



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.

Deliberação n.º 021/2015

Ref.: Apreciação e deliberação referente a projeto de nova edificação em lote de bem indicado para tombamento situado na Rua Pernambuco, 1011 (lote 014A e 018A, quarteirão 004, 05ª seção urbana). Relatora: Luciana Rocha Féres.

- Deliberou pela aprovação do projeto de nova edificação a ser construída na Rua Pernambuco, 1011 (lotes 014A e 018A do quarteirão 004, 05ª seção urbana), pertencente à área de interesse histórico região da Savassi, desde que as seguintes condicionantes sejam atendidas: 1) Além da obrigação de restauração do bem, participação no Programa Adote um Bem Cultural, mediante a execução de projeto e obra do auditório e a cessão do bem cultural por período de 100 (cem) anos para a instalação do Centro de Memória da Literatura; 2) Os projetos acima relacionados deverão ser encaminhados para análise e aprovação da Diretoria de Patrimônio Cultural/FMC.

- Deliberou pela relocação do acesso à garagem de forma a preservar a integridade física da varanda e escada metálica originais da casa. Deliberou também que o jardim lateral permanecesse aberto ao público, mesmo que somente visualmente.

Após análise do novo projeto, verificou-se que, em relação ao bem tombado, a nova proposta se diferia 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.



Mapeamento cultural com a indicação do terreno proposto para a nova edificação, em amarelo. Em preto, a edificação tombada. Fonte: DPCA



Vista aérea com a localização do lote. Fonte: GoogleEarth.

ANÁLISE

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.

Imagens que representam antes e depois do empreendimento. Fonte: material protocolado pelo requerente.





Fotoinserções representando a relação da nova edificação e o bem tombado.



Em relação ao bem tombado, cabe destacar as diretrizes de proteção descritas no dossiê de tombamento:

- 1- Respeito às características estilísticas da edificação, preservando-se a fachada, cobertura de telhas francesas, esquadrias, pisos de taco e de tabuado, pinturas parietais, resgatando-se elementos tamponados a exemplo de forros de madeira e do revestimento em pó de pedra da fachada frontal. Avaliar possível recuperação do pó de pedra original, por meio de testes de remoção da pintura atual;
- 2- Toda e qualquer proposta de intervenção no imóvel deverá ser encaminhada à Diretoria de Patrimônio Cultural/ DIPC, para análise e aprovação. Adaptações e ou ampliações para adequar a edificação a um novo uso devem considerar a harmonia entre os elementos novos e a arquitetura que se pretende preservar e valorizar;
- 3- Nova calçada deve ser feita de acordo com o padrão definido pelo CDPCM-BH;
- 4- Engenheiros de publicidade a serem instalados no imóvel devem seguir as diretrizes definidas pelo CDPCM – BH, de acordo com a Deliberação nº 109/2004, e aprovados pelo órgão.

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.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da análise da proposta apresentada, a DPCA recomendou ao requerente: 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.

Apesar de em atendimento virtual com o requerente, esta técnica da DPCA ter aceitado, à princípio, a proposta de troca da cobertura da garagem e retirada da escada helicoidal, após discussão com a equipe, análise do dossiê de tombamento e levantamento do histórico referente às aprovações do projeto de restauração para o imóvel tombado e para a nova edificação, mantivemos as recomendações de mantê-los, uma vez que foram até incluídas nas diretrizes de preservação pelo CDPCM-BH quando analisou a primeira proposta, conforme apontado acima.

O empreendimento é considerado passível de aprovação, uma vez que não destoia em relação à sua altimetria do entorno imediato, de acordo com as análises das fotoinserções enviadas. Além disso, a nova proposta possui melhor qualidade estética que a anterior. No entanto, há um impacto negativo sobre o bem tombado devido à dimensão e implantação da nova edificação e sua proximidade ao imóvel, uma vez que não atende ao afastamento de 5m na parte frontal, onde existe o alpendre. Além disso, a proposta descaracteriza a garagem e prevê a demolição da escada helicoidal metálica.

Dessa forma, a DPCA entende que o projeto de restauro aprovado pelo CDPCM-BH seja mantido e que sejam feitas as devidas alterações, caso necessário, no projeto da nova edificação, compatibilizando a proposta com a preservação do bem tombado. Além disso, entendemos que a certidão de Baixa e Habite-se da edificação seja impreterivelmente vinculada à restauração do bem.

Frente ao exposto, encaminhamos o presente relatório para análise e deliberação do CDPCM-BH, cabendo ao conselho avaliar também a necessidade de aplicação de contrapartida, conforme estabelecido pela Deliberação nº095/2019.

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2020.

Laura Beatriz Lage
Arquiteta e Urbanista - DPCA/FMC

Beatriz Fernandes e Larissa Sadok
Estagiárias de Arquitetura – DPCA/FMC