoladas, aplicadas diretamente sobre a faixa de 40 cm acima da porta de enrolar.

O anteprojeto apresenta, ainda, uma nova solução para as extremidades do bloco central de lojas. De fato, as lojas 33 e 39 receberam tratamento que causou grande descaracterização do espaço. em uma das extremidades do núcleo central sofreram uma grande intervenção descaracterizante. Para essas lojas, assim como para as lojas 28 e 34, existentes na outra extremidade do núcleo central, o anteprojeto prevê a recomposição do padrão adotado nas demais lojas mantendo uma abertura de portas ou vitrines na parte central, prevendo-se espaço para colocação de dois engenhos de propaganda.

Como se trata de diretrizes a serem implementadas ao longo dos anos, no caso de serem aprovadas entendemos que seria bastante prático, para atender às demandas dos requerentes e do órgão gestor do patrimônio, acrescentar ao anteprojeto um conjunto de desenhos padrão, cotados e com especificações referentes a cada um dos 4 tipos de fechamentos das lojas, além das diretrizes para as lojas 33, 39, 28 e 34. Esses desenhos e detalhamentos conteriam a indicação das lojas a que se referem e conteriam, inclusive, o detalhamento da lâmina de vidro ou da chapa perfurada com indicação e disposição dos furos para ar condicionado, que não foi apresentado.



Situação atual das lojas 33 e 34 e proposta de restauração. Fonte: anteprojeto apresentado.





Intervenção irregular embargada pela Prefeitura Municipal. Fonte: DPCA, 2019.



Fechamento em pedra não original. Fonte: DPCA, 2019.



Fachadas de lojas descaracterizadas. Fonte: DPCA, 2019.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Salvo melhor juízo do CDPCM/BH, a DPCA entende que as soluções do anteprojeto apresentado são passíveis de aprovação e poderão ser adotadas como diretrizes para as intervenções nas fachadas das lojas do terminal JK. Dessa forma, apresenta o material para análise e deliberação do CDPCM/BH.

Belo Horizonte, 03 de fevereiro de 2021.

Arquiteto Teodoro Magni  
DPCA/FM