

**RELATÓRIO TÉCNICO REFERENTE A PEDIDO DE MODIFICAÇÃO DE PROJETO APROVADO PELO CDPCM-BH PARA O IMÓVEL TOMBADO SITUADO NA RUA PIAUÍ, 1046 (SEÇÃO URBANA 006, QUARTEIRÃO 016, LOTE 009), PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO AVENIDAS CARANDAÍ – ALFREDO BALENA E ADJACÊNCIAS.**

**1. HISTÓRICO**

A edificação situada na rua Piauí nº 1046 foi tombada através da Deliberação nº03/94, do Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH. Esta mesma Deliberação aprova a proteção do Conjunto Urbano Avenidas Carandaí-Alfredo Balena e Adjacências e o tombamento, dentre outros, das edificações da rua Piauí de nºs 1052, 1040, 1026 todas lindeiras à edificação de nº1046. Posteriormente, foi incluída neste conjunto de casas a edificação localizada na rua Piauí, nº1012, tombada em maio de 2004.



Mapeamento cultural com destaque para as edificações protegidas. Fonte: mapeamento cultural da DPCA.

Em maio de 2011 foi apresentado à então Diretoria de Patrimônio Cultural/DIPC o projeto de restauração das edificações situadas na rua Piauí nºs 1046 e 1052. A Diretoria aprovou tais projetos uma vez que eles atendiam às diretrizes de proteção estabelecidas pelo Conselho.

Em agosto de 2011 foi protocolada na DIPC proposta de nova edificação para os fundos dos lotes 009 e 011 (casas nº1046 e 1052), do quarteirão 016, elaborada pelo escritório Farkasvölgyi Arquitetura Ltda. O projeto previa uma torre de aproximadamente 40,73 metros de altura, bem como a demolição da fachada lateral da casa da Rua Piauí nº 1046, com vistas a ampliar a largura entre as duas casas para viabilizar o acesso de veículos com 2,51m de largura (conforme prancha 01/09 arquivada na DPCA).

O parecer do conselheiro relator, o engenheiro arquiteto Maurício José Laguardia Campomori, foi contrário à proposta da nova edificação devido a considerável altura da torre e à previsão de demolição de toda a fachada lateral de um dos bens tombados. Nas palavras do conselheiro:

Para finalizar, entendemos que a avaliação de mérito da proposta submetida à nossa apreciação deve considerar, além da questão altimétrica, a demolição de toda a fachada lateral esquerda da casa tombada, de nº1046. Essa demolição, de acordo com o Relatório Técnico oferecido pela equipe da

DIPC, pode ser considerada uma obra temerária, que pode tornar vulnerável a estrutura da casa. O CDPCM-BH não tem aprovado esse tipo de intervenção, podendo ser lembrado o caso semelhante ocorrido com o imóvel da Rua São Romão nº475, pertencente ao Conjunto Urbano Bairro Santo Antônio (onde se previa a instalação de uma clínica de reabilitação no imóvel tombado e aos fundos seria instalado um estacionamento para clientes e funcionários). Para viabilizar o acesso de veículos aos fundos do terreno, seria necessária a demolição de 18 cm da espessura da parede lateral esquerda do imóvel (alvenaria estrutural originalmente com 30 cm). Em sessão ordinária do CDPCM-BH, de 26/03/2008, o Conselho, através da deliberação nº035/2008, reprovou o projeto apresentado por entender que a intervenção acarretaria em descaracterização, além de poder criar uma situação de instabilidade estrutural do imóvel.

Em consonância com tal parecer, o CDPCM-BH decidiu pela reprovação do projeto apresentado, conforme deliberação nº120/2011, publicada no DOM em 27 de outubro de 2011.

Em 28 de fevereiro de 2012 foi protocolada nova proposta arquitetônica desenvolvida pelo escritório Farkasvölgyi Arquitetura Ltda. Conforme o memorial descritivo e cortes esquemáticos, o edifício atingiria, em seu ponto crítico, a altura de 26,88 metros, medida a partir do terreno natural, atendendo, assim, à diretriz informada nas Cartas de Grau de Proteção emitidas em 13 fevereiro de 2012.

Com relação ao acesso à garagem aos fundos do terreno, o projeto atual não previa mais a demolição da fachada lateral da casa tombada de nº1046. O memorial descritivo apresentado pelo RT do projeto, Bernardo Farkasvölgyi, justifica a ausência de intervenção na edificação para viabilizar o acesso aos fundos da edificação da seguinte forma: “entendemos que esse acesso é possível sem que sejam necessárias tais alterações.” Cabe, porém, ressaltar que a distância indicada entre as duas casas - local previsto para acesso de veículos - foi contestada pela equipe técnica da então DIPC no Relatório datado de 10 de abril de 2012: “Em vistoria ao local verificou-se que, em lugar dos 2,50 indicados no projeto como distância entre as duas casas tombadas, foram encontrados “(..) 2,13 metros no embasamento da residência e 2,20 metros entre as casas e sem considerar o embasamento da residência ou sua jardineira.”

No Relatório Técnico elaborado pelo engenheiro arquiteto Maurício José Laguardia Campomori, o conselheiro menciona a necessidade de se considerar a viabilidade do projeto, tendo em vista a distância entre as casas medida pela DIPC em vistoria. Nas palavras do relator:

Vale considerar que a viabilidade do projeto está fortemente condicionada ao fato de que o único acesso de veículos à edificação se dará por este corredor, sendo que por aí poderá passar, também, todo o maquinário necessário para realização das escavações e de fundações para a construção da nova edificação que, lembramos, situa-se aos fundos do lote.

O problema do acesso de veículos foi contemplado pelos demais conselheiros durante a sessão ordinária do CDPCM-BH, realizada no dia 18 de abril de 2012 e presidida pela então Secretária Geral do CDPCM-BH e Secretária Municipal de Regulação Urbana, a Sra. Branca Macahubas Cheib. Conforme fragmentos da Ata da referida reunião, abaixo citados:

Em seguida, a secretária geral passou para apreciação e deliberação de projeto de nova edificação em lotes de imóveis tombados situados na Rua Piauí, 1046 e 1052 (lotes 009 e 011, quarteirão 016, 06ª seção urbana), pertencente ao Conjunto Urbano Avenidas Carandaí - Alfredo Balena e Adjacências. O conselheiro-relator Maurício José Laguardia Campomori fez a leitura de seu parecer (...). Terminada a leitura, a secretária geral colocou o assunto em discussão, passando a palavra para o arquiteto responsável, que apresentou, detalhadamente, o projeto, esclarecendo alguns itens. A secretária geral informou que a Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana acataria a decisão do Conselho em aprovar o projeto com a medida reduzida para a entrada de veículo. A discussão prosseguiu, analisando a questão sobre a viabilidade de permanecer a medida reduzida para o acesso de veículos e sobre os projetos de restauração dos imóveis tombados. A diretora da DIPC Michele Abreu Arroyo alertou sobre o problema de outra edificação, situada ao lado do empreendimento, que, por se tratar de imóvel sem interesse de proteção, em estado de arruinamento

e em lote de pequenas dimensões, poderia ser uma solução para o problema de acesso, caso fosse incorporada ao empreendimento de forma a proporcionar a entrada e a saída de veículos também durante a obra, sem representar risco às edificações tombadas. (...) Terminada a discussão, a secretária geral colocou o assunto em votação, que, em conformidade com o parecer do relator, deliberou, por unanimidade, pela aprovação do referido projeto de nova edificação em lotes de imóveis tombados situados na Rua Piauí, 1046 e 1052 (...)

Após discussão acerca do projeto, o CDPCM-BH analisou e aprovou a nova proposta apresentada, condicionada à correção da distância indicada entre as casas, conforme verificado pela Diretoria na vistoria realizada para a elaboração do relatório técnico. Conforme a deliberação nº035/2012, publicada no DOM em 24 de abril de 2012, a saber:

Deliberação n.º 035/2012

Ref.: Apreciação e deliberação de projeto de nova edificação em lotes de imóveis tombados situados na Rua Piauí, 1046 e 1052

(lotes 009 e 011, quarteirão 016, 06ª seção urbana), pertencente ao Conjunto Urbano Avenidas Carandaí - Alfredo Balena e Adjacências. Relator: Maurício José Laguardia Campomori.

- Deliberou pela aprovação do referido projeto de nova edificação condicionado a:

- 1) apresentação, para a Diretoria de Patrimônio Cultural (DIPC), de projeto corrigido com as dimensões corretas entre as casas tombadas;
- 2) adesão da empresa executora/proponente/responsável ao programa “Adote um Bem Cultural”;
- 3) aprovação de um estudo detalhado de materiais e cores das fachadas do novo edifício pela DIPC;
- 4) garantia de integridade dos bens culturais tombados nos lotes, de forma a não realizar nenhuma alteração física nos mesmos além das previstas nos projetos de restauração já aprovados pela DIPC.  
(grifo nosso)

Em 16 de outubro de 2013 foi protocolado na DIPC novas pranchas da proposta de nova edificação, devidamente corrigidas, as quais, após a solução de pequenas pendências, foram aprovadas pela equipe técnica da diretoria por estarem conformes a Deliberação nº 035/2012. Cabe destacar que a medida entre as casas foi corrigida para 2,17m aprovado e arquivado na DIPC. Além disso, importante destacar que o RT é responsável pela prestação das informações constantes em projeto.

Com base nesta aprovação, subsidiada pelo deferimento do CDPCM-BH, foi aberto o processo de “Edificação – aprovação de planta e alvará de construção” nº 01-158075-13-55 junto à Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana. Paralelamente foi iniciado o cumprimento da contrapartida do programa “Adote um bem cultural” definido pelo CDPCM-BH quando da aprovação do projeto.

No exame de projeto arquitetônico feito pela então Gerência de Licenciamento de Edificações (GELED), a examinadora apontou o não cumprimento da distância mínima de 2,50 metros para acesso de veículos como uma das pendências de projeto (distância esta estabelecida pelo Código de Edificações – Lei 9725/2009 e Decreto 13842/10).

Em carta endereçada ao Diretor da DIPC, datada de 19 de fevereiro de 2014, a Gerente de Licenciamento Urbanístico, Sra. Helcymara Kutova, solicita a revisão da Deliberação emitida pelo CDPCM-BH aprovando o projeto de nova edificação. Segundo a gerente o projeto não poderia ter sido aprovado por contrariar o parâmetro legal relativo a acesso de veículos. Nas palavras documento:

Em 17 de Fevereiro de 2014 recebemos da DIPC/FMC o ofício DIPC/EXTER-0135-2013 (...). Esse ofício relata que o CDPCM-BH analisou a viabilidade do acesso de veículos com largura inferior a 250 cm – dimensão esta estabelecida no Anexo VI da Lei nº 9725/09 (Código de Edificações) – e afirma que “o Conselho aprovou o projeto com tal medida através da deliberação nº035/2012, publicada no DOM em 24/04/2012”. Ou seja: a distância entre as casas tombadas deve permanecer 217 cm, embora o acesso de veículos ocorra por esse espaço e, portanto, deveria possuir largura mínima de 250 cm. Sendo assim, entendemos que a deliberação do CDPCM-BH deve ser revista, uma vez que contraria parâmetro estabelecido na legislação municipal, não cabendo à SMARU a flexibilização dos referidos parâmetros.

Posteriormente, a pedido da então SMARU, foi realizada retificação desta Deliberação, ficando com a seguinte redação:

Deliberação n.º 037/2014

Ref.: Apreciação e deliberação referente a retificação da deliberação n.º 035 / 2012, que tratou da aprovação de projeto de nova edificação em lotes de bens tombados situados na Rua Piauí, 1046 e 1052 (lotes 009 e 001, quarteirão 016, 06ª seção urbana), pertencente ao Conjunto Urbano Avenidas Carandaí-Alfredo Balena e Adjacências, que passa a ter o seguinte texto:

Deliberou pela aprovação do referido projeto de nova edificação ciente que a dimensão do acesso de automóveis é inferior à exigida pela Lei Municipal n.º 9.725/2009 e condicionado a:

- 1) apresentação, para a Diretoria de Patrimônio Cultural/DIPC, de projeto corrigido com as dimensões corretas entre as casas tombadas;
- 2) adesão da empresa executora / proponente / responsável ao programa “Adote um Bem Cultural”;
- 3) aprovação de um estudo detalhado de materiais e cores das fachadas do novo edifício pela DIPC;
- 4) garantia de integridade dos bens culturais tombados nos lotes, de forma a não realizar nenhuma alteração física nos mesmos além das previstas nos projetos de restauração já aprovados pela DIPC.

Logo após, foram apresentadas algumas modificações nos projetos de restauro da edificação, mas nenhuma delas prevendo intervenções na fachada.

Importante relatar que em 2018, após denúncia recebida, a Diretoria esteve na obra e verificou intervenções irregulares na edificação tombada de nº1052. Tais intervenções foram realizadas sem aprovação do Conselho ou da Diretoria e em desconformidade com o projeto de restauração aprovado. Foram removidos elementos originais da fachada (incluindo a mureta de fechamento frontal original) e, internamente, dentre outras intervenções, a escada de madeira original que levava ao segundo pavimento foi removida sem autorização, acompanhamento e orientações da DPCA e acondicionada no segundo pavimento da edificação, sem o cuidado que os bens protegidos deveriam receber. A edificação, em seu primeiro pavimento, teve todo o agenciamento interno modificado para ser transformado em stand de vendas da obra. Este caso está sendo acompanhado pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais, por meio da Promotor de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Histórico e Cultural, Habitação e Urbanismo – PJMA/MPMG.

Em junho de 2020, a Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público/DPCA recebeu proposta de intervenção no bem protegido situado na Rua Piauí nº 1046. Tendo em vista que a proposta encontra-se em desconformidade com as diretrizes de proteção do Conselho, em especial à Deliberação nº037/2014, encaminhamos para análise e Deliberação do CDPCM-BH.

## 2. ANÁLISE DA PROPOSTA

O projeto apresentado propõe a demolição de parte da fachada lateral esquerda da edificação da rua Piauí nº1046 para viabilizar o acesso de veículos ao edifício residencial aprovado pelo Conselho na parte posterior dos lotes. Nova parede seria instalada paralela a esta, com distância de 30 cm e com 15 cm de largura possibilitando, assim, que o corredor para acesso de veículos ficasse com a largura de 247 cm. Internamente, os cômodos teriam 17 cm a menos.



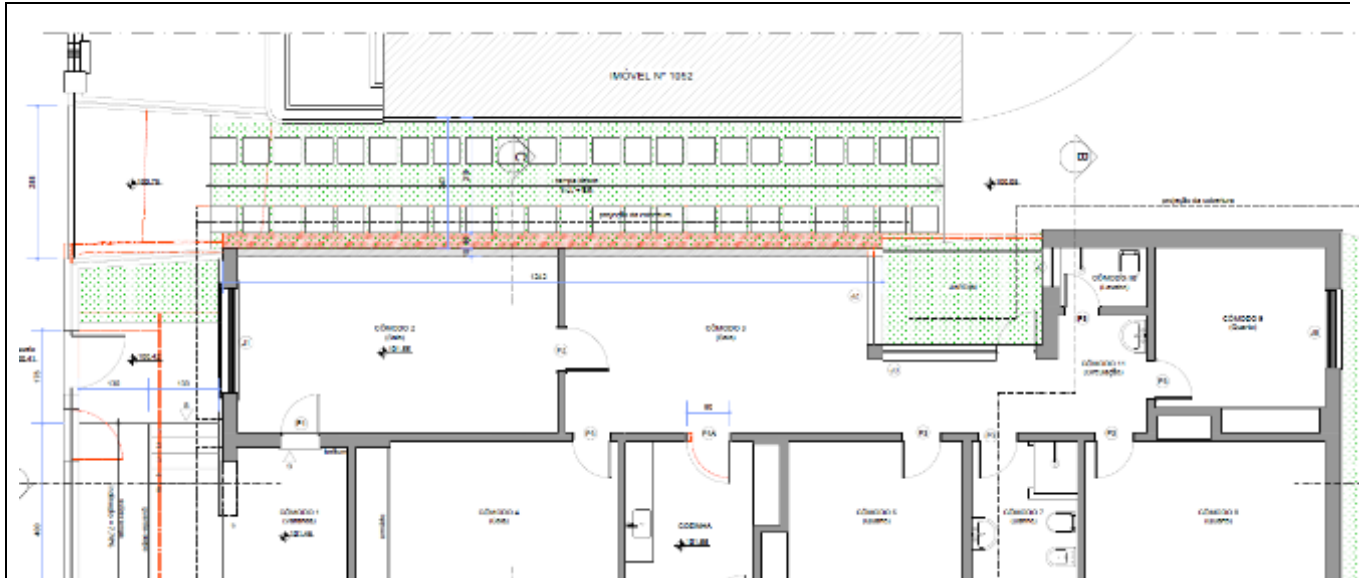


Imagem das edificações da rua Piauí, nº1052 e 1046 (à direita), em que se propõe a alteração. Fonte: GoogleMaps. Imagem de outubro de 2018.



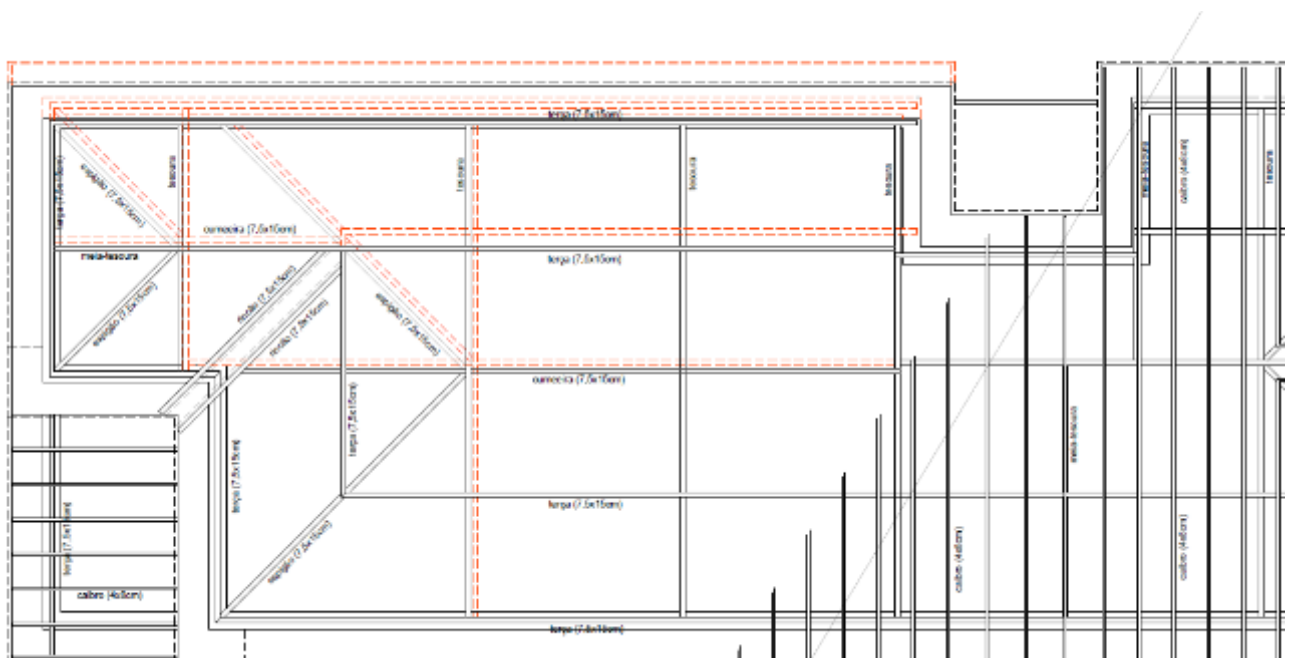
Foto do afastamento entre as duas casas tombadas que dá acesso aos fundos do lote. Pretende-se deslocar a parede da edificação à direita, de forma a ampliar o acesso. Fonte: vistoria DPCA em 2011.

O projeto ora em análise difere-se um pouco da proposta anteriormente analisada e reprovada pelo Conselho, que previa a demolição de toda a fachada lateral esquerda. A proposta em tela aproveita-se de um pequeno recorte da edificação e prevê a demolição parcial da fachada, apenas em sua porção anterior, conforme desenho técnico abaixo, constante do material enviado pelo RT.

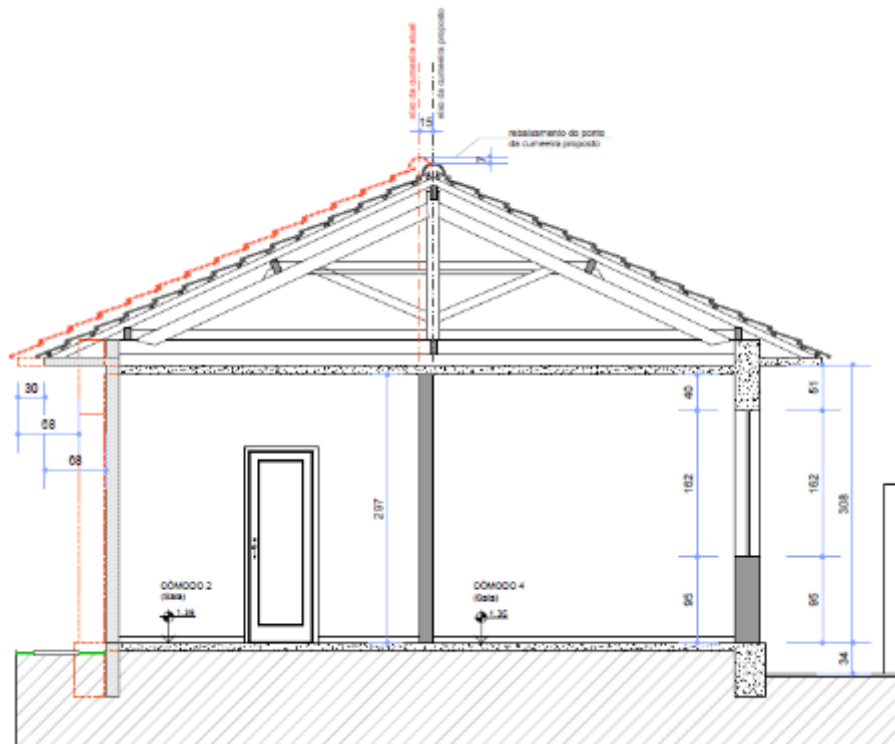


Recorte da planta da edificação de nº1046. A área demarcada em vermelho é a que se propõe a demolição e instalação de parede perpendicular, em cinza claro. Fonte: material fornecido pelo requerente.

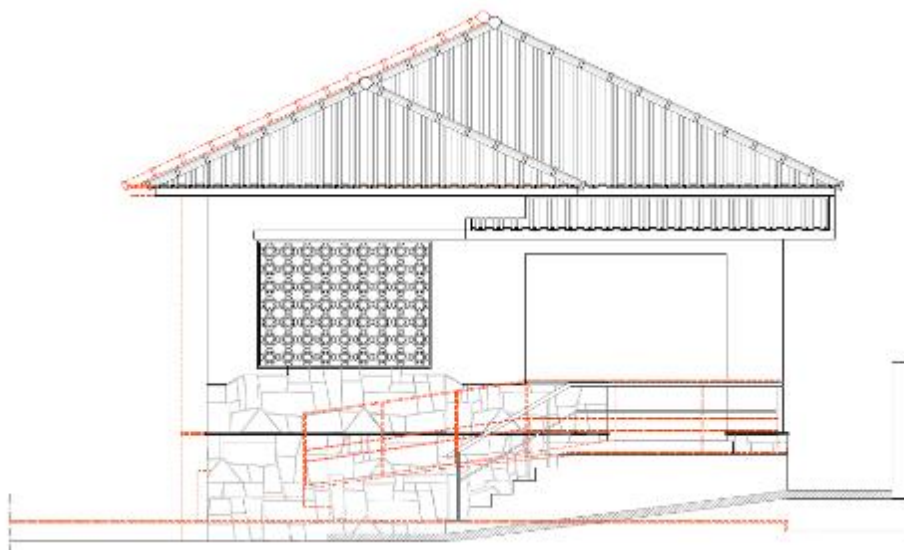
São previstas ainda intervenções no telhado original, com relocação da cumeeira e diminuição de uma das águas, bem como a relocação da luminária.



Planta da proposta de intervenção no telhado, mostrando a relocação da cumeeira, demolição da água original e proposição de nova, de dimensão menor que a atual original. Fonte: material fornecido pelo requerente.



Corte CC em que pode se observar em vermelho a localização da parede que se propõe a demolição e a intervenção no telhado. Fonte: material fornecido pelo requerente.



Fachada frontal da edificação em que pode se observar em vermelho as intervenções propostas no bem tombado. Fonte: material fornecido pelo requerente.

O interessado informa que “errou em não apresentar esta proposta anteriormente”, alegando que buscaram outra solução. Alegam também que “demoraram a perceber que a largura livre para a passagem de veículos é, na verdade, bem menor que a largura aprovada pela Secretaria de Regulação Urbana e pela Diretoria de Patrimônio Cultural. A medida indicada entre as casas de 1046 e 1052 no projeto aprovado é de 218 cm entre alvenarias. Erroneamente, as saliências extremamente significativas das características arquitetônicas dos bens tombados, não foram consideradas na representação do projeto. Desta forma, o vão para a passagem de veículos é ainda mais estreito que os 250 cm exigidos pela legislação urbanística municipal. A largura para o acesso de veículos varia de 203 cm a 206 cm, considerando-se o alargamento dos baldrames e chega a 195 cm entre a jardineira da casa 1052 e o baldrame da casa 1046”.



Tendo em vista que trata-se apenas de um levantamento de medidas e tendo em vista o porte das empresas envolvidas no projeto e na execução da obra, a DPCA recebeu com grande espanto e preocupação o relato de que demorou-se a perceber que a largura livre entre as edificações era bem menor que a apresentada em projeto e mais, que deram continuidade à obra sem antes buscar uma solução. Nos preocupa questionar se a proposta de intervenção da edificação ora apresentada contempla medidas corretas e, caso seja aprovada, garantida, de fato, a integridade do bem.

O ofício encaminhado pela Construtora informa ainda que “entendemos que esta pequena intervenção em parte da fachada lateral esquerda, apesar de ir contra as diretrizes de proteção estabelecidas por este Conselho, na verdade contribuirá para a proteção e manutenção da integridade do bem tombado, uma vez que o acesso de veículos, tal qual foi aprovado em 2018, poderá ocasionar danos acidentais aos bens tombados, com a passagem constante de veículos em um acesso tão estreito”.

Entende-se que a preocupação em preservar a integridade do patrimônio deveria ser premissa básica de todo projeto lindeiro a bem tombado em que pese o artigo 16 da Lei Municipal 3802/84, lei que organiza a proteção do patrimônio cultural do Município de Belo Horizonte:

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. (*grifo nosso*)

No ofício elaborado pela Construtora Terrazzas é esclarecido também o motivo da não incorporação do lote vago lateral (lote 7) ao empreendimento (conforme ventilado em reunião do Conselho de 2012), solucionando, assim, o acesso de veículos:

“O lote 7, apesar de constar em sua Informação Básica com as dimensões 20x30m (600m<sup>2</sup>), possui na verdade 10x30m (300m<sup>2</sup>) como pode ser observado na prancha de parcelamento e no IPTU, anexos a este memorial. O IPTU ainda está em nome de Geraldo José Esteves, falecido a cerca de 10 anos. Atualmente, o lote 7 é de propriedade da viúva dele, com quem celebramos um contrato de locação temporária, para garantir o acesso de caminhões à obra, que seria impossível de acontecer entre as casas.

No início da incorporação e viabilidade do negócio, a Construtora Terrazzas fez uma proposta para a viúva vender o terreno ou entrar no negócio como permutante, entretanto, ela não teve interesse. Soubemos que a antiga proprietária do empreendimento já havia tentado esta negociação, também sem sucesso. Além disso, nos deparamos com um problema cartorial deste lote. Não tivemos acesso ao histórico, mas acreditamos que na incorporação do edifício localizado na rua dos Aimorés, 282, que uniu o lote 1 com parte do lote 7, houve alguma pendência de reparcelamento, que deve justificar o fato da viúva não possuir a matrícula do imóvel com a área atualizada, impossibilitando a compra e incorporação ao nosso empreendimento. A situação permanece desta maneira até hoje, conforme Certidão de Registro atualizada que apresentamos em anexo”.





Foto inserção da proposta com sobreposição da situação anterior. Fonte: material fornecido pelo requerente.

Cabe destacar aqui que lindeiro a este empreendimento foi executado um outro, aos fundos das edificações tombadas da rua Piauí nº 1040 e 1026, pela mesma construtora. Uma boa solução poderia ter sido a unificação dos dois empreendimentos, fazendo com que o acesso de veículos às duas edificações fosse unificado.

A Diretoria entende a necessidade por parte do empreendedor de intervenção na edificação tombada da rua Piauí nº1046 para possibilitar a entrada de veículos e atendimento a legislação. Entretanto, considerando:

- a Lei 3802/84 que "ORGANIZA A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE";
- a Deliberação nº037/2014, do CPDMC-BH em seus condicionantes: "1) apresentação, para a Diretoria de Patrimônio Cultural/DIPC, de projeto corrigido com as dimensões corretas entre as casas tombadas; " e "4) **garantia de integridade dos bens culturais tombados nos lotes, de forma a não realizar nenhuma alteração física nos mesmos além das previstas nos projetos de restauração já aprovados pela DIPC**";
- o fato de ter-se percebido não ser possível o acesso adequado de veículos e o problema ser levado ao Conselho somente quando uma edificação com cerca de 27 metros de altura estar praticamente concluída aos fundos;

a DPCA entende que a aprovação deste projeto abriria precedentes para intervenções similares descaracterizantes e impactantes, entendidas como “necessárias”, em bens protegidos, comprometendo, inclusive, a política de patrimônio cultural da cidade.

Como bem apresentado pelo Memorial Descritivo do arquiteto Flávio Grillo, ao justificar conceitualmente a proposta,

“A teoria de conservação contemporânea estabelece a atenção que se deve ter com a relação entre o bem patrimonial e o sujeito que com ele é envolvido, ou seja, a necessidade da validação social para se reconhecer os significados e valores de um bem patrimonial e considerá-la nas medidas para sua conservação.”

Nesse entendimento, gostaríamos de reforçar a importância do uso e das adaptações necessárias em bens protegidos no intuito de possibilitar a sua ressignificação e apropriação pela sociedade atual. Entretanto, essas adaptações e intervenções devem ser feitas sempre no sentido da adaptação do novo uso ao bem tombado e não o contrário. A pré-existência protegida, que deve ser preservada por muitos anos, deve ser respeitada em suas características essenciais e materialidade como premissa das intervenções contemporâneas, levando-se em conta sempre uma intervenção respeitosa e não danosa ao imóvel.

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto acima, entendemos que a proposta não deve ser aprovada, pois impacta sobremaneira no bem tombado, além de estar em desconformidade com a Lei 3802/84 e com as diretrizes de proteção estabelecidas pelo Conselho para o bem cultural em questão.

Entretanto, se for do entendimento do CDPCM-BH o contrário e decidir-se pela aprovação da proposta, entendemos que deva se promover o mínimo de intervenção possível, qual seja, somente a demolição e reconstrução de parte da fachada lateral esquerda, mantendo-se o telhado conforme sua configuração original. Além disso, o estabelecimento de contrapartida nos moldes da Deliberação nº095/2019 deve ser adotado.

Belo Horizonte, 16 de julho de 2020.

Ana Carolina Chaves Lemos  
Arquiteta e urbanista da Diretoria de Patrimônio Cultural  
Fundação Municipal de Cultura