

**RELATÓRIO TÉCNICO REFERENTE À ANÁLISE DE ESTUDO PARA A RESTAURAÇÃO E ADAPTAÇÃO DE BEM CULTURAL TOMBADO SITUADO NA RUA CARVALHO DE ALMEIDA, 398, LOTE 011, QUARTEIRÃO 003 PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO BAIRRO CIDADE JARDIM.**

**CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Este relatório trata da proposta de adaptação e restauração do bem cultural situado na Rua Carvalho de Almeida, 398, pertencente ao Conjunto Urbano Cidade Jardim, o qual foi tombado conforme Deliberação nº 054/2020, publicada no DOM de 22 de agosto de 2020.

Na sessão extraordinária do CDPCM/BH realizada no dia 01 de julho de 2020, além do dossiê de tombamento da casa da Rua Carvalho de Almeida, 398, foram apresentados os projetos de regularização da edificação em tela e de mais duas casas adjacentes. Embora o tombamento tenha sido deliberado, a proposta de intervenção e adaptação a novo uso não foi analisada uma vez que não apresentava detalhamento suficiente para o posicionamento do CDPCM/BH, o qual solicitou complementação do estudo com a apresentação de inserções fotográficas, além de especificação detalhada dos materiais de revestimento e acabamentos internos e externos.

No estudo ora apresentado, os requerentes decidiram desvincular os projetos de regularização das três casas e apresentam proposta de adaptação e restauração apenas da casa tombada na Rua Carvalho de Almeida, 398. Pretendem, a partir do posicionamento do CDPCM/BH, desenvolver o projeto executivo de restauração a ser apresentados à DPCA/ CDPCM/BH e o projeto de regularização/ acréscimo de área à SUREG.

**ANÁLISE**

Os requerentes realizaram teleconferências com a DPCA e em conjunto com a DPCA e a SUREG para se inteirarem das eventuais restrições da legislação urbanística e do patrimônio cultural quanto aos projetos que pretendem apresentar para a adaptação da casa a novo uso. Propuseram duas opções de tratamento, as quais têm em comum a proposição de restauração da edificação com a aprovação dos anexos irregulares já existentes, os quais seriam demolidos após o término do atual contrato de locação da casa.

A diferença fundamental das duas propostas está 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.

Quanto aos demais aspectos, o estudo propõe intervenções que atendem com algumas ressalvas, às diretrizes de projeto aprovadas para a casa da Rua Carvalho de Almeida, 398. Será realizada a restauração das fachadas, especialmente a do bloco 2, assim como do pergolado de ligação dos blocos 1 e 2. No entanto, foi proposta 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.

No caso de aprovação do estudo, será solicitada a apresentação de projeto completo de restauração envolvendo especialmente os 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. Na implementação desse projeto deverá estar prevista a remoção das vigas metálicas que conformam o atual passadiço ao longo do bloco 2. Também será prevista 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.

Entendemos que deverá ser reintroduzido o 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. Em relação a esse bloco 3, embora as diretrizes de intervenção determinem a sua demolição, os requerentes solicitam a avaliação da sua permanência por tempo determinado, uma vez que seria necessária para viabilizar a adaptação da casa ao programa de necessidades do uso como Casa de idosos.

A permanência de escada metálica existente no afastamento lateral e a construção de elevador, assim como a implantação de novas circulações cobertas em estrutura leve e reversível são justificadas para viabilizar a circulação de idosos com limitação de mobilidade e o tráfego de equipamentos maiores. Embora essas soluções de acessibilidade 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.

No caso de o estudo ser aprovado pelo CDPCM/BH, esta DPCA sugere as seguintes diretrizes a serem adotadas para o presente projeto, as quais complementarizam as diretrizes já deliberadas para o bem cultural:

- 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 comprometeriam, ao término do contrato de locação, a aprovarem e implementarem 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.
-



Situação da volumetria em na parte interna do lote. A proposta prevê a demolição do bloco 3 ao fim do contrato de locação. A fachada do bloco 2 seria restaurada, mas seriam acrescentadas passagens cobertas em policarbonato, que substituiriam as vigas de aço hoje existentes ao longo do bloco 2. Essas passagens também seriam removidas após o término do contrato de locação.



Estudo para a opção 1 com elevador no afastamento lateral e manutenção da escada metálica



Estudo para a opção 2 com elevador no corpo do bloco 1 e parte coberta maior e mais impactante

**CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

A DPCA entende que ao contrário ao projeto anterior, a presente proposta considera a restauração das fachadas descaracterizadas e apresenta caráter de reversibilidade. Atendidas as novas diretrizes apresentadas, seria passível de aprovação pelo CDPCM/BH. Anexo, apresento o material fornecido pelo requerente para avaliação e deliberação do CDPCM/BH.

Belo Horizonte, 13 de agosto de 2020.

Arquiteto Teodoro Magni  
DPCA/FMC