

**RELATÓRIO TÉCNICO REFERENTE À ANÁLISE DE LEVANTAMENTO DO ACRÉSCIMO DA EDIFICAÇÃO SITUADA NA AVENIDA DO CONTORNO Nº 7777 (ZONA FISCAL 125, QUARTEIRÃO 002A, LOTE 001), BAIRRO CIDADE JARDIM, PERTENCENTE AO CONJUNTO URBANO BAIRRO CIDADE JARDIM E ADE CIDADE JARDIM.**

**1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Em 15/07/2021 foi encaminhada à DPCA, via procedimento de interface-SUREG, o ticket 31.00267685/2021-30, referente ao levantamento com modificação (acréscimo) da edificação existente na Avenida do Contorno, 7777, Bairro Cidade Jardim, imóvel com registro documental aprovado, inserido no Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim, além da ADE Cidade Jardim.



Figura 01: Localização do imóvel com Registro Documental aprovado. Fonte: BH Map - Visualizador (pbh.gov.br)

**2- BREVE HISTÓRICO DO PROJETO**

Antes de procedermos à análise deste relatório, cabe descrever brevemente o registro histórico desse imóvel, no sentido de contextualizar todo processo. A aprovação inicial foi concedida pela certidão de baixa datada de 10/03/1960, com área de 1.396 m<sup>2</sup>. Em novembro de 2004, o imóvel foi pauta deste Conselho para confirmação do Registro Documental e algumas intervenções internas e externas sem acréscimo de área.

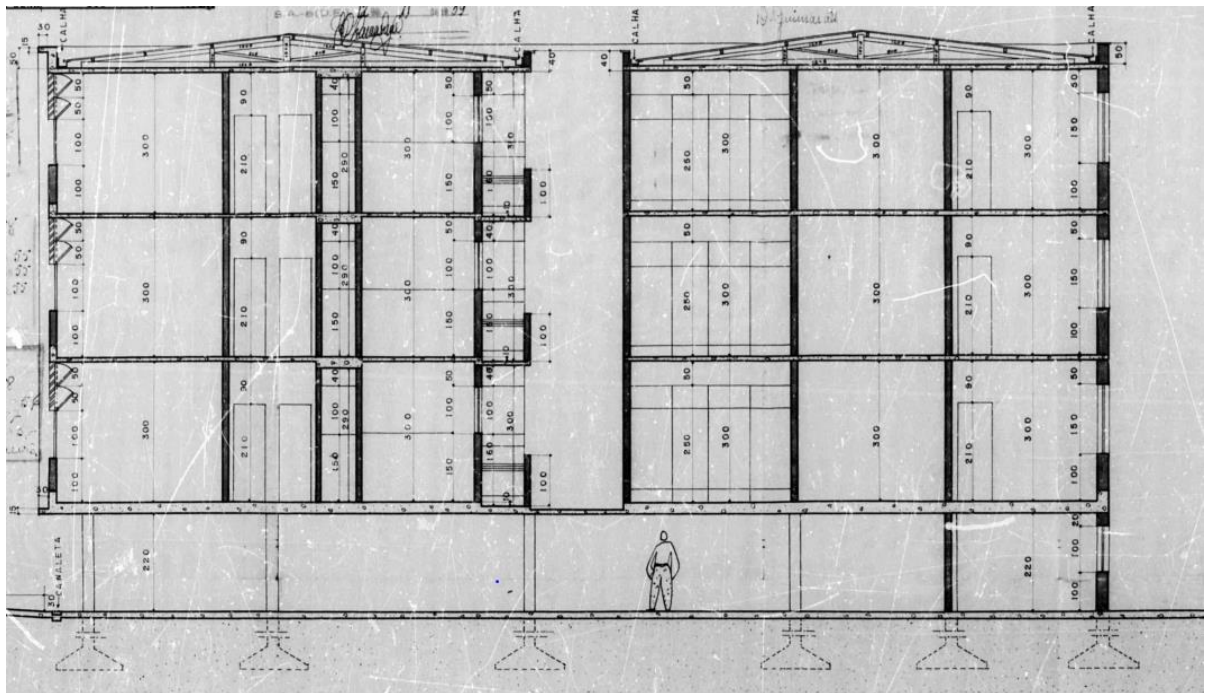
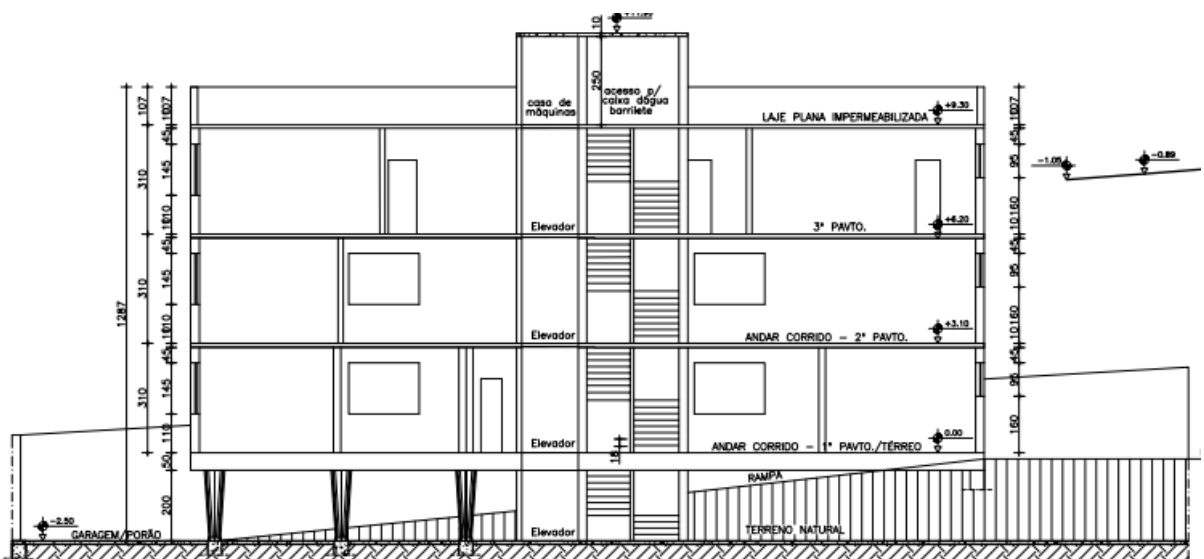


Figura 2: Aprovação inicial, em 1960, com área de 1.396 m<sup>2</sup>, edificação com 03 pavimentos. Fonte: edificações.pbh - Portal de edificações de Belo Horizonte.

O levantamento com modificação da edificação em epígrafe, foi aprovado em agosto de 2006, com área de 1.540,52 m<sup>2</sup>, ou seja, um acréscimo de 144,52 m<sup>2</sup>. Esse acréscimo contou com a extensão do volume da circulação vertical e guarda-corpo do terraço do quarto pavimento. Nesta oportunidade, o processo não foi objeto de análise desta Diretoria, apenas pela SUREG, uma vez que não existiam diretrizes para a área. Tanto a ADE Cidade Jardim como Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim são posteriores a esta data.



CORTE AA  
Escala 1:100

Figura 3: Projeto com certidão de baixa em 10/03/2006. Alteração da altimetria, porém sem diretrizes para área. Fonte: edificações.pbh - Portal de edificações de Belo Horizonte.

Atualmente, com diretrizes específicas para o imóvel, o processo está tramitando via interface, para apreciação deste Conselho, solicitando a regularização com modificação para 1.709,17 m<sup>2</sup> (acréscimo de 168,65 m<sup>2</sup> da área da edificação). Trata-se de um acréscimo de área ao volume da circulação vertical do quarto pavimento, que foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte em 2006.

### 3- ANÁLISE DO PROJETO

As áreas irregulares do quarto pavimento, não atendem os parâmetros de altimetria definidos pelo CDPCM-BH, constantes na ADE Cidade Jardim, regulamentadas em 2008. Esta ADE estabeleceu altura máxima de 9 (nove) metros para todo perímetro da área protegida. Da mesma forma, a Deliberação 038/2013, referente à proteção do Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim, acompanhou a indicação de altimetria como diretriz para todo bairro.

A planta do quarto pavimento a seguir, apresenta as hachuras diferenciando as datas das aprovações dos acréscimos. Em amarelo, a porção do guarda corpo em alvenaria do terraço e a circulação vertical aprovadas em 2006 sem diretrizes específicas para o local. As hachuras em laranja são objeto de análise e regularização desse relatório, construídas posteriormente. Apesar de não atenderem as diretrizes, os acréscimos não ultrapassam a altimetria aprovada anteriormente.

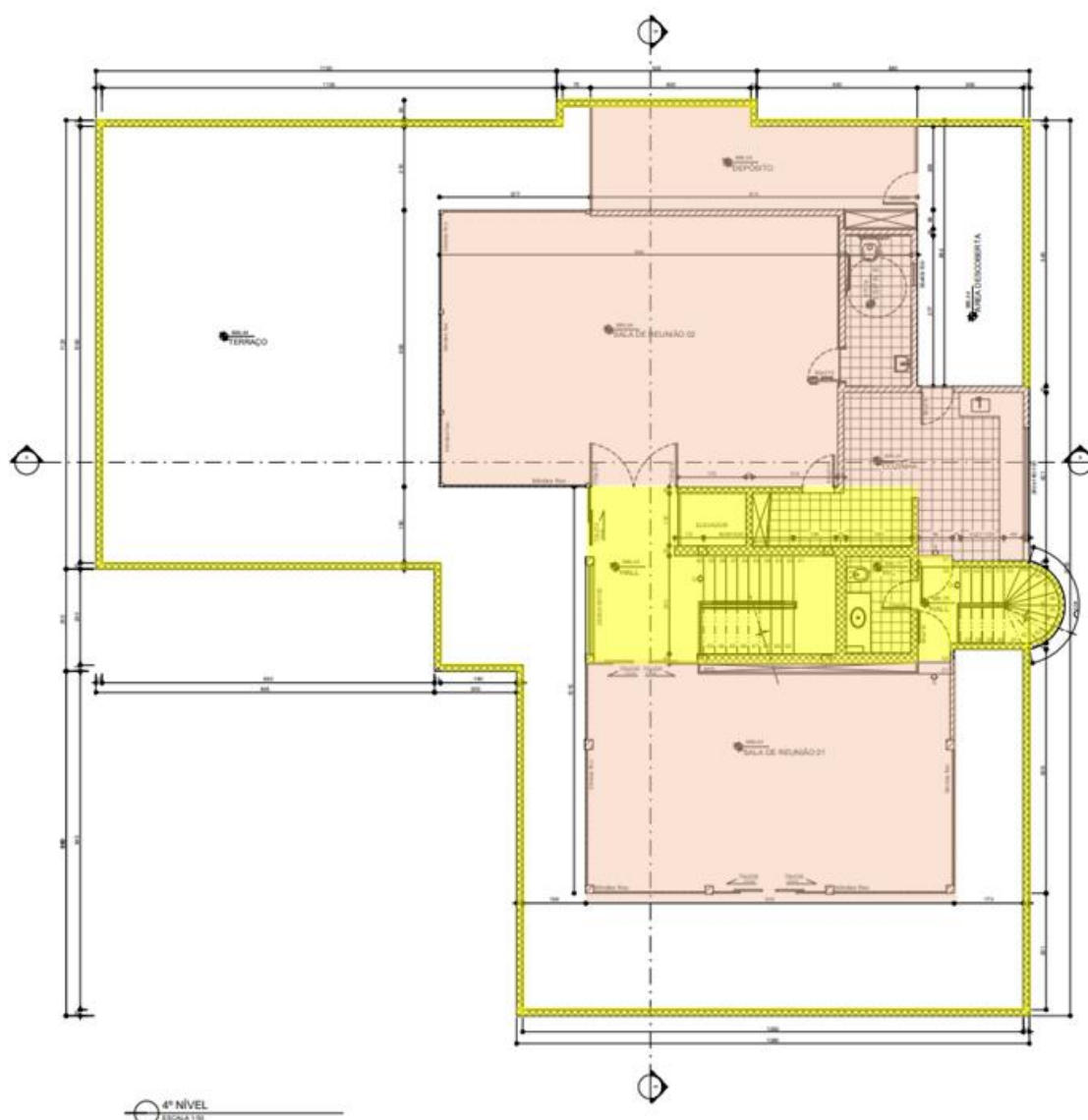


Figura 4: Processos de regularização com acréscimo de área.

- Hachura com certidão de baixa em 10/03/2021 (ADE Cidade Jardim e Conjunto Urbano Bairro Cidade Jardim não eram regulamentados)
- Hachura objeto de análise e deliberação deste Conselho (acréscimo de 168,65 m<sup>2</sup> da área da edificação).

Abaixo, fotos cronológicas, mostrando a evolução dos acréscimos de área do quarto pavimento, quando já existiam diretrizes de altimetria específicas para área.





Figura 5: Foto de julho de 2009, na esquina da Avenida do Contorno e Rua Conde Linhares, a porção à esquerda da circulação vertical já estava construída. Fonte: Google Maps.



Figura 6: Foto de outubro de 2016, na esquina da Avenida do Contorno e Rua Conde Linhares, a porção à direita da circulação vertical estava em construção. Fonte: Google Maps.





Figura 7: Foto de junho de 2021, na esquina da Avenida do Contorno e Rua Conde Linhares. Fonte: imagem fornecida pelo requerente em relatório fotográfico.



Figura 8: Foto de junho de 2021, fachada da edificação, capturada no passeio oposto da rua Conde Linhares. Fonte: imagem fornecida pelo requerente em relatório fotográfico.



Figura 9: Foto de junho de 2021, fachada da edificação, capturada no canteiro central da Avenida do Contorno. Fonte: imagem fornecida pelo requerente em relatório fotográfico.

#### 4- CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da análise do projeto de levantamento com acréscimo de área, situado na Avenida do Contorno, 7777, Bairro Cidade Jardim, esta Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público entende que a regularização é passível de aprovação, não cabendo aplicação de medida compensatória, uma vez que a circulação vertical do quarto pavimento já estava aprovada desde 2006, além disso, a área construída posteriormente não ultrapassa a altimetria da última aprovação. No entendimento da DPCA, as áreas a serem regularizadas não se destacam significativamente no entorno imediato e não implicam em impactos adicionais na paisagem do Conjunto Urbano protegido.

Sendo o que se apresenta, encaminhamos o presente relatório técnico e a documentação protocolizada nesta Diretoria para análise e deliberação deste Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte - CDPCM-BH.

Belo Horizonte, 12 de abril de 2021.

*Érica Mendonça Pereira*  
*Arquiteta e Urbanista*  
*Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público - DPCA*