UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
Escola de Arquitetura e Urbanismo
Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Djair Junio de Souza Oliveira

VERTICALIZAÇÃO E PATRIMÔNIO CULTURAL URBANO:
Projetos arquitetônicos de intervenção vertical em Belo Horizonte, MG

Belo Horizonte
2024

Djair Junio de Souza Oliveira

VERTICALIZAÇÃO E PATRIMÔNIO CULTURAL URBANO:

Projetos arquitetônicos de intervenção vertical em Belo Horizonte, MG

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais para obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Linha de Pesquisa: Produção, projeto e experiência do espaço

Orientador: Prof. Dr. Flávio de Lemos Carsalade

Belo Horizonte

2024

FICHA CATALOGRÁFICA

O48v Oliveira, Djair Junio de Souza.
Verticalização e patrimônio cultural urbano [recurso eletrônico] : projetos arquitetônicos de intervenção vertical em Belo Horizonte, MG / Djair Junio de Souza Oliveira. - 2024.
1 recurso eletrônico (255 f. : il.), pdf.

Orientador: Flávio de Lemos Carsalade.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Projeto arquitetônico - Teses. 2. Patrimônio cultural - Teses. 3. Desenho arquitetônico - Teses. 4. Conselhos de cidades - Teses. 5. Belo Horizonte (MG) - Teses. I. Carsalade, Flávio de Lemos. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 720.284

Ficha catalográfica elaborada por Ana Maria Pinheiro Lima - CRB 6/2635.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

FOLHA DE APROVAÇÃO

Verticalização e **Patrimônio Cultural Urbano: Projetos arquitetônicos de intervenção vertical em Belo Horizonte, MG**

DJAIR JUNIO DE SOUZA OLIVEIRA

Dissertação submetida à Comissão Examinadora designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG como requisito para obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, área de concentração: Teoria, produção e experiência do espaço.

Aprovada em 2 de dezembro de 2024, pela Comissão constituída pelos membros:

Prof. Dr. Flávio de Lemos Casalarde - Orientador
EA-UFMG

Profa. Dra. Vanessa Borges Brasileiro
EA-UFMG

Dra. Karine de Arimatéia
Newton Paiva

Dra. Laura Beatriz Lage (DIPC-FMC/PBH)

Belo Horizonte, 2 de dezembro de 2024.

À cidade de Belo Horizonte.

Agradecimentos

Agradeço,

Em especial, ao meu orientador, professor Flávio Carsalade, por seus ensinamentos que precedem o curso de mestrado, por sua contribuição sempre muito importante nas orientações e pela amizade.

Aos professores que contribuíram para a elaboração deste trabalho, Vanessa Brasileiro, Leonardo Castriota, Frederico Tofani, Maria Lucia Malard, Ana Paula Baltazar, Silke Capp, Roberto Eustaáquio, Celina Lemos e Mateus Rosada.

Aos amigos e colegas do metrado pelas trocas e aprendizados dentro e fora das salas de aula, dos quais eu gostaria de citar Carolina Crema, Clarissa Maia, Maria Clara Dornnas, Thiago Fontes, Juliana Quadros, Paula Vilaça e Varusa, que acompanharam de perto essa jornada.

Ao NPGAU pela extraordinária contribuição ao desenvolvimento de pensamento crítico e pelo ensino aprofundado e rico.

À equipe da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte pelo grande auxilio a esta pesquisa e pelo essencial trabalho em defesa do patrimônio cultural belo-horizontino.

Aos alunos da disciplina de estágio docência pelo processo mútuo de aprendizado.

Aos membros das bancas de qualificação e defesa, Flávio Carsalade, Laura Lage, Karine de Arimatéia, Vanessa Brasileiro e Frederico Tofani, pela discussão extremamente rica e proveitosa.

À FAPEMIG pelo apoio a esta pesquisa. e

À minha família e amigos por apoiarem meus passos, tornando essa caminhada um tanto mais feliz.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais (Fapemig).

Voltamos à velha questão de saber se sempre há vencedores e perdedores, ou seja, em cada caso e situação é preciso estar atento para procurar avaliar os custos e os ganhos das decisões que são tomadas e dos valores que as sustentam. Gilberto Velho, Patrimônio, Negociação e Conflito, 2006, p. 246.

RESUMO

Esta dissertação aborda a questão da preservação do patrimônio cultural edificado pertencente a conjuntos urbanos protegidos na área central do Município de Belo Horizonte (MG, Brasil), considerando os conflitos decorrentes do fenômeno da verticalização. Descritas como *intervenções verticais*, a implantação de torres em contextos de edificações horizontais protegidas e conjuntos urbanos pode impactar significativamente a ambiência local e a área de entorno dos bens culturais. Em Belo Horizonte, o Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural (CDPCM-BH) é o órgão responsável pelo estabelecimento de diretrizes de preservação para os imóveis tombados e conjuntos urbanos, bem como pela aprovação de projetos de intervenção em edificações protegidas. Assim, o CDPCM-BH desempenha um papel fundamental na mediação de conflitos de valores e interesses disputados sobre o mesmo território, atuando na interseção entre interesses públicos, privados, de preservação do patrimônio e de mercado imobiliário. Esta dissertação tem como objetivo compreender como o Conselho se posiciona em relação à verticalização nos conjuntos urbanos protegidos, por meio da análise dos processos de aprovação de projetos de intervenção vertical construídos na área delimitada pela Avenida do Contorno. A análise desse objeto no decorrer do processo histórico de atuação do Conselho permite compreender como sua perspectiva sobre a verticalização em Belo Horizonte evoluiu. Consequentemente, identificamos o conjunto de valores que orientam as decisões do Conselho quanto à aprovação ou reprovação de projetos de intervenção vertical em edificações tombadas.

Palavras-chave: projeto arquitetônico de intervenção; verticalização; conselho de patrimônio; patrimônio urbano; patrimônio cultural.

ABSTRACT

This dissertation addresses the preservation of built cultural heritage within protected urban sites in the central area of Belo Horizonte (MG, Brazil), considering the conflicts arising from the phenomenon of verticalization. Defined as *vertical interventions*, the insertion of high-rise buildings within contexts of protected low-rise structures and urban sites can significantly impact the local ambiance and the surrounding area of cultural assets. In Belo Horizonte, the Deliberative Council for Cultural Heritage (CDPCM-BH) is the governing body responsible for establishing preservation guidelines for listed properties and urban sites, as well as approving intervention projects in protected buildings. Thus, the CDPCM-BH plays a key role in mediating conflicts of values and competing interests within the same territory, operating at the intersection of public, private, heritage preservation, and real estate market interests. This dissertation aims to understand how the Council positions itself regarding verticalization in protected urban sites by analyzing the approval processes of vertical intervention projects within the area delimited by Avenida do Contorno. Examining this subject within the historical trajectory of the Council's actions allows for an understanding of how its perspective on verticalization in Belo Horizonte has evolved. Consequently, we identify the set of values that inform the Council’s decisions to approve or reject vertical intervention projects in listed buildings.

Keywords: intervention architectural project; verticalization; heritage council; urban heritage; cultural heritage.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – As duas torres (simulação), tendo ao lado direito o Bairro do Recife ...61
FIGURA 2 – Fotografia do Edifício Ibaté, a partir da Avenida Afonso Pena.....66
FIGURA 3 - Esquema para obtenção de gabarito.....66
FIGURA 4 – Avenida Afonso Pena no final da década de 1930 67
FIGURA 5 – Fotografia dos Edifícios Sulacap e Sulamérica, a partir da Avenida Afonso Pena.....68
FIGURA 6 – Fotografia do Edifício Acaiaca, a partir da Avenida Afonso Pena.....68
FIGURAS 7 e 8 – Fotografia do antigo Teatro Municipal em linguagem eclética (1920) e fotografia da fachada frontal do Cine Metrópole em linguagem *Art Déco* (1990), respectivamente 74
FIGURA 9 – Localização dos projetos de intervenção vertical situados na área interna da Avenida do Contorno, Belo Horizonte 98
FIGURA 10 – Localização dos projetos de intervenção vertical selecionados no âmbito dessa dissertação 99
FIGURA 11 – Localização dos projetos agrupados na categoria de preservação de fachada frontal.....104
FIGURAS 12, 13, 14 e 15 – Projeto de intervenção vertical: Rua dos Timbiras, 834 105
FIGURA 16 – Mapa de localização: Rua dos Timbiras, 834 106
FIGURAS 17, 18, 19 e 20 – Projeto de intervenção vertical: Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715 108
FIGURA 21 – Mapa de localização: Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715 109
FIGURAS 22 e 23 – Perspectiva e plantas de demolição (térreo e pavimento superior) da porção posterior das edificações situadas à Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715, respectivamente 109
FIGURAS 24, 25, 26 e 27 – Projeto de intervenção vertical: Rua Rio Grande do Norte, 888 112
FIGURA 28 – Mapa de localização: Rua Rio Grande do Norte, 888.....113
FIGURAS 29, 30, 31 e 32 – Projeto de intervenção vertical: Av. João Pinheiro, 164 115
FIGURA 33 – Mapa de localização: Av. João Pinheiro, 164 116

FIGURAS 34 e 35 – Fachada frontal da edificação situada à Av. João Pinheiro, 164 e fotografia do início do século XX da Av. João Pinheiro com imóvel n.º 164 à direita, respectivamente 116
FIGURA 36 – Perspectiva do projeto de intervenção na edificação situada à Av. João Pinheiro, 164 117
FIGURA 37 – Localização dos projetos agrupados na categoria de preservação de parte do volume 119
FIGURAS 38, 39, 40 e 41 – Projeto de intervenção vertical: Rua Rio Grande do Norte, 587 120
FIGURA 42 – Mapa de localização: Rua Rio Grande do Norte, 587 121
FIGURAS 43, 44, 45 e 46 – Projeto de intervenção vertical: Rua Espírito Santo, 1996 123
FIGURA 47 – Mapa de localização: Rua Espírito Santo, 1996 124
FIGURAS 48 e 49 – Perspectivas da primeira e segunda propostas de projeto de intervenção na edificação situada à Rua Espirito Santo, 1996, respectivamente ... 125
FIGURAS 50, 51, 52 e 53 – Projeto de intervenção vertical: Rua Tomé de Souza, 1244 127
FIGURA 54 – Mapa de localização: Rua Tomé de Souza, 1244 128
FIGURAS 55, 56, 57, 58, 59 e 60 – Projeto de intervenção vertical: Av. Amazonas, 1695 a 1735 130
FIGURA 61 – Mapa de localização: Av. Amazonas, 1695, 1711, 1725 e 1735 131
FIGURA 62 – Perspectiva do projeto de intervenção nas edificações situada à Av. Amazonas 133
FIGURA 63 – Localização dos projetos agrupados na categoria de qualificação urbanística 136
FIGURAS 64, 65, 66 e 67 – Projeto de intervenção vertical: Rua dos Aimorés, 1725 137
FIGURA 68 – Mapa de localização: Rua dos Aimorés, 1725 138
FIGURAS 69 e 70 – Perspectivas da proposta “1” e da proposta “2” do projeto de intervenção na edificação situada à Rua dos Aimorés, 1725, respectivamente 138
FIGURAS 71, 72, 73 e 74 – Projeto de intervenção vertical: Rua Alagoas, 125 141
FIGURA 75 – Mapa de localização: Rua Alagoas, 125 142
FIGURAS 76, 77, 78, 79, 80 e 81 – Projeto de intervenção vertical: Rua Padre Marinho, 318; Avenida Brasil, 301, 309 e 311 144

FIGURA 82 – Mapa de localização: Rua Padre Marinho, 318; Av. Brasil, 301, 309 e 311 145
FIGURAS 83 e 84 – Fachada frontal e perspectiva do projeto de intervenção nas edificações situadas à Av. Brasil, respectivamente 146
FIGURAS 85, 86, 87 e 88 – Projeto de intervenção vertical: Rua Pernambuco, 1011 148
FIGURA 89 – Mapa de localização: Rua Pernambuco, 1011 149
FIGURAS 90 e 91 – Foto histórica não datada, mostrando a edificação com a fachada eclética e microfilme do projeto de fachada e varanda, aprovado em 1935, respectivamente 149
FIGURAS 92 e 93 – Primeiro projeto (2015) e modificação do projeto (2020), respectivamente 151
FIGURA 94 – Localização dos projetos agrupados na categoria de critérios arquitetônicos 153
FIGURAS 95, 96, 97 e 98 – Projeto de intervenção vertical: Rua da Bahia, 2696 ..154
FIGURA 99 – Mapa de localização: Rua da Bahia, 2696 155
FIGURAS 100 e 101 – Primeiro projeto (2009) e segundo projeto (2010), respectivamente 157
FIGURAS 102, 103, 104 e 105 – Projeto de intervenção vertical: Rua Alvarenga Peixoto, 425 159
FIGURA 106 – Mapa de localização: Rua Alvarenga Peixoto, 425.....160
FIGURA 107 – Perspectiva do projeto de intervenção na edificação situada à Rua Alvarenga Peixoto, 425 161
FIGURAS 108, 109, 110, 111, 112 e 113 – Projeto de intervenção vertical: Rua da Bahia, 2425 163
FIGURA 114 – Mapa de localização: Rua da Bahia, 2425.....164
FIGURAS 115 e 116 – Vistas dos bens culturais situados à Rua da Bahia, 2411 e 2425 165
FIGURA 117 – Perspectiva da proposta “1” de intervenção: Rua da Bahia, 2425 ..166
FIGURAS 118 e 119 – Perspectivas da proposta “2” de intervenção: Rua da Bahia, 2425 167
FIGURAS 120 e 121 – Perspectivas da proposta “3” de intervenção: Rua da Bahia, 2425 168

FIGURAS 122, 123 e 124 – Perspectivas das três propostas de intervenção no decorrer do tempo 169
FIGURA 125 – Localização dos projetos agrupados na categoria de fatores contextuais 171
FIGURAS 126, 127, 128 e 129 – Projeto de intervenção vertical: Rua dos Aimorés, 1451 172
FIGURA 130 – Mapa de localização: Rua dos Aimorés, 1451 173
FIGURA 131 – Fachada frontal do projeto de intervenção: Rua dos Aimorés, 1451 174
FIGURAS 132, 133, 134 e 135 – Projeto de intervenção vertical: Rua dos Aimorés, 647 199
FIGURA 136 – Mapa de localização: Rua dos Aimorés, 647 199
FIGURAS 137 e 138 – Fachadas frontais e perspectiva isométrica do primeiro projeto de intervenção na edificação situada à Rua dos Aimorés, 647, respectivamente ... 200
FIGURAS 139 e 140 – Fachada frontal e perspectiva isométrica do segundo projeto de intervenção na edificação situada à Rua dos Aimorés, 647, respectivamente ... 200
FIGURAS 141, 142, 143 e 144 – Projeto de intervenção vertical: Rua Gonçalves Dias, 1218 202
FIGURA 145 – Mapa de localização: Rua Gonçalves Dias, 1218 202
FIGURA 146 – Perspectiva do projeto de intervenção: Rua Gonçalves Dias, 1218 203
FIGURAS 147, 148, 149 e 150 – Projeto de intervenção vertical: Rua Bernardo Guimarães, 1200 e 1226 204
FIGURA 151 – Mapa de localização: Rua Bernardo Guimarães, 1200 e 1226 204
FIGURAS 152 e 153 – Fachada frontal de edificação anteriormente existente na Rua Sergipe e recorte de mapa indicando os lotes da intervenção, respectivamente 205
FIGURAS 154 e 155 – Perspectivas do projeto de intervenção: Rua Bernardo Guimarães, 1200 e 1226, a partir das ruas Bernardo Guimarães e Sergipe, respectivamente 205
FIGURAS 156, 157, 158 e 159 – Projeto de intervenção vertical: Rua Tomé de Souza, 576 207
FIGURA 160 – Mapa de localização: Rua Tomé de Souza, 576 207
FIGURAS 161 e 162 – Perspectivas do projeto de intervenção: Rua Tomé de Souza, 576 208

FIGURAS 163, 164, 165 e 166 – Projeto de intervenção vertical: Av. João Pinheiro, 602 209
FIGURA 167 – Mapa de localização: Av. João Pinheiro, 602 209
FIGURAS 168 e 169 – Perspectivas da primeira proposta de projeto de intervenção: Av. João Pinheiro, 602, respectivamente 210
FIGURAS 170 e 171 – Perspectivas da segunda e terceira proposta de projeto de intervenção: Av. João Pinheiro, 602, respectivamente 210
FIGURAS 172, 173, 174 e 175 – Projeto de intervenção vertical: Rua Pernambuco, 593 212
FIGURA 176 – Mapa de localização: Rua Pernambuco, 593 212
FIGURAS 177 e 178 – Perspectivas do segundo e do terceiro projeto de intervenção: Rua Pernambuco, 593, respectivamente 213
FIGURAS 179, 180, 181, 182, 183 e 184 – Projeto de intervenção vertical: Rua Maranhão, 1007 214
FIGURA 185 – Mapa de localização: Rua Maranhão, 1007 215
FIGURAS 186 e 187 – Perspectiva e fachada frontal do projeto de intervenção: Rua Maranhão, 1007, respectivamente 215
FIGURAS 188 e 189 – Projeto de intervenção vertical: Rua Martim de Carvalho, 549 217
FIGURA 190 – Mapa de localização: Rua Martim de Carvalho, 549 217
FIGURA 191 – Estudo volumétrico das opções “1” e “2” do projeto de intervenção: Rua Martim de Carvalho, 549 218
FIGURAS 192 e 193 – Perspectivas do projeto de intervenção: Rua Martim de Carvalho, 549 218
FIGURAS 194, 195, 196 e 197 – Projeto de intervenção vertical: Rua Bernardo Guimarães, 2272 e 2286 220
FIGURA 198 – Mapa de localização: Rua Bernardo Guimarães, 2272 e 2286 220
FIGURAS 199 e 200 – Perspectivas dos projetos de intervenção: Rua Bernardo Guimarães, 2272 e 2286 221
FIGURAS 201 e 202 – Perspectivas dos projetos de intervenção: Rua Bernardo Guimarães, 2272 e 2286 221
FIGURAS 203, 204, 205 e 206 – Projeto de intervenção vertical: Rua dos Inconfidentes, 68 223
FIGURA 207 – Mapa de localização: Rua dos Inconfidentes, 68 223

FIGURA 208 – Perspectiva do projeto de intervenção: Rua dos Inconfidentes, 68 224
FIGURAS 209, 210, 211 e 212 – Projeto de intervenção vertical: Rua Piauí, 1046 e 1052 225
FIGURA 213 – Mapa de localização: Rua Piauí, 1046 e 1052.....225
FIGURAS 214 e 215 – Elevação de fachada dos projetos de intervenção: Rua Piauí, 1046 e 1052 226
FIGURAS 216, 217, 218 e 219 – Projeto de intervenção vertical: Rua Alvarenga Peixoto, 1037 227
FIGURA 220 – Mapa de localização: Rua Alvarenga Peixoto, 1037.....227
FIGURAS 221 e 222 – Estudo volumétrico das propostas “a” e “b” do projeto de intervenção: Rua Alvarenga Peixoto, 1037 228
FIGURAS 223, 224, 225 e 226 – Projeto de intervenção vertical: Avenida Olegário Maciel, 1318 a 1358 229
FIGURA 227 – Mapa de localização: Av. Olegário Maciel, 1318 a 1358 229
FIGURAS 228 e 229 – Projeto de intervenção vertical: Rua Piauí, 1026 e 1040....231
FIGURA 230 – Mapa de localização: Rua Piauí, 1026 e 1040.....231
FIGURA 231 – Elevação de fachada dos projetos de intervenção: Rua Piauí, 1026 e 1040 232
FIGURAS 232 e 233 – Projeto de intervenção vertical: Av. dos Andradas, 1145 ...233
FIGURA 234 – Mapa de localização: Av. dos Andradas, 1145 233
FIGURAS 235 e 236 – Perspectivas do projeto de intervenção: Avenida dos Andradas, 1145 233
FIGURAS 237, 238, 239 e 240 – Projeto de intervenção vertical: Rua Professor Antônio Aleixo, 223 235
FIGURA 241 – Mapa de localização: Rua Professor Antônio Aleixo, 223.....235
FIGURAS 242 e 243 – Perspectivas do projeto de intervenção: Rua Professor Antônio Aleixo, 223.....236
FIGURAS 244 e 245 – Perspectivas do projeto de intervenção: Rua Professor Antônio Aleixo, 223.....236
FIGURAS 246, 247, 248 e 249 – Projeto de intervenção vertical: Rua Santa Rita Durão, 1030.....238
FIGURA 250 – Mapa de localização: Rua Santa Rita Durão, 1030 238
FIGURAS 251 e 252 – Projeto de intervenção vertical: Rua Sergipe, 84.....240
FIGURA 253 – Mapa de localização: Rua Sergipe, 84 240

FIGURAS 254, 255, 256 e 257 – Projeto de intervenção vertical: Rua Bernardo Guimarães, 2275 242
FIGURA 258 – Mapa de localização: Rua Bernardo Guimarães, 2275 242
FIGURAS 259, 260, 261 e 262 – Projeto de intervenção vertical: Rua da Bahia, 2140, 2152 e 2164 244
FIGURA 263 – Mapa de localização: Rua da Bahia, 2140, 2152 e 2164 244
FIGURAS 264 e 265 – Projeto de intervenção vertical: Rua Ceará, 1851 246
FIGURA 266 – Mapa de localização: Rua Ceará, 1851 246
FIGURAS 267, 268, 269 e 270 – Projeto de intervenção vertical: Rua dos Aimorés, 1486 248
FIGURA 271 – Mapa de localização: Rua dos Aimorés, 1486 248
FIGURAS 272 e 273 – Projeto de intervenção vertical: Rua Tomás Gonzaga, 819 250
FIGURA 274 – Mapa de localização: Rua Tomás Gonzaga, 819 250
FIGURAS 275, 276, 277 e 278 – Projeto de intervenção vertical: Rua Maranhão, 957 252
FIGURA 279 – Mapa de localização: Rua Maranhão, 957 252
FIGURAS 280 e 281 – Projeto de intervenção vertical: Rua da Bahia, 1585 254
FIGURA 282 – Mapa de localização: Rua da Bahia, 1585 254

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 – Conjuntos Urbanos Protegidos em Belo Horizonte no ano de 1994 80
TABELA 2 – Conjuntos Urbanos, Paisagísticos ou Arquitetônicos Protegidos em Belo Horizonte 88
TABELA 3 – Quadro síntese: Níveis e Tipos de Intervenção Arquitetônica em Patrimônio, com destaque para as categorias de Ampliação externa e Anexo 102
TABELA 4 – Quadro síntese: Rua dos Timbiras, 834 107
TABELA 5 – Quadro síntese: Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715 111
TABELA 6 – Quadro síntese: Rua Rio Grande do Norte, 888 114
TABELA 7 – Quadro síntese: Av. João Pinheiro, 164 118
TABELA 8 – Quadro síntese: Rua Rio Grande do Norte, 587 122
TABELA 9 – Quadro síntese: Rua Espírito Santo, 1996.....126
TABELA 10 – Quadro síntese: Rua Tomé de Souza, 1244.....129
TABELA 11 – Quadro síntese: Av. Amazonas, 1695, 1711, 1725 e 1735.....135
TABELA 12 – Quadro síntese: Rua dos Aimorés, 1725 140
TABELA 13 – Quadro síntese: Rua Alagoas, 125 143
TABELA 14 – Quadro síntese: Rua Padre Marinho, 318; Av. Brasil, 301 a 311.....147
TABELA 15 – Quadro síntese: Rua Pernambuco, 1011.....152
TABELA 16 – Quadro síntese: Rua da Bahia, 2696.....158
TABELA 17 – Quadro síntese: Rua Alvarenga Peixoto, 425 162
TABELA 18 – Quadro síntese: Rua da Bahia, 2411 e 2425.....170
TABELA 19 – Quadro síntese: Rua dos Aimorés, 1451 175
TABELA 20 – Quadro síntese: Valores e Fatores identificados 182
TABELA 21 – Quadro síntese geral 183
TABELA 22 – Quadro síntese: Rua dos Aimorés, 647 201
TABELA 23 – Quadro síntese: Rua Gonçalves Dias, 1218.....203
TABELA 24 – Quadro síntese: Rua Bernardo Guimarães, 1200 e 1226.....206
TABELA 25 – Quadro síntese: Rua Tomé de Souza, 576.....208
TABELA 26 – Quadro síntese: Av. João Pinheiro, 602 211
TABELA 27 – Quadro síntese: Rua Pernambuco, 593.....213
TABELA 28 – Quadro síntese: Rua Maranhão, 1007.....216
TABELA 29 – Quadro síntese: Rua Martim de Carvalho, 549.....219
TABELA 30 – Quadro síntese: Rua Bernardo Guimarães, 2272 e 2286.....222

TABELA 31 – Quadro síntese: Rua dos Inconfidentes, 68 224
TABELA 32 – Quadro síntese: Rua Piauí, 1046 e 1052 226
TABELA 33 – Quadro síntese: Rua Alvarenga Peixoto, 1037 228
TABELA 34 – Quadro síntese: Av. Olegário Maciel, 1318 a 1358 230
TABELA 35 – Quadro síntese: Rua Piauí, 1026 e 1040 232
TABELA 36 – Quadro síntese: Av. dos Andradas, 1145 234
TABELA 37 – Quadro síntese: Rua Professor Antônio Aleixo, 223 237
TABELA 38 – Quadro síntese: Rua Santa Rita Durão, 1030 239
TABELA 39 – Quadro síntese: Rua Sergipe, 84 241
TABELA 40 – Quadro síntese: Rua Bernardo Guimarães, 2275 243
TABELA 41 – Quadro síntese: Rua da Bahia, 2140, 2152 e 2164 245
TABELA 42 – Quadro síntese: Rua Ceará, 1851 247
TABELA 43 – Quadro síntese: Rua dos Aimorés, 1486 249
TABELA 44 – Quadro síntese: Rua Tomás Gonzaga, 819 251
TABELA 45 – Quadro síntese: Rua Maranhão, 957 253
TABELA 46 – Quadro síntese: Rua da Bahia, 1585 255

LISTA DE ABREVIAÇÕES

Adj	Adjacências
APCBH	Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte
CCNC	Comissão Construtora da Nova Capital
CDPCM-BH	Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte
Del	Deliberação
DIPC	Diretoria de Patrimônio Cultural
FMC	Fundação Municipal de Cultura
HUL	*Historic Urban Landscape*
ICOMOS	Conselho Internacional de Monumentos e Sítios
IEPHA-MG	Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
PBH	Prefeitura Municipal de Belo Horizonte
SMC	Secretaria Municipal de Cultura
SPHAN	Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
TDC	Transferência do Direito de Construir
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 22
2. A CIDADE COMO PATRIMÔNIO 33
3. VERTICALIZAÇÃO E CONFLITOS URBANOS 44
3.1 A Verticalização 45
3.2 A Questão da Densidade Urbana 52
3.3 Os Conflitos Urbanos 55
3.4 A Verticalização em Contextos de Preservação do Patrimônio Cultural 60
3.5 Notas sobre o Surgimento da Verticalização em Belo Horizonte 63
4. O CDPCM-BH E A POLÍTICA DE PATRIMÔNIO CULTURAL 69
4.1. Contexto de Surgimento das Políticas de Patrimônio em Belo Horizonte 71
4.2 O Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte 74
4.3 As Políticas de Proteção ao Patrimônio Cultural em Belo Horizonte 86
4.4 Instrumentos da Política de Proteção ao Patrimônio em Belo Horizonte 90
4.5 As Práticas do Conselho 91
4.6 Negociação Urbana como Esfera de Decisão do Conselho 91
5. CASOS DE INTERVENÇÃO DELIBERADOS PELO CDPCM-BH 95
5.1 *Preservação de Fachada Fontal* 104
5.1.1 Rua dos Timbiras, 834 105
5.1.2 Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715 108
5.1.3 Rua Rio Grande do Norte, 888 112
5.1.4 Avenida João Pinheiro, 164 115
5.2 *Preservação de Parte do Volume do Imóvel* 119
5.2.1 Rua Rio Grande do Norte, 587 120
5.2.2 Rua Espírito Santo, 1996 123
5.2.3 Rua Tomé de Souza, 1244 127
5.2.4 Avenida Amazonas, 1695, 1711, 1725 e 1735 130
5.3 *Qualificação Urbanística* 136
5.3.1 Rua dos Aimorés, 1725 137
5.3.2 Rua Alagoas, 125 141
5.3.3 Rua Padre Marinho, 318; Avenida Brasil, 301, 309 e 311 144
5.3.4 Rua Pernambuco, 1011 148

5.4 *Critérios Arquitetônicos* 153
5.4.1 Rua da Bahia, 2696 154
5.4.2 Rua Alvarenga Peixoto, 425 159
5.4.3 Rua da Bahia, 2425 163
5.5 *Fatores Contextuais* 171
5.5.1 Rua dos Aimorés, 1451 172
6. ANÁLISES E DISCUSSÕES FINAIS 176
REFERÊNCIAS 189
APÊNDICE A – Rua dos Aimorés, 647 199
APÊNDICE B – Rua Gonçalves Dias, 1218 202
APÊNDICE C – Rua Bernardo Guimarães, 1200 e 1226 204
APÊNDICE D – Rua Tomé de Souza, 576 207
APÊNDICE E – Avenida João Pinheiro, 602 209
APÊNDICE F – Rua Pernambuco, 593 212
APÊNDICE G – Rua Maranhão, 1007 214
APÊNDICE H – Rua Martim de Carvalho, 549 217
APÊNDICE I – Rua Bernardo Guimarães, 2272 e 2286 220
APÊNDICE J – Rua dos Inconfidentes, 68 223
APÊNDICE K – Rua Piauí, 1046 e 1052 225
APÊNDICE L – Rua Alvarenga Peixoto, 1037 227
APÊNDICE M – Avenida Olegário Maciel, 1318, 1328, 1340, 1348 e 1358 229
APÊNDICE N – Rua Piauí, 1026 e 1040 231
APÊNDICE O – Avenida dos Andradas, 1145 233
APÊNDICE P – Rua Professor Antônio Aleixo, 223 235
APÊNDICE Q – Rua Santa Rita Durão, 1030 238
APÊNDICE R – Rua Sergipe, 84 240
APÊNDICE S – Rua Bernardo Guimarães, 2275 242
APÊNDICE T – Rua da Bahia, 2140, 2152 e 2164 244
APÊNDICE U – Rua Ceará, 1851 246
APÊNDICE V – Rua dos Aimorés, 1486 248
APÊNDICE W – Rua Tomás Gonzaga, 819 250
APÊNDICE X – Rua Maranhão, 957 252
APÊNDICE Y – Rua da Bahia, 1585 254

1. INTRODUÇÃO

Esta dissertação aborda a questão da preservação do patrimônio cultural edificado, pertencente a conjuntos urbanos protegidos, na área central do Município de Belo Horizonte (MG), frente aos conflitos existentes em relação ao fenômeno da verticalização. Descritas aqui como *intervenções verticais*, a implantação de edifícios verticais em contextos de preservação do patrimônio cultural edificado, de modo geral, não se caracteriza como uma forma de intervenção reversível[1], sobretudo quando consideramos as transformações causadas no entorno do bem cultural, na ambiência local e na paisagem. Em tese, os aspectos projetuais (altimetria, visibilidade, composição volumétrica, afastamentos, tratamento de superfícies, escala, etc.) são determinantes para o resultado construído da intervenção, tanto em relação ao objeto patrimonializado como em relação ao entorno, mas haveria outros conjuntos de critérios e valores que norteariam essas decisões projetuais?

Em Belo Horizonte, o Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural (CDPCM-BH) constitui a instância responsável pelo estabelecimento de diretrizes de preservação dos imóveis e conjuntos urbanos e pela apreciação e aprovação dos projetos de intervenção em edificações protegidas. Assim, o CDPCM-BH desempenha a atribuição de lidar com conflitos de valores e interesses disputados sobre o mesmo território, atuando diretamente no campo de interesses públicos, privados, de preservação e de mercado imobiliário. O objetivo desta dissertação consiste em compreender como o Conselho se posiciona em relação à verticalização dos conjuntos urbanos protegidos e nos terrenos com edificações tombadas, por meio do estudo dos processos de aprovação dos projetos de intervenção vertical construídos na área delimitada pela Avenida do Contorno. A análise desse objeto no decorrer do processo histórico da atuação do Conselho, nos permite compreender a construção do entendimento do Conselho em relação ao fenômeno da verticalização em Belo Horizonte. Assim, identificamos o conjunto de valores através dos quais o Conselho se posiciona pela aprovação ou não aprovação dos projetos de intervenção vertical em edificações tombadas.

[1] ICOMOS. Carta de Veneza. Veneza: 1964.

O interesse por investigar os valores adotados pelo Conselho nos processos de apreciação desses projetos surge da minha experiência em acompanhar as reuniões do CDPCM-BH durante o período de estágio em arquitetura e urbanismo na Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte entre os anos de 2018 e 2020. Durante esse período pude perceber que, de modo geral, a atuação do Conselho prezava pela qualificação arquitetônica e urbanística dos projetos de intervenção apresentados, justificando o seu posicionamento a partir de critérios que contribuiriam para a melhor adequação técnica e estética dos projetos, o que compõe parte da nossa hipótese de pesquisa. Dessa percepção surge o interesse de compreender a partir de quais critérios e valores o Conselho se embasa para aprovar ou não aprovar os *projetos de intervenção vertical*.

Esta pesquisa parte da hipótese de que o conjunto de valores e entendimentos construídos pelo Conselho no decorrer do processo histórico da sua atuação embasa as decisões e deliberações acerca da aprovação de projetos de intervenção vertical nos bens culturais arquitetônicos. Desse modo, processos imateriais e intersubjetivos de atribuição de valor estariam vinculados à forma como os bens culturais edificados são preservados para a próximas gerações, pressupondo a indissociabilidade entre as instâncias imateriais e materiais do patrimônio cultural edificado. Buscamos compreender como a forma construída aprovada se relaciona com os valores adotados no âmbito da aprovação dos projetos de intervenção. O resultado esperado, portanto, compreende o mapeamento da *tipologia casa-prédio* na área interna da Avenida do Contorno e a identificação dos critérios e valores atribuídos que prevaleceram no decorrer do processo de aprovação dos projetos, marcados por conflitos de valores e interesses.

Para demonstrarmos essa hipótese, o estudo de casos múltiplos compreende a metodologia adequada ao contexto do processo investigativo proposto, tendo em vista o número expressivo de casos existentes e a complexidade da análise, envolvendo os contextos históricos e espaciais, questões arquitetônicas e urbanísticas, critérios e valores, aspectos materiais e imateriais, legislações e marcos teóricos. Este amplo universo de pesquisa pode gerar respostas acerca de como o CDPCM-BH atua frente ao fenômeno da verticalização em contextos de preservação, bem como em relação à intervenção arquitetônica vertical em edificações protegidas em Belo Horizonte, e a

partir de quais valores e critérios. Nesse contexto, a apreensão da forma *casa-prédio* como fenômeno, conforme descrito pela *teoria ator-rede*, nos permite, a partir do objeto, identificar as diversas relações estabelecidas entre os variados atores envolvidos, cujas variantes compreendem, desde aspectos arquitetônicos, construtivos e espaciais, até conjuntos de interesses, valores e conflitos. (Latur, 2004)

Assim, o objeto de estudo dessa dissertação delimita-se por projetos de intervenção arquitetônica com implantação de edificação vertical em imóveis protegidos, tombados ou inseridos em conjuntos urbanos, situados na área interna da Avenida do Contorno em Belo Horizonte, que foram apreciados e aprovados pelo CDPCM-BH, encontrando-se em fase de execução ou construídos. O recorte temporal compreende ao período de ocorrência da tipologia *casa-prédio* na área central de Belo Horizonte, a partir do ano de 1994 até os dias atuais. A análise desse objeto de estudo nos permite identificar a vinculação dos valores adotados ao resultado físico da intervenção, nos casos em que os projetos já foram construídos ou se encontram em fase avançada de execução. Trata-se, portanto, de uma investigação acerca dos valores adotados pelo Conselho para aprovar *projetos de intervenção vertical em patrimônio cultural edificado*.

Buscando compreender como o CDPCM-BH se posiciona frente à problemática da verticalização em contextos de preservação do patrimônio, cumpre investigarmos a partir de quais valores esses projetos são apreciados e deliberados. Partindo-se dessa relação conflitiva por natureza, entre a verticalização e a preservação do patrimônio cultural edificado, buscamos investigar: se existem valores ou conjuntos de critérios predominantemente adotados pelo Conselho para a tomada de decisões acerca destes projetos; se o Conselho se pauta por padrões de qualidade arquitetônica, urbanística e paisagística, para além dos critérios específicos de preservação dos bens (quais seriam esses padrões?); se existem marcos históricos em relação a esses valores. Procuramos compreender as permanências e as transformações dos conjuntos de valores adotados na prática do Conselho. Nesse sentido, buscamos responder quais seriam os valores que o Conselho tem adotado historicamente, se há períodos e contextos subjacentes, se esses valores foram evoluindo, se aperfeiçoando, e como.

Em Belo Horizonte, importantes exemplares da arquitetura vertical são reconhecidos como patrimônio cultural, protegidos pelo instrumento do tombamento e detentores de valores históricos, arquitetônicos, artísticos, de tradição, de ambiência e de paisagem. Nosso objeto de análise, contudo, não engloba esses bens culturais ilustrados nas figuras 2, 5 e 6 como exemplo. Destacamos, porém, a importância desses edifícios para a história e memória da cidade, além de constituírem importantes elementos arquitetônicos que nos contam sobre os estilos de cada época, os materiais e as técnicas de construção aplicados, os detalhes de projetos, entre outras informações relevantes. O patrimônio vertical demarca e compõe parte fundamental da paisagem urbana de Belo Horizonte.

No contexto desta dissertação, partimos da compreensão da cidade enquanto uma forma espacial possível de assentamento humano, definida pelas características socioculturais da sociedade que a institui e organiza. A cidade condensa uma profusão de visões de mundo, marcada por conflitos, contradições e interesses específicos dos variados grupos sociais, em que o conflito constitui fenômeno inerente (Velho, 2006). O cenário urbano das grandes cidades destaca-se por conflitos de ordem socioespacial que envolvem as pressões e demandas por rentabilização do espaço, na esteira em que se encontra a demanda pela verticalização de áreas bem localizados do ponto de vista da infraestrutura urbana e do acesso aos equipamentos básicos. Neste contexto insere-se a problemática da verticalização em relação à preservação do patrimônio cultural edificado das cidades contemporâneas.

Assim, importa compreendermos como se desenvolve a apreensão da cidade enquanto elemento cultural, isto é, quando e como a cidade passou a ser considerada patrimônio. Nesse sentido, entendemos que as cidades e os assentamentos humanos são constituídos a partir da estratificação das formas de ocupação do território no decorrer do tempo e da interação das pessoas com o ambiente. Assim, edificações e estruturas construídas constituem produtos materiais de determinada sociedade, com sua cultura específica, situados em um determinado tempo histórico. Esse entendimento contemporâneo remonta à contribuição do arquiteto italiano Gustavo Giovannoni (1873-1943) que, em 1913, atribui valores estéticos e históricos as porções mais antigas das cidades europeias, defendendo pela primeira vez a preservação de áreas urbanas. Contemporaneamente, a forma mais debatida de se

apreender a cidade enquanto patrimônio resulta da compreensão da complexa rede de relações que a configura, entre aspectos sociais, culturais, históricos e geográficos, a partir da *paisagem urbana histórica* (Historic Urban Landscape – HUL).

Neste trabalho, consideraremos verticalização o fenômeno urbano resultante da construção de edifícios com tipologia vertical que apresentem dez ou mais pavimentos. O fenômeno da verticalização congrega múltiplos fatores, causas e atores envolvidos, que se entrelaçam, determinando uma dinâmica urbana marcada pela paisagem verticalizada e pelo fluxo expressivo de pessoas, deslocamentos e serviços. Em geral, com a verticalização, amplia-se o potencial construtivo local e, consequentemente, a possibilidade de rentabilização do solo urbano, ocorrendo geralmente em áreas dotadas de infraestrutura pública qualificada. Contudo, a construção em alturas elevadas não constitui uma marca exclusiva do nosso tempo, esteve presente nas sociedades desde a antiguidade, por meio das pirâmides egípcias e estruturas das civilizações da América pré-colombiana, até as mega-torres contemporâneas de Dubai. No decorrer da história da humanidade a verticalização adquiriu significados associados ao poder religioso e espiritual, tecnológico e econômico. A partir do final do século XIX e início do século XX, a verticalização foi incorporada ao modo de vida das grandes cidades por meio da construção das primeiras habitações verticais, possibilitadas pela evolução tecnológica da era industrial, período em que a construção de prédios simbolizou a modernização das cidades e o progresso social. Entretanto, durante a segunda metade do século XX, o aumento expressivo da produção de prédios, possibilitado pelo avanço tecnológico, contribuiu para tornar o edifício vertical generalizável na paisagem urbana, amplamente associado a conflitos e impactos negativos em relação à preservação do patrimônio cultural e à promoção de qualidade de vida e fruição das cidades.

No âmbito do projeto de intervenção vertical em contextos de preservação do patrimônio cultural, o fenômeno da verticalização pode causar transformações significativas e irreversíveis na paisagem e na relação dos bens culturais com seu entorno e ambiência urbana local. Além dos impactos diretos sobre a preservação do patrimônio urbano e edificado, a verticalização pode gerar o desaparecimento de lugares, a perda da identidade espacial, arquitetônica e urbanística locais, alterações de práticas sociais e culturais importantes, demolições e substituições de imóveis

antigos e preexistentes, alterações significativas nos perfis de uso dos espaços, a sobrecarga da infraestrutura urbana, o aumento do tráfego de veículos, entre outras questões. Aqui, a ideia de *legitimidade espacial* nos ajuda a compreender essas relações provocadas pela intervenção vertical, pois, apesar de institucionalmente aprovados, projetos de intervenção vertical podem comprometer as características locais, devendo ser investigados quanto à legitimidade de sua inserção naquele espaço (Lacerda, 2007). Nesse contexto, o principal e complexo desafio consiste em compreender qual a verticalização pode ser suportada em determinados espaços de modo a não comprometer a memória e a identidade locais.

Nesse sentido, o contexto da intervenção, isto é, o entorno, as edificações preexistentes, a qualidade urbana, a paisagem construída e os aspectos imateriais locais, como os usos tradicionais e os modos de vida, tornam-se determinantes para a elaboração do projeto arquitetônico. Assim, entendemos que o contexto urbano de inserção desses projetos, tanto com relação aos seus atributos materiais como imateriais, pode influenciar nas formas específicas de intervenção e de preservação dos bens culturais, assim, portanto, se relacionado também com os conjuntos de valores e critérios adotados nos processos de aprovação dos projetos. Quando tratamos de *conjuntos urbanos homogêneos* ou majoritariamente homogêneos, por exemplo, qualquer variação dos padrões construtivos e demais características identitárias locais, realizada pela inserção de um edifício vertical pode se destacar visualmente em relação ao conjunto. Por outro lado, quando tratamos de *conjuntos urbanos heterogêneos*, a intervenção em edificações protegidas adquire outras camadas ao grau de complexidade do projeto arquitetônico, haja vista a importância da análise específica do contexto de intervenção. Assim, o campo constitui-se de grande complexidade por envolver amplos e inúmeros fatores nos processos de decisão, o que evidencia o papel da *atribuição de valor* nos processos de apreciação e aprovação projetuais.

Enquanto buscamos identificar os critérios e valores que justificaram a aprovação de projetos de intervenção vertical em Belo Horizonte, essa dissertação se desenvolve a partir do campo teórico que se dedica à abordagem do patrimônio cultural por meio da *teoria dos valores*, desenvolvida pelo historiador da arte austríaco Alois Riegl (1858-1905). Em seu livro publicado no ano de 1903, *Der moderne Denkmalkultus,*

sein Wesen und seine Entsehung (O Culto Moderno dos Monumentos: Essência e gênese), Riegl (2022) desenvolve uma *teoria dos valores* amplamente pesquisada e utilizada na contemporaneidade, identificando um complexo esquema de valores atribuídos aos monumentos pelas pessoas. Conforme descrito pelo autor, esses valores são agrupados em duas grandes ordens, *valor de rememoração* e *valor de contemporaneidade*, opostos e por vezes conflitantes entre si:

> Valores de rememoração (*Erinnerungswerte*)
> a) Valor de ancianidade (*Alterswert*)
> b) Valor histórico (*historischer Wert*)
> c) Valor rememorativo intencionado (*gewollter Erinnerungswert*)
>
> Valores de contemporaneidade (*Gegenwartswerte*)
> a) Valor de uso (*Gebrauchswert*)
> b) Valor artístico (*Kunstwert*)
> α. Valor de novidade (*Neuheitswert*)
> ß. Valor artístico relativo (*relativer Kunstwert*)
> (Riegl, 2022 *apud* Castriota, 2022, p. 226)

Como demonstrado por Riegl, os valores compõem uma estrutura de valoração e atribuição de significados essencialmente subjetiva e dialética. O valor corresponde a uma forma de apreensão do objeto, “que exprime a ligação com os assuntos humanos, com a história e as vicissitudes do sujeito, de um lado, e com suas formações culturais e sociais, de outro” (Castriota, 2022, p. 227). Nesse modelo marcado por uma dialética dos valores, o conflito surge da oposição de alguns valores que não podem coexistir com outros, quando da tomada de decisões específicas sobre a conservação dos objetos. Como é o exemplo da nítida oposição entre o *valor de ancianidade*, definido pela valoração das marcas deixadas pela passagem do tempo nos objetos, em relação ao *valor de novidade*, derivado do *valor artístico*, que compreende a valoração da integridade física e estética dos objetos. Há que se destacar também que alguns dos valores atribuídos podem convergir em algum grau, como o *valor de uso*, definido pela possibilidade de utilização e apropriação do bem cultural, o que pode contribuir para a sua conservação, em relação ao *valor histórico*, que pretende deter a degradação, para possibilitar o conhecimento histórico e cientifico do bem. (Riegl, 2022)

Nesse ponto reside a complexidade de se intervir no patrimônio cultural edificado, seja para restaurar o objeto construído, ou para a atualização de usos e adição de anexos. Enquanto detentor “do valor histórico e do valor de novidade, o restauro representa

uma modalidade técnico-projetual fortemente conflitiva por natureza” (Castriota, 2022, p. 273). Nesse caso, “os diversos conflitos demandam, muitas vezes, diferentes tipos de estratégias de conservação para o mesmo objeto, dependendo de sua posição na avaliação dos diversos agentes envolvidos” (Castriota, 2022, p. 260). Dessa forma, o modelo de valores nos permite desenvolver uma avaliação crítica e embasada acerca dos valores e atores envolvidos em cada caso para as complexas questões que marcam a história do campo do patrimônio. Tais como: quais são os limites da intervenção; qual verticalização é suportada; até onde deve ir uma restauração; e como proceder entre a reconstrução ou a não intervenção:

> A principal riqueza do método riegliano está, a nosso ver, no fato de que a análise de cada caso, realizada sempre a partir desse *esquema dinâmico* de valores, lhe permite responder – criticamente – a questões que se colocavam nos intensos debates que se travavam na área no final do século XIX e início do século XX, e que giravam especialmente em torno da dicotomia “conservar” e “restaurar”. [...] Diferentemente das formulações – dogmáticas – anteriores, as respostas de Riegl a essas questões passavam sempre por uma *análise crítica* de cada caso, mostrando que tudo dependeria, no fundo, de quais valores estariam em jogo em cada caso *para o espectador*. (Castriota, 2022, p. 259)

A relevância da produção teórica de Riegl para a contemporaneidade consiste na possibilidade de identificarmos os diversos valores e atores envolvidos na conservação do patrimônio, devendo ser cada vez mais explicitada essa estrutura de valoração, “explicitação que se torna necessária no campo do patrimônio na medida em que ele se complexifica, tanto pela exponencial ampliação e deslocamento desse conceito, quanto pela introdução de novos atores” (Castriota, 2022, p. 68). Conforme analisa Castriota (2022, p. 68), há que se perceber que “os *valores* serão sempre um fator decisivo nas práticas do campo do patrimônio, determinando as diversas escolhas tomadas pelas comunidades e órgãos de preservação”. No campo do patrimônio e da conservação, os valores se manifestam nas intervenções realizadas nas edificações, nos processos de decisão acerca do *que* preservar (identificação ou determinação dos bens), e *como* preservar (gestão, intervenção e apropriação). Assim, as políticas de patrimônio refletem valores atribuídos:

> Se numa operação de intervenção sobre uma edificação já podemos ver se manifestar a perspectiva dos valores, e seus inevitáveis conflitos, o que não dizer, então, das decisões complexas que tomam os órgãos de patrimônio ao deliberarem sobre medidas de proteção para áreas históricas, onde não só se protegem edificações excepcionais, mas também se regulamentam

> parâmetros como o uso e a ocupação do solo, alterando-se muitas vezes profundamente o estatuto jurídico daquelas áreas urbanas? (Castriota, 2022, p. 67-68)

Essa *teoria dos valores* presente na obra de Riegl embasa a *teoria contemporânea da restauração*, desenvolvida pelo historiador da arte espanhol Salvador Muñoz Viñas. Em seu livro publicado no ano de 2004, *Teoría Contemporánea de la Restauración* (Teoria Contemporânea da Restauração), o autor retoma a produção de Riegl, a partir da dimensão axiológica do campo do patrimônio, que desloca o foco do objeto para os sujeitos que o atribuem valor e o reconhecem como bem cultural. A contribuição de Muñoz Viñas é marcada pelo conceito de *intersubjetividade*, reconhecendo o papel dos diversos sujeitos nos processos de escolha dos bens e de tomada de decisões acerca de como preservar o patrimônio, assim como, identificando que a conservação constitui ato construído socialmente. A perspectiva da *intersubjetividade* reside na maneira como os indivíduos se relacionam com o objeto e compartilham compreensões, atribuindo valores e significados. Nesse sentido, compreende-se que a *patrimonialização* e a conservação dos bens resultam da interação sujeito-objeto. Não se trata de processos de avaliações e decisões individuais, que recairiam sobre o risco do relativismo ou do *subjetivismo radical*, mas compartilhados coletivamente a partir de *acordos entre os sujeitos* e *decisões sociais*. (Muñoz Viñas, 2021)

Para além dos valores históricos e artísticos que protagonizaram o campo do patrimônio cultural até meados do século XX, contemporaneamente a atuação na área baseia-se também “na adoção de outros tipos de valores, dentre os quais se destacam os simbólicos, mas também outros como os religiosos, identitários, econômicos, turísticos, pessoais, sentimentais etc.” (Muñoz Viñas, 2021, p. 159). Na atualidade, o campo se dedica menos à identificação da *verdade* e da *autenticidade* dos objetos, e muito mais a compreender os múltiplos significados e valores atribuídos ao patrimônio pelos diversos atores envolvidos (Castriota, 2022). A perspectiva dos novos e múltiplos atores que atribuem ao patrimônio valores, por vezes conflitantes com a própria ideia da preservação do bem, importa especialmente ao objeto dessa dissertação.

Conforme descrevem Nery e Baeta (2022), a *teoria contemporânea da restauração* se desenvolve a partir do deslocamento dos motivos que justificam a preservação dos

bens, que antes acreditava-se estarem centrados exclusivamente nos atributos dos objetos, para a atribuição de significados e valores exclusivamente por parte dos sujeitos. Contudo, os autores destacam que “o condensador de tão diversas naturezas sobre o mesmo objeto, no caso do patrimônio edificado, ainda é a sua materialidade e o que ela é capaz de emanar e aceitar entre signo e significados”. Nesse caso, “o elemento agregador e sintético continua sendo a matéria e sua imagem, e seu lugar de importância deve ser devidamente compreendido, respeitado e valorado” (Nery; Baeta, 2022, p. 87). Assim, uma atuação de intervenção respeitosa em relação à preexistência, no caso do patrimônio edificado, deve considerar a importância da materialidade como elemento congregador dos valores e significados atribuídos pelas pessoas e comunidades. Compreendendo, assim, que a atribuição de valores coexiste com a importância da materialidade do objeto, cuja própria existência pode ser colocada em risco em situações de conflitos de valores. Nesse sentido, “a ampliação do campo, sem os devidos ajustes, pode determinar o próprio desaparecimento dos elementos que constituem o universo material do patrimônio” edificado. (Nery; Baeta, 2022, p. 26)

No âmbito dessa discussão encontra-se o nosso objeto de análise. O entendimento acerca do que constitui o patrimônio cultural para determinadas sociedades está diretamente relacionado com as formas de preservação desse patrimônio e com os métodos de intervenção desenvolvidos. Em Belo Horizonte, o CDPCM-BH estabelece uma prática de diálogo e gestão na preservação do patrimônio. Além do papel de atribuir valores e definir diretrizes para garantir a proteção dos bens, o Conselho desenvolve a intermediação dos conflitos de valores e interesses existentes, buscando garantir a participação popular. Assim, por meio da atribuição de valores, das negociações e conciliações, e da apreensão da cidade como conjuntos urbanos, percebemos que a atuação do Conselho se insere no campo teórico do patrimônio a partir de uma aproximação com a visão contemporânea. Caracterizada pela superação da ideia do patrimônio como obra de arte e como documento histórico (Brandi, 2004), e marcada pela tripla ampliação, tipológica, cronológica e geográfica dos bens culturais (Choay, 2001). Cabe compreendermos, portanto, como o CDPCM-BH incorpora essa perspectiva às práticas de apreciação e deliberação dos projetos arquitetônicos de intervenção vertical em Belo Horizonte, quais fatores teriam

contribuído para a construção dos entendimentos acerca deste objeto por parte do Conselho, e quais valores demarcam a sua atuação.

2. A CIDADE COMO PATRIMÔNIO

As cidades e os assentamentos humanos são constituídos a partir da estratificação das formas de ocupação do território no decorrer do tempo e da interação das pessoas com essas estruturas. As edificações constituem produto material de um tempo histórico e transmitem consigo os modos de construir, viver, pensar e habitar de indivíduos e grupos sociais. As estruturas urbanísticas e arquitetônicas, reúnem técnicas construtivas de um ou mais momentos históricos, sobre os quais se constituem como registros testemunhais. A partir da interação sujeito-ambiente, as cidades constituem sistemas vivos e dinâmicos, em constante construção e mudança, mas apoiados na história e na memória. A cidade se constitui por seus pontos de permanência e transformação, pelas formas construídas, seus atributos históricos, artísticos, paisagísticos, sociais e culturais, e pelas pessoas que habitam e fruem esses espaços.

Nesta seção, temos como objetivo percorrer os principais pontos do desenvolvimento da compreensão da cidade como patrimônio cultural. Adotamos uma abordagem do referencial teórico e das cartas patrimoniais, que registram o modo de pensar o patrimônio em cada época e constituem documentos internacionais de instrução teórico-prática, perpassando pelos conceitos-chave de visibilidade, ambiência, centro histórico, núcleo histórico, conjunto urbano e paisagem urbana histórica. “As políticas atuais de conservação urbana, nomeadamente as expressas em recomendações e cartas internacionais em vigor, criaram o quadro de referência para a salvaguarda dos conjuntos urbanos históricos”. (UNESCO, 2011, p. 5)

O entendimento acerca da importância das estruturas urbanas como patrimônio cultural é desenvolvido a partir das contribuições do arquiteto italiano Gustavo Giovannoni (1873-1943). Em seu artigo publicado no ano de 1913, *Vecchie Città ed Edilizia Nuova* (Velhas Cidades e Nova Construção Urbana), o autor destaca a matriz histórica dos assentamentos urbanos e a relação dos monumentos com o tecido da cidade, reconhecendo valores estéticos e históricos nas construções antigas, e defendendo pela primeira vez a preservação de áreas urbanas históricas. (Giovannoni, 1995)

A partir da obra escrita e dos planos desenvolvidos por Giovannoni, a cidade passa a ser objeto de investigação no campo da preservação. Nesse contexto, o *patrimônio urbano* e os bens culturais de natureza urbanística são constituídos por elementos urbanos, em conjunto ou isolados, que exercem referências para a cultura, memória e identidade de grupos sociais. Esses bens são identificados e protegidos, em geral, por sua importância enquanto elementos polarizadores de referências culturais, aos quais são atribuídos valores históricos, urbanísticos e paisagísticos, por seus atributos materiais específicos que motivem e justifiquem sua proteção, além da importância imaterial representada pela qualidade urbana, de vida e fruição, pela vinculação de significados e memórias. Os bens de natureza urbanística são constituídos por conjuntos urbanos, centros e núcleos históricos, praças, parques, ruas, viadutos, ambiências, além de outros elementos.

Nesse ponto, é importante estabelecermos as diferenças que delimitam os conceitos ou categorias de *conjuntos urbanos*, adotados pela política de proteção ao patrimônio de Belo Horizonte, e *centros históricos* ou *cidades históricas*. “Os centros históricos são assim chamados por serem considerados localidades importantes e indispensáveis para a compreensão da história da cidade, da evolução urbana e dos processos humanos de ocupação e disputa do território” (Leite, 2020). Quando tratamos do termo *centro histórico*, em geral, nos referimos a áreas centrais que congregam uma unidade de linguagem arquitetônica geralmente vinculada ao período colonial no Brasil, este amplamente arraigado no imaginário da população como referência à historicidade brasileira. O centro histórico exerce, ou exerceu, funções administrativas em relação ao território, enquanto o *núcleo histórico*, que também congrega as primeiras formas de ocupação do território, não apresenta funções administrativas. A ideia de centro também configura a compreensão de uma área geograficamente delimitada e contígua a partir da qual a cidade se desenvolve. Os centros históricos apresentam configurações arquitetônicas majoritariamente homogêneas, como observamos em Ouro Preto, São Joao del Rei e Diamantina, por exemplo.

Quando se trata de *conjuntos urbanos*, em geral, entende-se por áreas urbanas não consolidadas fisicamente em sua totalidade, cujo processo de produção do espaço apresenta característica heterogênea. Essa heterogeneidade pode ser observada em

relação aos períodos históricos de construção das estruturas arquitetônicas, bem como em relação à tipologia arquitetônica das edificações presentes no conjunto urbano, como observamos nos bairros da área central de Belo Horizonte. Os *conjuntos urbanos* congregam características específicas que possibilitam a compreensão da área como um conjunto, em geral, apresentando elementos vinculados à história e à morfologia da cidade. Os valores atribuídos ao conjunto urbano podem ser, além de urbanísticos, arquitetônicos e históricos, paisagísticos, quando configuram uma ambiência urbana específica, também relacionados a qualidade de vida e de fruição do espaço, como por seus aspectos socioculturais, uma vez que as pessoas que fruem os espaços, também o configuram a partir de suas práticas e vivências (Meneses, 2006). As *cidades históricas*, assim como, em geral, os *conjuntos urbanos*, constituem conjuntos de valor histórico:

> Considera-se conjunto histórico todo o grupo de construções e de espaços, incluindo as estações arqueológicas e paleontológicas, que constituam um povoamento humano, quer em meio urbano, quer em meio rural, e cuja coesão e valor sejam reconhecidos do ponto de vista arqueológico, arquitetônico, pré-histórico, histórico, estético ou sociocultural. Nestes conjuntos, que são muito variados, podem distinguir-se em especial: os sítios pré-históricos, as cidades históricas, os bairros antigos, as aldeias e o casario, bem como os conjuntos monumentais, homogéneos, os quais deverão, regra geral, ser cuidadosamente conservados sem alterações. (UNESCO, 1976, p. 3)

De acordo com Meneses (2006, p. 37), não existem “significados sociais sem vetores materiais. É, portanto, apenas dentro do campo de forças e dos padrões segundo os quais elas agem (e valendo-se de suportes materiais de sentidos e valores), que se pode compreender a gênese e a prática do patrimônio”. Contudo, essa compreensão contemporânea foi construída a partir de um grande processo de investigação teórico-prática, especialmente no decorrer do século XX, que nos cabe aqui revisitar. A Carta de Atenas, em 1931, decorrente da Conferência do Escritório Internacional de Museus da Sociedade das Nações (1931), recomenda:

> respeitar, na construção dos edifícios, o caráter e a fisionomia das cidades, sobretudo na vizinhança dos monumentos antigos, cuja proximidade deve ser objeto de cuidados especiais. Em certos conjuntos, algumas perspectivas particularmente pitorescas devem ser preservadas. Deve-se também estudar as plantações e ornamentações vegetais convenientes a determinados conjuntos de monumentos para lhes conservar o caráter antigo. Recomenda-se, sobretudo, a supressão de toda publicidade, de toda presença abusiva de postes ou fios telegráficos, de toda indústria ruidosa, mesmo de altas

> chaminés, na de arte ou de vizinhança ou na proximidade dos monumentos de arte ou de história. (Cury, 2004, p. 14)

A Carta de Atenas de 1933, desenvolvida a partir do quarto Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, por outro lado, descreve que a não preservação de algumas estruturas históricas pode ser permitida em função da renovação urbana. Toma-se como exemplo o *Plan Voisin*, planejamento urbano desenvolvido por Le Corbusier em 1925, sob uma perspectiva descrita como "urbanismo de tábula rasa", prevendo a substituição de parte do centro histórico de Paris por torres verticais permeadas por áreas verdes (Mongin, 2009, p. 115). Ligada à concepção do urbanismo modernista, a Carta de Atenas (CIAM, 1933) define que pode ser tolerável e benéfica a demolição de imóveis antigos, mesmo configurando uma ambiência de valor histórico:

> A destruição de cortiços ao redor dos monumentos históricos dará a ocasião para criar superfícies verdes. É possível que, em certos casos, a demolição de casas insalubres e de cortiços ao redor de algum monumento de valor histórico destrua uma ambiência secular. É uma coisa lamentável mas inevitável. Aproveitar-se-á a situação para introduzir superfícies verdes. Os vestígios do passado mergulharão em uma ambiência nova, inesperada talvez, mas certamente tolerável, e da qual, em todo caso, os bairros vizinhos se beneficiarão amplamente. (Le Corbusier, 1993)[2]

Importante percebermos, aqui, a divergência de posicionamento entre grupos que, em um mesmo momento histórico, discutem a preservação urbana. Enquanto na Carta de Atenas de 1931 a recomendação se define pela preservação dos monumentos e do seu entorno, das ambiências e perspectivas pitorescas, a Carta de Atenas de 1933 defende a abertura das visadas, criando áreas verdes e proporcionando a visibilidade dos monumentos de excepcional valor de forma isolada na paisagem. Ambos os documentos ainda ligados à ideia de monumentalidade e excepcionalidade do patrimônio cultural, em que pese percebemos maior ligação da primeira carta com a ampliação epistemológica que o campo do patrimônio cultural passou, especialmente a partir da segunda metade do século XX.

No Brasil, a proteção do patrimônio cultural urbano se iniciou nos primeiros anos de atuação do atual Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), instituído pela Lei n.º 378, de 13 de janeiro de 1937. Essa legislação delimita que, a partir de 1937, "fica creado o Serviço do Patrimonio Historico e Artístico Nacional, com

[2] Carta de Atenas de 1933, item 69. Versão de Le Corbusier, tradução de Rebeca Scherer. 1993.

a finalidade de promover, em todo o Paiz e de modo permanente, o tombamento, a conservação, o enriquecimento e o conhecimento do Patrimonio historico e artístico nacional" (Brasil, 1937). Nesse mesmo ano, entra em vigor o Decreto-Lei Federal n.º 25, de 30 de novembro de 1937, que institui o instrumento do tombamento no Brasil, vigente até os dias atuais, tendo sido recepcionado pela Constituição Federal Brasileira em 1988.

Desde então, o Artigo 18 do referido Decreto-Lei determina que, sem a prévia autorização do então SPHAN, fica vedado, na área de entorno de bens tombados, "fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibílidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objéto, impondo-se nêste caso a multa de cincoenta por cento do valor do mesmo objéto" (Brasil, 1937a). Nas próximas décadas, o conceito de *visibilidade* teve sua interpretação ampliada. Assim, estabeleceu-se a jurisprudência, no Brasil, que compreende a visibilidade diretamente relacionada com o entorno do bem cultural e com a ambiência local. De acordo com Sonia Rabello:

> É interessante ressaltar que a visibilidade do bem tombado exigida pela lei tomou, hodiernamente, interpretação menos literal. Não se deve considerar que prédio que impeça a visibilidade seja tão somente aquele que, fisicamente, obste, pela sua altura ou volume, a visão do bem; não é somente esta a hipótese legal. Pode acontecer que prédio, pelo tipo de sua construção ou pelo seu revestimento ou pintura, torne-se incompatível com a visão do bem tombado no seu sentido mais amplo, isto é, a harmonia da visão do bem, inserida no conjunto que o rodeia. Entende-se, hoje, que a finalidade do art.18 do Decreto-lei 25/37 é a proteção da ambiência do bem tombado, que valorizará sua visão e sua compreensão no espaço urbano. (Castro, 2009, p. 122)

Essa perspectiva é relevante para a análise do objeto de pesquisa desta dissertação, haja vista que, em determinados casos, em que pese a liberação de visadas direcionadas ao bem tombado, previstas em projeto arquitetônico de intervenção, os aspectos imagéticos e volumétricos da nova edificação podem comprometer ou reduzir a visibilidade e a legibilidade da edificação tombada, e a harmonia paisagística do entorno, alterando a percepção do bem e da ambiência local.

Ainda no contexto da implementação das políticas de proteção do patrimônio no Brasil, o primeiro Artigo do Decreto-Lei n.º 25/1937 define que o "patrimônio histórico e artístico" nacional seria constituído pelo "conjunto dos bens móveis e imóveis

existentes no país e cuja conservação seja de interêsse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico" (Brasil, 1937a). Nesse momento, portanto, a preservação do patrimônio no Brasil é marcada pelos critérios de monumentalidade e excepcionalidade, baseados nas instâncias artística e histórica. Essa fase é marcada pela busca de uma suposta essência verdadeira da identidade nacional, que residiria, então, principalmente nas obras de arte e na arquitetura produzidas durante o período do Brasil colonial. (Chuva, 2012)

Com efeito, as cidades históricas mineiras e a arquitetura colonial e barroca dos séculos XVII e XVIII são reconhecidas como possuidoras desses atributos. O então SPHAN, entre os anos de "1937 e 1967, tombou 26 conjuntos urbanos, com destaque, nos primeiros anos, para as chamadas cidades históricas mineiras" (Andrade Junior, 2020, p. 40). Nesse primeiro momento da atuação do SPHAN, a proteção cultural foi realizada exclusivamente por meio do instrumento do tombamento. (Dangelo; Brasileiro, 2008)

A partir de então, os conceitos que definem o patrimônio cultural, bem como os instrumentos e as metodologias de preservação, passam por importantes reformulações e ampliações. O campo do patrimônio passa por uma tripla ampliação, tipológica, cronológica e geográfica, abarcando bens culturais mais diversos em relação a sua natureza e tipologia arquitetônica, ao tempo histórico que representa e ao lugar em que está situado (Choay, 2001). Nesse momento, "aos critérios estilísticos e históricos vão se juntando outros, como a preocupação com o entorno, a ambiência e o significado", passando a ser contemplados espaços públicos e paisagens urbanas. (Castriota, 2007, p. 16)

Na Carta de Veneza, produzida a partir do segundo Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos dos Monumentos Históricos do Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS), em 1964, define-se que o "monumento histórico não se restringe às edificações e aos sítios urbanos representativos das grandes criações da humanidade, mas também às obras modestas, que tenham adquirido, com o tempo, uma significação cultural" (ICOMOS, 1964, p. 2). O conceito de *significação cultural* é objeto de definição na Carta de Burra, de 1980, sendo que "o termo

significação cultural designará o valor estético, histórico, científico ou social de um bem para as gerações passadas, presentes ou futuras" (ICOMOS, 1980, p. 1). A Carta de Veneza estabelece que:

> A conservação de um monumento implica a preservação de um esquema em sua escala. Enquanto subsistir, o esquema tradicional será conservado, e toda construção nova, toda destruição e toda modificação que poderiam alterar as relações de volumes e de cores serão proibidas. [...] Os acréscimos só poderão ser tolerados na medida em que respeitarem todas as partes interessantes do edifício, seu esquema tradicional, o equilíbrio de sua composição e suas relações com o meio ambiente. (ICOMOS, 1964, p. 2-3)

A Declaração de Amsterdã, realizada a partir do Congresso do Patrimônio Arquitetônico Europeu, em 1975, define que a preservação do patrimônio cultural deve ser objeto do planejamento urbano e territorial de uma cidade, sinalizando a importância de uma *conservação integrada*. A partir de 1976, a Recomendação de Nairóbi, produzida a partir da 19ª Sessão da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO), relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos, define *ambiência* como "o quadro natural ou construído que influi na percepção estática ou dinâmica desses conjuntos, ou a eles vincula-se de maneira imediata no espaço, ou por laços sociais, econômicos ou culturais". (UNESCO, 1976, p. 3)

Nesse sentido, a ambiência dos conjuntos urbanos, edificações e seu entorno, pode ser definida como o conjunto de elementos materiais e imateriais, que são percebidos e atribuídos ao espaço construído ou natural, e específicos de cada local, configurando sua identidade espacial. O conceito de ambiência importa para a análise de casos trazidos nesta dissertação, uma vez que compõe a metodologia de identificação e salvaguarda da política de patrimônio cultural no município de Belo Horizonte. A Recomendação de Nairóbi descreve ainda que cada conjunto urbano constitui "um todo coerente, cujos equilíbrio e carácter específicos dependem da síntese dos elementos que os compõem e que abrangem tanto as atividades humanas como os edifícios", assim, "todos os elementos válidos, incluindo as atividades humanas, por mais modestas que sejam, possuem, relativamente ao conjunto, um significado que importa respeitar". (UNESCO, 1976, p. 3)

A Carta de Washington, desenvolvida pelo ICOMOS, em 1987, para a salvaguarda das cidades históricas, complementa a Carta de Veneza de 1964 e define princípios, objetivos, métodos e instrumentos para a “salvaguarda da qualidade das cidades históricas, no sentido de favorecer a harmonia da vida individual e social, e perpetuar o conjunto de bens, mesmo modestos, que constituem a memória da humanidade” (ICOMOS, 1987, p. 1). Nesse sentido, reconhece a importância da preservação da *qualidade* de vida e de fruição dos sítios urbanos históricos. Define que, sendo “necessário efetuar transformações nos edifícios ou construir edifícios novos, qualquer operação deverá respeitar a organização espacial existente”. Assim, a “introdução de elementos de caráter contemporâneo, desde que não perturbem a harmonia do conjunto, pode contribuir para o seu enriquecimento”. (ICOMOS, 1987, p. 3)

No Brasil, a partir da década de 1980, a Constituição Federal Brasileira de 1988, por meio do Artigo 216, traz o entendimento de que “constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira”. Nesse sentido, patrimônio cultural é constituído pelas “formas de expressão”, os “modos de criar, fazer e viver”, as “criações científicas, artísticas e tecnológicas”, as “obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais”, e os “conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico”, desde que sejam interpretados como referência coletiva (Brasil, 1988). Assim:

> o centro histórico de qualquer cidade se configura como um espaço público por excelência, não no sentido do que se convenciona denominar espaços públicos (praças, ruas, avenidas, calçadas...), mas no sentido de que é portador de um grande significado público, convertendo-se em um espaço diferenciado ao se tornar referência local. (Lacerda, 2007, p. 639)

Os Princípios de Valeta, sobre a salvaguarda e gestão das cidades e dos conjuntos urbanos históricos, documento realizado pelo ICOMOS em 2011, define que os critérios de intervenção no patrimônio urbano devem ser baseados: nos valores culturais materiais e imateriais; na melhoria da qualidade de vida dos habitantes e na qualificação ambiental; na quantidade máxima suportável de mudança e no controle da rapidez das transformações; na coerência com o conjunto; no equilíbrio e na

compatibilidade espaciais, ambientais, sociais, culturais e econômicos das intervenções; e na diversidade cultural. As “mudanças inerentes ao crescimento urbano devem ser controladas e cuidadosamente geridas, de forma a minimizar seus efeitos visuais e físicos sobre o tecido urbano e arquitetônico” (ICOMOS, 2011, p. 4). Nesse sentido:

> Quando se mostre necessário construir novos edifícios ou adaptar os já existentes, a arquitetura contemporânea deve ser coerente com a configuração espacial existente, quer na cidade ou conjunto urbano histórico, quer no restante ambiente urbano. A arquitetura contemporânea deve exprimir-se através de projetos que respeitem a escala dos lugares onde se implantam e que mantenham relação com as realidades arquitetônicas pré-existentes e com o modelo de desenvolvimento do seu contexto. (ICOMOS, 2011, p. 7)

Atualmente, um dos temas mais debatido no âmbito da preservação do patrimônio cultural urbano se refere a *paisagem urbana histórica* (Historic Urban Landscape – HUL). A Recomendação Sobre as Paisagens Urbanas Históricas, desenvolvida pela UNESCO em 2011, considera a HUL como a “área urbana que resulta da estratificação histórica de valores e atributos culturais e naturais que transcende a noção de centro histórico ou conjunto histórico para passar a incluir o contexto urbano mais abrangente, bem como o respectivo meio geográfico” (UNESCO, 2011, p. 3). Sendo que:

> Esse contexto mais alargado inclui nomeadamente a topografia, a geomorfologia, a hidrologia e as características naturais do local, os elementos construídos, históricos ou contemporâneos, as infraestruturas (à superfície ou subterrâneas), os espaços livres e os jardins, os planos de ordenamento e a organização espacial, as percepções e relações visuais, e todos os outros elementos da estrutura urbana. Engloba, igualmente, as práticas e os valores sociais e culturais, os processos econômicos e os aspectos intangíveis do patrimônio, enquanto vetores da diversidade e da identidade. (UNESCO, 2011, p. 3)

Em que pese o avanço das definições e instrumentos de abordagem da paisagem urbana histórica, o Brasil ainda não dispõe de normatizações ou legislações específicas para definir estratégias de implementação da metodologia HUL. No cenário global, os esforços de pesquisa em relação ao tema têm sido protagonizados pela Europa, sendo observado aumento do interesse na China e a ainda baixa contribuição das Américas, África e Oceania. (Rey-Pérez; Roders, 2020, p. 248)

Conforme as recomendações da UNESCO de 2011, a finalidade da estratégia de intervenção na paisagem urbana histórica consiste em “preservar a qualidade do ambiente humano, melhorar a utilização produtiva e sustentável dos espaços urbanos, reconhecendo o seu caráter dinâmico e promovendo a diversidade funcional e social”. Conjugando os objetivos da preservação do patrimônio e de desenvolvimento econômico e social, a abordagem baseia-se na “relação equilibrada e sustentável entre o ambiente urbano e o meio ambiente, entre as necessidades das gerações presentes e futuras e o legado do passado”. (UNESCO, 2011, p. 3)

A esse respeito, ressalta-se que o crescimento urbano no contexto da globalização pode representar expressivo fator de transformação das características dos conjuntos urbanos históricos. “A globalização exerce uma profunda influência nos valores que as comunidades associam às áreas urbanas, e ao respetivo [*sic*] meio ambiente, bem como sobre as percepções e a realidade dos seus habitantes e utilizadores” (UNESCO, 2011, p. 4). Os riscos de um crescimento urbano descontrolado associado ao aumento da densidade urbana incluem prejuízos em relação à percepção do lugar, à integridade do tecido urbano e das comunidades. “Alguns conjuntos urbanos históricos podem perder a sua funcionalidade, o seu papel tradicional e a sua população residente. A abordagem dos problemas a partir da noção de paisagem urbana histórica pode ajudar a enfrentar e mitigar esses efeitos”. (UNESCO, 2011, p. 4)

Nesse sentido, parte dos desafios e estratégias contemporâneos para garantir a proteção do patrimônio urbano consiste no desenvolvimento e implementação de uma nova geração de políticas públicas, atuais e abrangentes, que busquem estabelecer o equilíbrio dos valores culturais e naturais nas áreas urbanas, tendo como objetivo preservar a estratificação histórica (UNESCO, 2011). Entende-se que:

> Considerar a cidade como bem cultural é uma postura que amplia o alcance das políticas de preservação: o princípio (lógico, ao menos) não seria começar pelo inventário de uma série discreta de elementos como dignos de proteção; na verdade, é a cidade (como artefato, como campo de forças e representação) que sustenta o complexo jogo de significados, gestados ao longo de processos sociais (em que o conflito não está ausente) e que pode estar condensado e ser identificado, de maneira mais específica, neste ou naquele sítio, edificação, objeto. Não é a presença de algum monumento que torna a cidade digna de contemplação, fruição ou conhecimento, mas, ao

> contrário, é a rede de significados que torna tal ou qual “bem” merecedor de nota e, portanto, de proteção. (Magnani, 2006, p. 61-62)

Como vimos até aqui, as práticas sociais, que dão sentido e inteligibilidade ao espaço urbano e que se relacionam com o ambiente construído, permitem a compreensão da cidade como bem cultural, vinculadas aos atributos da materialidade, que sustentam essa significação e atribuição de valores. Assim, a proteção de *conjuntos urbanos* constitui uma forma de abordar a cidade a partir da indissociabilidade entre os seus aspectos materiais (conjunto de edificações, monumentos, ruas, arborização) e imateriais (memória, usos, práticas sociais e culturais, significados e valores atribuídos).

3. VERTICALIZAÇÃO E CONFLITOS URBANOS

Após percorrermos acerca da apreensão da cidade como patrimônio cultural, cabe compreendermos as dinâmicas de conflitos existentes sobre o território urbano, concernentes à verticalização. Esta seção tem como objetivo traçar um panorama acerca das causas, fatores e consequências do processo de verticalização em conjuntos urbanos, áreas centrais e tradicionais ou de interesse histórico e cultural. Perpassando pelas principais questões relacionadas ao tema, abordaremos os conceitos de verticalização, cidade compacta, intensidade urbana e legitimidade espacial, buscando desenvolver um embasamento teórico para traçar uma análise dos casos de verticalização em contextos de preservação do patrimônio cultural urbano e edificado. Finalmente, descrevemos o contexto histórico de surgimento do fenômeno da verticalização na região central do Município de Belo Horizonte, área objeto de estudo dessa dissertação.

A cidade se caracteriza como uma das formas espaciais possíveis de assentamento humano, marcada pelas características socioculturais da sociedade que a institui e organiza. De modo geral, os grandes centros urbanos se apresentam de forma dinâmica e heterogênea, resultado da complexa sociedade contemporânea e de seus múltiplos segmentos, atores, categorias, estratos e diversidade de tradições culturais. A cidade condensa uma profusão de visões de mundo, marcada por conflitos, contradições e interesses específicos dos variados grupos sociais. O conflito constitui fenômeno inerente à vida em sociedade, em constante processo de trocas e negociações da realidade, apresentando recuos e avanços (Velho, 2006). O conflito urbano mais importante no âmbito dessa dissertação, em relação à preservação do patrimônio cultural, compreende a questão imobiliária e a verticalização em áreas urbanas protegidas. A pressão pela “ocupação do solo urbano, até certo ponto inevitável no desenvolvimento do capitalismo, é o centro das principais dificuldades e polêmicas na política de proteção e preservação cultural e ambiental”. (Velho, 2006, p. 240-241)

3.1 A Verticalização

No contexto desta dissertação, consideraremos verticalização o fenômeno urbano resultante da construção de edifícios com tipologia vertical que apresentem dez ou mais pavimentos. O fenômeno da verticalização congrega múltiplos fatores, causas e atores envolvidos e que se entrelaçam, determinando uma dinâmica urbana marcada pela paisagem verticalizada e pelo fluxo expressivo de pessoas, deslocamentos e serviços. A verticalização ocorre, em geral, quando em um terreno urbano se permite um aproveitamento maior do que a área do lote, ampliando o potencial construtivo local e gerando a tipologia de edificação vertical. De modo geral, a verticalização é promovida pela possibilidade de aumento do aproveitamento e rentabilização do solo urbano e pela otimização ou concentração da infraestrutura edificada. Esse fenômeno pode causar transformações significativas e irreversíveis nas paisagens urbanas históricas, áreas de entorno de bens tombados e ambiências de conjuntos urbanos.

O fenômeno da verticalização “não deve ser considerado como uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades” (Ramires, 1998, p. 98). Para Fedele e Martínez (2015), a verticalização acontece por duas questões, diversas e principais. A primeira, de ordem material, refere-se a fatores econômicos, pela possibilidade de multiplicação do solo. A segunda, de ordem simbólica, se trata da representação da ideia de modernidade e de progresso urbano para as cidades contemporâneas, embora o edifício vertical tenha se generalizado no meio urbano. A verticalização representa, necessariamente, fator que compete para transformações da paisagem e morfologia das cidades:

> Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando pois, o abrigo, em local determinado, de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais e, por conseguinte, valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento potencial de aproveitamento. (Macedo, 1988, p. 9)

No cenário da condição urbana contemporânea, a verticalização se apresenta como uma forma de construir ligada à tecnologia da construção civil e ao capital financeiro. De fato, conforme analisa Ramires (1998, p. 98), a “verticalização do espaço urbano, sem sombra de dúvida, representa uma revolução na forma de construir, afetando a

dinâmica de acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e mercado imobiliário". Contudo, a construção de estruturas altas não é fato recente da história da humanidade e da arquitetura e, de certa forma, sempre esteve associada ao poder econômico, político ou religioso de grupos sociais em relação à tecnologia da construção desenvolvida em cada período.

Na Antiguidade, as edificações dos templos de caráter religioso apresentavam grande volume e altimetria, tais como as pirâmides egípcias que representavam o poder dos faraós, fortemente vinculadas ao sistema religioso egípcio em referência à eternidade. Um dos monumentos mais vultuosos foi a Pirâmide de Quéops, ou Grande Pirâmide de Gizé, construída há aproximadamente 2.500 anos a.c. e atingindo a altura de 146 metros. Remontam a esse período, os obeliscos egípcios, os zigurates da região da Mesopotâmia e as pirâmides das civilizações pré-colombianas nas Américas, que atingiam alturas elevadas e possuíam fortes vínculos com a estrutura de poder e com a religiosidade dessas sociedades, representando a sacralidade em estruturas construídas especificamente para os cultos, celebrações e rituais. Na Antiguidade Clássica, as Acrópoles Gregas, geralmente implantadas em terrenos com grande diferença de nível, apresentavam os templos religiosos politeístas nas porções mais elevadas da região, utilizando a altura em referência à importância dessas estruturas de culto aos deuses. Na Idade Média, as estruturas mais elevadas eram constituídas pelas catedrais europeias, apresentando grandes torres, pés-direitos elevados e estruturas ogivais em referência à sacralidade, demonstrando o poder da Igreja Católica nesse período. A Grande Pirâmide de Gizé figurou como a maior estrutura construída até a edificação da Catedral de Lincoln, em 1311 na Inglaterra, cuja altura atingiu 160 metros. O período é marcado também pela existência das casas-torre da Itália medieval, como em Florença e Bologna, cuja construção em altura simbolizava o poder econômico das famílias mais influentes da época. No século XIX, com a evolução da estrutura metálica, a Torre Eiffel de Paris, finalizada no ano de 1889, representou um marco da construção vertical, atingindo 330 metros de altura e ultrapassando significativamente a altimetria média. No século XX, os arranha-céus das grandes metrópoles se tornaram símbolo do progresso tecnológico e da modernidade, promovidos por um poder não mais ligado ao âmbito religioso, mas econômico. (Simões Junior, 2014; Nery, 2001; Mongin, 2009)

Nesse sentido, a construção em alturas elevadas esteve presente nas sociedades e civilizações desde a antiguidade. Entretanto, o fenômeno dos prédios e o surgimento dos prédios e arranha-céus demarcam um novo modo de viver e habitar cidades, geralmente associado a concentração de grandes massas populacionais, em grandes centros urbanos. O fenômeno da verticalização, a partir do século XX, resulta da evolução tecnológica decorrente da era industrial, e deflagra uma nova dinâmica urbana para as cidades. De acordo com Nery (2001, p. 79), “a verticalização e o edifício alto são importantes signos da metrópole moderna”. Para Somekh (1997, p. 17), o “arranha-céu é um fenômeno tipicamente americano, tanto quanto o automóvel associado ao progresso, símbolos que o cinema, também sob a supremacia americana, vai ajudar a difundir”. Contudo, em que pese o símbolo de progresso e modernização associados aos edifícios verticais em períodos passados, estes elementos se tornaram generalizáveis na paisagem urbana contemporânea, ligados a conflitos e impactos negativos em relação à preservação do patrimônio e à promoção de qualidade de vida e fruição das cidades. Essa perspectiva tem renovado o debate do urbanismo contemporâneo, que visa a qualificação do espaço urbano e público. Nas palavras de Fedele e Martínez:

> El edificio en altura, lejos de ser un elemento puntual como lo fue en períodos anteriores, celebrado como signo de progreso e indicador de avance, se ha vuelto un elemento generalizable en el tejido con un significado negativo adherido al tradicional positivo vinculado con el desarrollo económico y de signo modernizador. Este desplazamiento ha reposicionado el debate y actualizado los paradigmas que guían la discusión urbana. (Fedele; Martínez, 2015, p. 85)

A ocorrência dos edifícios altos está associada ao fundamental desenvolvimento de materiais, equipamentos, técnicas e sistemas construtivos com alto grau de reprodutibilidade, que possibilitaram a difusão dessa tipologia de edificação pelo território global, tais como o elevador, o concreto armado e a estrutura metálica. Entre outros domínios técnicos fundamentais para o fenômeno da verticalização, a invenção do elevador foi um fator essencial. Desenvolvido no contexto da Primeira Revolução Industrial, o elevador tem origem nas fábricas da Inglaterra do século XIX, cujo objetivo primitivo consistiu no transporte de insumos e produtos, para minimizar perdas de energia dos trabalhadores e otimizar a produção (Ramires, 1998). Para isso, o domínio de técnicas de trabalho com o ferro foi fundamental. O primeiro elevador de uso público para transporte de pessoas foi instalado no ano de 1857 pela Otis Steam

Elevator Company, em uma loja de louças situada na Broadway, Nova York. O estabelecimento possuía cinco pavimentos e o elevador transportava entre cinco e seis pessoas, a uma velocidade de 12 m/min. Em 1878, o elevador hidráulico começou a ser utilizado, atingindo uma velocidade de 240 m/min. Em 1889, a mesma companhia Otis desenvolveu o primeiro elevador elétrico. Até 1903, o mecanismo de deslocamento dos elevadores era composto por um sistema de engrenagens, quando começaram a ser utilizados modelos com contrapesos deslizantes. (Barnett; *et al*., 1983).

Com o advento do elevador, os edifícios ganharam mais pavimentos e altura, alterando a paisagem das grandes cidades do mundo a partir do final do século XIX, processo que se intensificou no início do século XX. Os Estados Unidos protagonizaram o surgimento e a difusão da tipologia de edifícios verticais pelo mundo. Neste contexto, o "Flatiron Building foi o primeiro arranha-céu construído na ilha de Manhattan, em 1903, com 87 metros de altura e mais de 20 andares" (Nery, 2001, p. 85). Assim:

> No final dos oitocentos, a cidade de Chicago, um dos centros urbanos e comerciais mais intensos dos Estados Unidos, registraria as primeiras experiências de produção de edifícios altos [...]. Os primeiros edifícios surgem no início da década de 1880, como o Montauk Building (10 pavimentos) e o Masonic Temple (22 pavimentos). [...] Nas primeiras décadas do século XX, seria Nova York que registraria os novos recordes em altura, com estruturas metálicas como a das torres Singer Building (1908, com 47 pavimentos), Chrysler Building (1930, com 77 pavimentos) e Empire State Building, (1931, 72 pavimentos). Nos anos 50 e 60, com a moda dos CBD´s (Central Business Districts), assiste-se a um ressurgimento desses edifícios altos nos Estados Unidos. (Simões Junior, 2014, p. 2-3)

A partir da década de 1970, uma nova geração de edifícios verticais adquire dimensões antes inimagináveis, atingindo alturas superiores a 400 metros, com mais de 100 pavimentos. "O melhor exemplo inaugural desta fase é a construção das duas tores do World Trade Center (110 pavimentos, em 1973), projetadas pelo arquiteto Minoru Yamazaki" (Simões Junior, 2014, p. 3). A partir dos anos de 1990, os prédios adquirem ainda mais altura e complexidade, atingindo em torno de 1000 metros de altura. O surgimento das super torres é recente, encontrando-se "concentradas sobretudo em dois polos asiáticos: o do oriente médio (Qatar, Dubai) e no sudeste asiático (Malásia, China, Coréia do Sul)" (Simões Junior, 2014, p. 4). De fato, o contexto atual de globalização, de competitividade entre as grandes cidades globais,

e o avanço fundamental da tecnologia da construção possibilitaram o desenvolvimento de estruturas verticais habitadas cada vez mais altas e tecnicamente desafiadoras. A competitividade entre as alturas dos edifícios e entre as cidades globais povoa o imaginário de grupos sociais até os dias atuais, entre grupos interventores e produtores do espaço urbano, como incorporadores, construtores e legisladores, e grupos espectadores, como compradores e entusiastas, que participam ativamente do processo de promoção dessa tipologia.

Os trabalhos que compõem o referencial teórico acerca da verticalização apresentam alguns pontos principais de convergência. Em geral, o Poder Público e o Estado ocupam papel fundamental no fenômeno da verticalização, enquanto promotores de legislações e parâmetros de uso e ocupação do solo urbano, possibilitando ou restringindo o desenvolvimento de edifícios verticais. Compreende-se que a verticalização promove mudanças significativas nas cidades, do ponto de vista físico-territorial, com alterações da paisagem e da dinâmica urbana, em que se destacam impactos de ordem sociocultural, podendo gerar migrações internas, gentrificação e segregação urbana e espacial, ou a consolidação desse quadro. De acordo com Ramires (1998), os principais pontos de convergência entre os trabalhos científicos que se dedicam ao tema da verticalização são descritos por:

> 1) *A questão da modernidade*. A verticalização é um fato típico dos tempos modernos e na maioria dos trabalhos o arranha-céu é apontado como um marco revolucionário na fisionomia das cidades [...]. A controvérsia em torno da nova forma de morar, com seus aspectos positivos e negativos, bem como seus críticos e defensores, também aparecem de forma recorrente. A difusão do apartamento na sociedade brasileira processou-se através da aceitação da classe média e depois da classe alta. Apesar de algumas iniciativas governamentais produzindo habitações verticalizadas para a classe operária na cidade do Rio de Janeiro, e de toda a política habitacional criada a partir do Banco Nacional de Habitação estimulando a verticalização em várias cidades brasileiras a partir da década de 60, são as camadas de maior renda que estão associadas à verticalização. [...]
>
> 2) *Técnica, espaço e verticalização*. A verticalização representa uma revolução na forma de construir, evidenciando a importância da técnica na produção do espaço urbano, afetando a dinâmica de acumulação/reprodução do capital. Desde o surgimento dos primeiros arranha-céus no século passado em cidades norte-americanas, até os edifícios inteligentes situados em diversas cidades do sudeste asiático, nos anos 90, a evolução das técnicas tem sido um fator que tem permitido a verticalização das cidades no mundo e no Brasil.
>
> 3) *Impactos na estrutura interna da cidade*. A verticalização é apontada como a responsável por profundas alterações na estrutura internas das cidades,

> destacando-se as mudanças na estrutura social, valor e uso do solo urbano. [...]
>
> 4) *Legislação urbana e verticalização*. Com o desenvolvimento do processo de verticalização surge uma nova responsabilidade para o Poder Público, no sentido de disciplinar o seu processo, através de zoneamentos, definição de gabaritos dos prédios, estipulação das taxas de ocupação e índices de aproveitamento dos lotes. Na grande maioria dos trabalhos a legislação urbana assume um papel de destaque nas análises, evidenciando a importância do Estado na gestão deste processo. Quando se relaciona verticalização e legislação urbana a regra geral é a subordinação desta última aos grupos de interesses de determinados grupos que produzem o espaço urbano.
>
> 5) *Incorporação imobiliária e verticalização*. Não é possível intender [*sic*] a verticalização sem uma análise das práticas sócio-espaciais contidas na lógica da incorporação imobiliária e a maioria dos trabalhos, privilegiam nas suas análises a dimensão material da produção do espaço urbano verticalizado. O reconhecimento jurídico do incorporador reforçou o seu papel enquanto um agente capaz de produzir mudanças profundas na estrutura interna das cidades. Antagonismos, acordos, conflitos estão sempre presentes na caracterização da atuação destes agentes, em diversas cidades brasileiras.
>
> 6) *Etapas da verticalização*. [...] Em alguns estudos não existe uma preocupação com a periodização do processo de verticalização. Naqueles em que são definidas as diferentes fases da expansão vertical existe uma clara preocupação no sentido de uma articulação com os fenômenos econômicos, sociais e políticos da formação social brasileira como um todo, procurando-se articular as escalas nacional/regional/local. (Ramires, 1998, p. 101-102)

No Brasil, o processo de verticalização se desenvolveu a partir da década de 1920, no contexto da industrialização do país. As políticas de substituição de importações adotadas a partir do primeiro Governo Vargas na década de 1930, motivadas pela crise econômica gerada pela queda dos preços do café, fomentaram a migração gradativa do capital econômico destinado à produção cafeeira para a indústria (Fonseca; Souza, 2009). Com isso, as modificações tecnologias necessárias para o processo de industrialização também possibilitaram o desenvolvimento de outros setores no Brasil, como a construção civil, dando origem ao aparecimento do edifício vertical, já desenvolvido em outros grandes centros urbanos do mundo.

No livro *A Cidade Vertical: E o urbanismo modernizador*, lançado em 1997, Nadia Somekh identifica as razões que levaram a cidade de São Paulo a se verticalizar no início do século XX. Conforme a autora, destaca-se o papel determinante do Estado como agente produtor do espaço, por meio de intervenções e legislações urbanísticas, influenciando o aproveitamento intensivo do solo e a relação da verticalização com o

adensamento urbano. Assim, o “Estado desenvolve um monopólio das ideias sobre o planejamento territorial, constituído por regulamentos e normativas, e sobre investimentos determinantes na organização da cidade” (Somekh, 1997, p. 29). A autora destaca que as políticas urbanas de produção do espaço podem assumir perspectivas de grupos e setores específicos, como a ideia de “cidade como negócio, denotando o interesse explícito dos urbanistas de operar dentro das estratégias de valorização do capital que já ocorria com a aplicação do zoneamento desde os seus primórdios na Alemanha e nos Estados Unidos”. (Somekh, 1997, p. 32)

Nesse contexto, como indica Somekh (1997), importa recorremos a Lefebvre (1973; 2006) para compreendermos como o espaço, a cidade e as edificações são produzidos, por meio do trabalho humano intencional. Isso implica em entender que o espaço físico que possibilita o desenvolvimento da vida humana, tal como o conhecemos, foi construído para se caracterizar dessa forma, e assim é reproduzido. A tríade dialética de Henri Lefebvre descreve o processo de produção do espaço por meio de três configurações espaciais, as quais operam concomitantemente, e cuja problemática só pode ser compreendida a partir da conexão das três relações: o espaço percebido, a partir da prática espacial; o espaço concebido, a partir das representações do espaço; e o espaço vivido, a partir dos espaços de representação.

A prática espacial (espaço percebido) refere-se ao espaço concreto e suas formas de uso, “engloba produção e reprodução, lugares especificados e conjuntos espaciais próprios a cada formação social, que assegura a continuidade numa relativa coesão” (Lefebvre, 2006, p. 59). As representações do espaço (espaço concebido) relacionam-se com sua produção a partir de um saber técnico e racional, são “ligadas às relações de produção, à ‘ordem’ que elas impõem e, desse modo, ligadas aos conhecimentos, aos signos, aos códigos, às relações ‘frontais’” (Lefebvre, 2006, p. 59). E os espaços de representação (espaço vivido) referem-se ao cotidiano, “o espaço vivido através das imagens e símbolos que o acompanham, portanto, espaço dos ‘habitantes’, dos ‘usuários’ [...]. Trata-se do espaço dominado, portanto, suportado, que a imaginação tenta modificar e apropriar” (Lefebvre, 2006, p. 66). Cabe destacar que essa separação analítica do espaço ocorre apenas para a finalidade de compreensão, uma vez que essas categorias se desenvolvem concomitantemente.

Nesse âmbito, o espaço constitui-se como condição para a produção e reprodução das relações sociais capitalistas, uma vez que viabiliza a manutenção das relações de produção, sendo, ao mesmo tempo, produto e quociente, causa e efeito dos fatores envolvidos. O espaço, então, se apresenta como homogêneo e fragmentado. Homogêneo, enquanto é produzido em escala global, e fragmentado, enquanto submetido as relações de compra e venda, como mercadoria. Contudo, essas contradições não são nítidas e evidentes, o espaço engendra a aparência de estrutura naturalmente existente, dada a *priori*, independentemente das ações e intervenções humanas. “É neste espaço dialectizado [*sic*] (conflitual) que se consuma a reprodução das relações de produção. É este espaço que produz a reprodução das relações de produção, introduzindo nelas contradições múltiplas, vindas ou não do tempo histórico”. (Lefebvre, 1973, p. 19)

Essa perspectiva teórica nos ajuda a compreender as relações entre os fatores que contribuem para a produção do espaço e que influenciam a verticalização das cidades em meio aos conflitos urbanos e de interesses divergentes relacionados. De acordo com Ferro (2006, p. 231), a “arquitetura é o resultado de um trabalho coletivo, uma estrutura com inúmeras possibilidades e onde cada componente determina e é determinado por todos os outros componentes”. Esses componentes podem não estar diretamente ligados à questão da produção do espaço propriamente dita, mas determinados por uma rede de relações sociais, políticas, econômicas e técnicas entrelaçadas. Assim, a intensificação da verticalização pode não decorrer exclusivamente da demanda por habitações ou áreas construídas, por exemplo. (Silva, 2008)

3.2 A Questão da Densidade Urbana

Contemporaneamente, a perspectiva da *cidade compacta* do urbanismo pós-moderno, em relação à cidade dispersa, se tornou debate recorrente entre os urbanistas, encontrando-se como diretrizes e princípios de planos diretores, políticas urbanas, práticas de planejamento e instruções globais. Em teoria, determinados graus de *densidade urbana* permitem que a cidade se torne energeticamente mais sustentável, por apresentar menores distâncias e deslocamentos para a mobilidade urbana de pessoas e serviços, e infraestrutura urbana mais concentrada. Esse

princípio dialoga com a perspectiva de *cidade para pessoas*, desenvolvida pelo arquiteto dinamarquês Jan Gehl, que coloca a dimensão humana no centro do debate do urbanismo. Assim, desloca-se o foco do planejamento urbano para os espaços públicos, a qualidade de vida local, a segurança pública, a sustentabilidade e a dinâmica viva das cidades, estabelecendo-se um *continuum espaços–pessoas–pertencimento*. (Gehl, 2015)

Nesse ponto, importa estabelecermos a diferenças entre *densidade urbana* e *intensidade urbana*. A densidade urbana não implica, necessariamente, em maior grau de intensidade urbana, logo, não são fatores diretamente proporcionais, a medida em que uma cidade pode ser densamente construída, mas pouco povoada, dinâmica, intensa e ativa do ponto de vista do uso dos espaços públicos. Esse novo conceito de *intensidade urbana* representa uma combinação de fatores quantitativos e qualitativos na articulação de edifícios, espaços livres e população, promovendo conexões e interações entre espacialidade e sociabilidade. Assim, refere-se a processos que tornam o espaço urbano mais compacto e intensamente utilizado. É, portanto, um termo usado para descrever um conjunto de estratégias através das quais um espaço pode se tornar mais urbanizado e as estruturas edificadas e urbanas mais utilizadas, sem que a morfologia e a paisagem sejam significativamente alteradas. (Fedele; Martínez, 2015)

A tese de doutorado em demografia do geógrafo brasileiro Anderson Nakano (2015) demonstra a hipótese da *cidade oca*, quando os índices de densidade demográfica de uma área urbana não acompanham os níveis de densidade construtiva e de qualificação urbanística. Para o autor, o aumento da densidade urbana deve estar relacionado com a intensificação do aproveitamento qualitativo e quantitativo da infraestrutura, com disponibilidade de habitações adequadas e bem localizadas para os variados grupos e estratos sociais e com qualificação do espaço público, não apenas relacionado ao simples aumento da densidade construtiva, por meio da verticalização e altos preços de acesso à moradia nos empreendimentos verticais. A cidade oca “transmite a ideia de que aqueles empreendimentos expandem a área construída residencial sem promover o povoamento e o adensamento demográfico”. Dessa forma, “não otimizam o aproveitamento das terras e dos espaços intraurbanos

com o assentamento de moradias adequadas e bem localizadas para quantidades maiores de pessoas” (Nakano, 2018, p. 44). Para o autor:

> A defesa da “cidade compacta”, orientada somente pelo aumento da densidade construtiva, adquire um cunho meramente mercadológico se não vier acompanhada por defesas e devidas considerações a respeito das melhorias em:
>
> – Distribuição equitativa de acessos às terras e localizações urbanas para a democratização das qualidades e benefícios da vida urbana e, principalmente, para a viabilização de moradias adequadas para as populações de baixa renda.
> – Ofertas e qualidade dos espaços públicos.
> – Oferta e qualidade das áreas arborizadas.
> – Misturas equilibradas de usos residenciais e não residenciais.
> – Grupos sociais mesclados e com diferentes níveis socioeconômicos e valores socioculturais.
> – Variabilidade de tipologias edificadas e habitacionais seja do ponto de vista construtivo e arquitetônico seja em relação aos preços que devem ser compatíveis com os orçamentos das populações de baixa e média renda.
> – Ofertas de sistemas de transporte coletivos, preferencialmente aqueles que utilizam matrizes energéticas de fontes renováveis.
> – Ofertas de infraestruturas para a circulação de pedestres, bicicletas e outros modos de deslocamentos não motorizados e com baixo impacto ambiental.
> – Restrição ao uso excessivo da terra urbana por garagens e vagas de estacionamento.
> – Articulações mais permeáveis entre os interiores dos espaços edificados e os espaços livres.
> – Relações intercambiáveis entre as esferas e espaços públicos, semipúblicos e privados. (Nakano, 2018, p. 44-45)

Nesse sentido, o autor justifica que o aumento da densidade construtiva, não significa, necessariamente, o aumento da densidade demográfica, e, portanto, não contribui diretamente para o aumento da *intensidade urbana*. Este que constitui um dos principais objetivos do planejamento urbano para se desenvolver cidades com compacidade e densidade adequadas, conforme a Nova Agenda Urbana (NAU), lançada em 2016 na terceira Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III), a partir do ODS 11 da Agenda 2030 da ONU (2016).

Os cálculos e análises em relação às densidades urbanas estão tradicionalmente relacionados aos seguintes fatores e variáveis: densidade bruta; densidade líquida; densidade construtiva (edificada); densidade habitacional; e densidade demográfica (populacional). Sendo que a densidade construtiva pode ser definida a partir da quantidade de área construída em uma porção do território previamente delimitada (Nakano, 2018):

> Dentre as dimensões da densidade urbana, a densidade construtiva é a mais usual na regulação da ocupação do solo. Em geral, o parâmetro utilizado para regular a densidade construtiva é o Coeficiente de Aproveitamento (CA) do lote que indica a correspondência entre a área do terreno e a área construída total da edificação. Esse total de área construída obtida a partir da multiplicação da área do lote pelo Coeficiente de Aproveitamento, define o potencial construtivo permitido que é outorgado onerosa ou gratuitamente pelo poder público local a partir de regramentos estabelecidos na legislação urbanística. (Nakano, 2018, p. 38)

Contudo, a densidade urbana se relaciona com outras importantes variáveis de ordens “urbanísticas, demográficas, sociais, econômicas, ambientais, climáticas, tecnológicas, psicológicas, culturais, epidemiológicas, entre outras”, estabelecendo nexos e intersecções com problemáticas e questões urbanas, “a partir das quais se pode qualificar e valorar as dimensões da densidade urbana que dificilmente pode ser qualificada” apenas pela densidade construtiva em si (Nakano, 2018, p. 48). A partir desses “nexos e intersecções entre as dimensões da densidade urbana e as diversas variáveis, é possível afirmar se determinados níveis de adensamento são positivos ou negativos”. Essa “avaliação deve ser feita, obrigatoriamente, a partir de referenciais como, por exemplo, as condições de salubridade, o consumo de água e energia, a oferta de espaços públicos”, a qualificação do espaço urbano, as questões de preservação ambiental e patrimonial, dentre outros fatores. (Nakano, 2018, p. 48)

3.3 Os Conflitos Urbanos

Assim, a não observância desses fatores e variáveis de ordem qualitativa pode causar impactos e conflitos prejudiciais à vida urbana e ao desenvolvimento sustentável, que podem ser agravados pelo processo de verticalização. No contexto do desenvolvimento urbano contemporâneo, a verticalização é compreendida como uma possibilidade tanto pelos setores da sociedade civil, como pelo Poder Público, que adquire a responsabilidade de disciplinar esse processo, por meio de legislações, zoneamentos, diretrizes de ocupação e limites altimétricos, estipulando taxas de ocupação e índices de aproveitamento dos terrenos. Contudo, para Ramires (1998, p. 102), “quando se relaciona verticalização e legislação urbana a regra geral é a subordinação desta última aos grupos de interesses de determinados grupos que produzem o espaço urbano”. Nesse contexto, a transformação da paisagem torna-se fator de especial atenção:

> O crescimento das cidades está a transformar as características essenciais de muitos conjuntos urbanos históricos. A globalização exerce uma profunda influência nos valores que as comunidades associam às áreas urbanas, e ao respetivo meio ambiente, bem como sobre as percepções e a realidade dos seus habitantes e utilizadores. A urbanização traz consigo oportunidades econômicas, sociais e culturais susceptíveis de melhorar a qualidade de vida e o carácter tradicional das áreas urbanas. Porém, uma evolução descontrolada da densidade urbana associada a um elevado crescimento podem colocar em risco a percepção de um lugar, a integridade do tecido urbano e a identidade das comunidades. Alguns conjuntos urbanos históricos podem perder a sua funcionalidade, o seu papel tradicional e a sua população residente. (UNESCO, 2011, p. 4)

Os processos de verticalização podem ocasionar o desaparecimento de *lugares*, pois "dificulta ou mesmo impossibilita determinadas 'práticas espaciais' urbanas, ao alterar os princípios que regem as práticas sociais locais, inclusive aquelas relativas à apropriação (vivência) do ambiente construído" (Lacerda; Leitão; Queiroz, 2010, p. 110). Muitas vezes, a verticalização em centros históricos, tradicionais e em conjuntos urbanos ocorre a partir da demolição e da substituição de imóveis preexistentes e antigos, "se materializando através da anulação de referenciais históricos. É nesse embate constante entre o novo e o moderno, entre a conservação e a ampliação que os edifícios verticais vão ocupando a cidade em detrimento das residências horizontais". (Silva, 2008, p. 16)

Além dos impactos diretos sobre a preservação do patrimônio cultural urbano e edificado, a verticalização pode gerar alterações significativas nos perfis de uso dos espaços urbanos, a transformação irreversível da paisagem local, a sobrecarga da infraestrutura urbana, o aumento do tráfego de veículos, entre outras questões. A implantação de projetos e empreendimentos verticais pode também materializar uma inversão da relação entre privado e público, em detrimento deste sobre aquele.

Inversões na relação privado-público

De acordo com Mongin (2009), a privatização da experiência urbana constitui uma das principais marcas daquilo que descreveu como a *pós-cidade*. Essa privatização é caracterizada pela inversão da dialética entre o público e o privado. Para exemplificar essa teoria o autor recorre à representação da cidade como tecido, em que as quadras correspondem a uma escala que organiza a relação social com o meio urbano em ralação as vias, que constituem espaços de uso público. O "entremeio da quadra, esse

entremeio que faz a ligação ‘entre’ o privado e o público corresponde a um espaço que não é nem aquele da cidade global e da organização monumental, nem aquele do mundo privado”, para o autor, a quadra constitui “um espaço que corresponde consequentemente a uma escala qualificada de intermediária e associada à ideia de urbanidade”. Contudo, a quadra não se resume a uma escala, mas constitui “uma maneira de organizar as ligações entre diversos lugares, privados ou públicos, que compõem o espaço urbano” (Mongin, 2009, p. 124). Do contrário, a quadra fechada representa “um espaço que vai aspirar o público em direção ao privado, nisso fiel à análise proposta por Walter Benjamin do aburguesamento da cidade, e vai voltar a experiência urbana sobre si mesma, valorizando o dentro em detrimento do fora” (Mongin, 2009, p. 125). Assim:

> À medida que a quadra recua, é menos um modelo urbanístico que é colocado em causa do que a inversão progressiva do privado e do público que se acelera, além da substituição da horizontalidade pela verticalidade. O que confirmará a ideologia da Cidade Genérica formulada por Rem Koolhaas, uma ideologia que privilegia o vertical com a finalidade de criar zonas isoladas de grande densificação. Não há mais tensão entre um e outro, espaços privado e público são clivados. (Mongin, 2009, p. 126-127)

Dentro desse cenário, o principal fator da privatização do espaço público urbano, além das questões materiais e macroeconômicas envolvidas, consiste no que Mongin (2009) descreveu como *máquinas celibatárias*, retomando uma expressão de Marcel Duchamp, que retrata os objetos estéticos e solitários que não estabelecem relação com outros elementos do seu próprio entorno, isto é, obras desconectadas do seu contexto, “estranhas ao ambiente próximo, à dimensão da cidade e ao corpo urbano” (Mongin, 2009, p. 108). Temos como analogia desses elementos, o condomínio fechado, vertical ou horizontal, que nega a cidade que acontece fora de seus limites e não estabelece vínculos com o seu contexto urbano, ao contrário, os rompe. Essa crítica contida no livro *A Condição Urbana: A cidade na era da globalização*, de Olivier Mongin, está diretamente relacionada com os processos de verticalização, pois:

> Com o bloco, chega-se à ideia de um elemento único [...] que condensa ao mesmo tempo o privado e o público, o íntimo e a cidade sozinha. Eis um navio que singra num mar sem ambiente, e um convento onde o indivíduo está entregue a si mesmo. Um navio cujo prolongamento natural será a paixão pelas torres: “Com a ilusão de que uma habitação de grande altura é mais econômica e funciona melhor que uma construção menos elevada, grandes torres coletivas foram instaladas nos subúrbios de quase todas as grandes cidades do continente, de Antuérpia a Milão [...]. Todavia, a casa gigante que

> deu o tom aos esforços contemporâneos e que exerceu sobre os jovens arquitetos uma influência hipnótica do mais desagradável efeito é a célebre 'unidade de habitação' sobre pilotis construída em Marselha por Le Corbusier." (Mumford, 2001, p. 143-144 *apud* Mongin, 2009, p. 126)

De acordo com Rem Koolhaas (2000, p. 729), o arranha-céu "parece convocado a se tornar (na Cidade Genérica) a tipologia última e definitiva. Ele absorveu todo o resto. Ele pode se erguer por todos os lugares, em um arrozal ou no centro da cidade, pouco importa". Retratando essa ideia de objetos isolados no contexto urbano, o autor descreve que as "torres não estão mais lado a lado, mas separadas, de modo que não interagem mais. A densidade no isolamento: eis o ideal" (*apud* Mongin, 2009, p. 126). Nesse sentido, a produção do espaço a partir desses elementos isolados e "a prevalência dos fluxos sobre os lugares", isto é, os espaços públicos como lugar de passagem e não de apropriação e uso, caminham "juntamente com a privatização do espaço público". Nesse contexto, "a colocação em tensão do dentro e do fora é substituída por uma cisão entre o fora e o dentro, entre a natureza e a edificação, uma ruptura que a transparência do vidro oculta paradoxalmente". (Mongin, 2009, p. 127)

Gentrificação

Ainda no âmbito dos impactos e conflitos urbanos que podem decorrer dos processos de verticalização, a *gentrificação* constitui importante foco de atenção. Originalmente, o temo *gentrification*, derivado do inglês *gentry*, abarca os processos de enobrecimento de uma área urbana. O termo "foi cunhado pela primeira vez pela socióloga britânica Ruth Glass em 1964 [...]. Ela usou o termo 'gentrificação' para descrever novos e distintos processos de mudança urbana" observados nos bairros de Londres, Inglaterra (Lees; Slater; Wyly, 2008, p. 4). Para a autora Ruth Glass (1964), a gentrificação constitui um complexo processo urbano, que envolve: a reabilitação de antigos conjuntos habitacionais; a transformação do aluguel para a posse; os aumentos nos preços das propriedades; e o deslocamento dos residentes da classe trabalhadora em função das classes médias.

Os autores Lees; Slater e Wyly (2008) descrevem que esse conceito da chamada *gentrificação clássica* passou por mutações e adaptações. Uma dessas novas formas consiste no processo de *gentrificação por meio de novas edificações* e implantação

de novos empreendimentos. A gentrificação não é entendida como um fenômeno autônimo, desvinculado dos processos de produção e reprodução do espaço e das relações econômicas de produção, mas sim, como parte de estratégias para a acumulação de capital por parte do mercado imobiliário. Alerta-se, contudo, que o emprego do conceito de gentrificação deve ser realizado a partir de análises críticas e criteriosas de casa caso, sob o risco de incorrer em ampliações imprecisas do termo. Segundo os autores, a gentrificação, em todas as suas formas, decorre de um processo deliberado de reinvestimento de capital, que ocasiona uma reconfiguração da estrutura social e cultural existente, resultando na expulsão, direta ou indireta, dos grupos sociais mais pobres, geralmente refletindo em mudanças na paisagem local. (Lees; Slater; Wyly, 2008)

O processo de *gentrificação por meio de novas edificações* se caracteriza pelos seguintes fatores principais: o reinvestimento de capital em determinados espaços urbanos; a oferta desses empreendimentos ser direcionada às classes de maior poder aquisitivo; e as pessoas das classes mais baixas serem expulsas do local, de modo direto ou indireto, envolvendo processos econômicos, socioculturais e estéticos. Nesse âmbito, os autores apresentam três estudos de caso para retratar como ocorrem os processos de gentrificação a partir de novos empreendimentos: em Fairview Slopes, Canadá, retratando a gentrificação da paisagem por meio da inserção de empreendimentos verticais e da veiculação de valores e códigos estéticos através da paisagem edificada; em Newcastle Upon Tyne, Inglaterra, descrevendo a tentativa frustrada de promoção de uma *mistura social* pautada pela intervenção em áreas habitacionais de baixa demanda no centro da cidade; e nas margens do Rio Tâmisa, *London Riverside*, Inglaterra, ao longo do Rio Tamisa, demonstrando que as novas construções constituem parte da mutação do processo de gentrificação, podendo servir à retórica de uma sustentabilidade não comprometida com seu eixo social, nesse caso, os empreendimentos promovem exclusão social em vez da inclusão. (Lees; Slater; Wyly, 2008)

Nesse sentido, a gentrificação pode se relacionar com os processos de verticalização enquanto determina renovações na paisagem urbana, por meio dos novos empreendimentos residenciais e comerciais destinados a grupos sociais específicos,

criando uma tendência de homogeneidade social, em relação ao acesso à moradia, e aos serviços e produtos.

Cidade-mercadoria

Nesse âmbito, retomamos o *direito à cidade*, expressão cunhada no ano de 1968 por Henri Lefebvre, filósofo e sociólogo francês. No livro de mesmo nome, o autor demonstra como o modelo de cidade foi construído historicamente em torno da estrutura econômica de produção. Dessa forma, descreve sobre os usos hierarquizados e não democráticos dos espaços urbanos e sinaliza a importância de se desenvolver cidades mais justas do ponto de vista do acesso e do direito aos espaços, em contraposição à perspectiva da *cidade como mercadoria*. A mercantilização das cidades constitui uma forma de privatização dos direitos e do acesso aos espaços, e transfere a lógica do mercado, que pressupõe a obtenção de lucro e a redução de gastos, para a produção do espaço urbano (Lefebvre, 2008). Para o autor, a cidade e as edificações materializam essa estrutura de relações de poder:

> A estrutura social está presente na cidade, é aí que ela se torna sensível, é aí que significa uma ordem. Inversamente, a cidade é um pedaço do conjunto social; revela porque as contém e incorpora na matéria sensível, as instituições, as ideologias. Os edifícios reais, imperiais, presidenciais “são” uma parte da cidade: a parte política (capital). Esses edifícios não coincidem com as instituições, com as relações sociais dominantes. E, no entanto, essas relações atuam sobre eles, esses edifícios representam a eficácia e a “presença” social dessas relações. Em seu nível específico, a cidade contém assim a projeção dessas relações. (Lefebvre, 2008, p. 66)

3.4 A Verticalização em Contextos de Preservação do Patrimônio Cultural

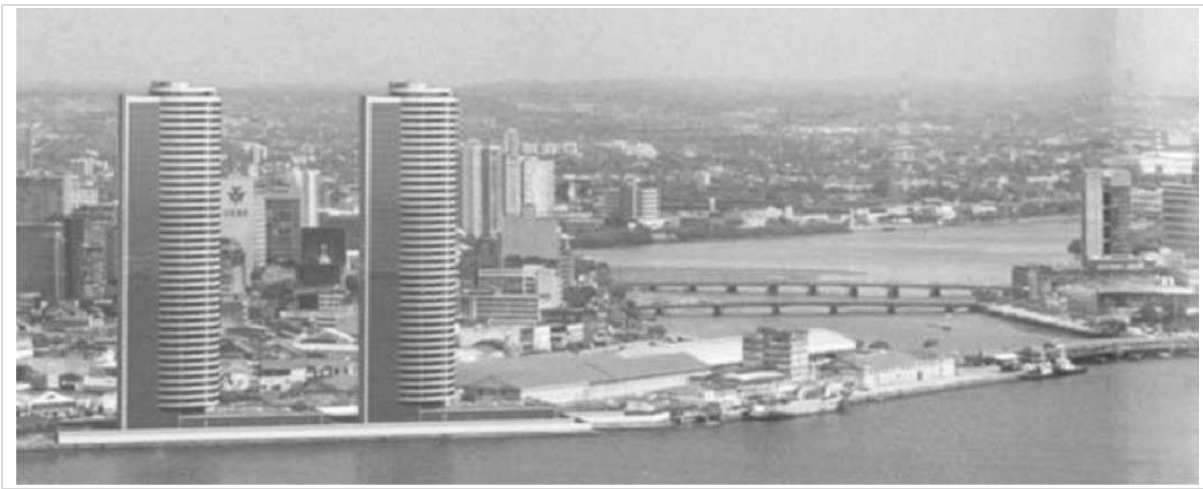
Para Lacerda (2007, p. 643), há “não apenas um laço biunívoco entre estrutura espacial e estrutura social, mas também entre estrutura espacial e legitimidade das ações. Nesse caso, por que não se falar em processos *espacialmente legítimos ou ilegítimos*?”. Esse conceito de *legitimidade espacial* constitui importante perspectiva para compreendermos como os impactos gerados por intervenções verticais podem afetar edificações e conjuntos urbanos protegidos. Apesar de institucionalmente aprovados, projetos de intervenção vertical podem comprometer as características edilícias de determinadas estruturas espaciais, assim, devendo ser investigados

quanto à legitimidade de sua inserção naquele espaço. Em que pese a observância formal da legalidade, uma ordem ou uma conduta pode ser considerada injusta e, portanto, ilegítima. (Lacerda, 2007)

A hipótese formulada pela autora descreve que projetos que, mesmo que institucionalmente aprovados, alteram ou comprometem as características de edificações, áreas de entorno e conjuntos urbanos a serem preservados, isto é, os descaracterizam, não são legítimos. Esses projetos podem ocasionar a "aceleração da taxa de transformação de certas localidades, com ênfase especulativa sobre imóveis e grandes obras de renomados arquitetos" (Lacerda, 2007, p. 622). Assim, "pode-se admitir que intervenções urbanas que desconhecem as tradições e os costumes [...] vão de encontro a um dos princípios do processo real de legitimação, ao causar uma ruptura ou descontinuidade das tradições e costumes" (Lacerda, 2007, p. 642). Como exemplificação deste processo de intervenção espacialmente ilegítima, a autora aborda um projeto de inserção de duas torres verticais na orla da praia de Recife, em área adjacente a conjuntos urbanos históricos:

> projeto que agride enormemente os padrões urbanísticos de vizinhança, comprometendo de forma irreversível a paisagem do conjunto arquitetônico e histórico do bairro de São José e, também, do Bairro do Recife e de Santo Antônio, que contam com inúmeros imóveis tombados pelo Iphan. Além disso, contribuirá, para incrementar o trânsito de veículos e o fluxo de pessoas, aproximando-se, ainda mais, do modelo de *city marketing*. [...] O MPF alega que a obra, situada em área de casario baixo e próxima a inúmeros bens tombados, vai afetar a visibilidade dos bens de valor histórico e a harmonia do conjunto urbano local, em desrespeito ao Decreto-lei nº 25, de 1937. (Lacerda, 2007, p. 639-641)

FIGURA 1 – As duas torres e o Bairro do Recife, ao lado direito



Fonte: Moura Dubeux Engenharia, 2005 *apud* Norma Lacerda, 2007.

Nesse contexto, o principal desafio da verticalização e das intervenções urbanísticas em contextos de preservação “consiste em conciliar a transformação necessária do ambiente construído existente com a conservação de características essenciais herdadas que estão incorporadas em suas ‘permanências estruturais’.” A questão que se coloca consiste em compreender “se é ‘legítimo’ um processo que interfere nessas ‘permanências, constituintes’ da memória da cidade, elementos cruciais da identidade espacial de uma dada população”. (Lacerda; Leitão; Queiroz, 2010, p. 112)

Dentro deste cenário, as diferentes cidades do mundo desenvolvem metodologias próprias para abordar a problemática da verticalização em contextos de preservação do patrimônio cultural. O levantamento deste quadro global consiste em importante pesquisa para a área de projetos de intervenção arquitetônica, de modo a identificar os principais desafios encontrados nos diversos contextos, assim como as soluções e os instrumentos mais eficazes adotados em cada localidade. No âmbito dessa dissertação, a título de exemplificação, importa citar como duas grandes cidades lidaram com a gestão desse quadro, a partir de metodologias distintas e que repercutiram em resultados também diversos, a saber, Londres, Inglaterra, e Paris, França.

Em Londres, foi desenvolvido um instrumento chamado *London View Management Framework* (LVMF), que consiste no gerenciamento das visadas dos principais corredores e cones visuais, de forma panorâmica ou voltados para edifícios e monumentos da cidade. Essa metodologia conta com instrumentos urbanísticos também utilizados para o gerenciamento do impacto causado pela inserção de grandes torres na paisagem de Londres. “Por esse instrumento, as vistas são monitoradas de vários pontos em relação às quatro *landmarks* tradicionais de Londres”: a Torre de Londres; a Catedral de Saint Paul; o Parlamento; e o Palácio de Buckingham (Simões Junior, 2014, p. 21). Portanto, consiste em uma metodologia de gestão da preservação e transformação a partir da paisagem e das visadas direcionadas ao patrimônio edificado.

Em Paris criou-se a zona de *La Défense*, um bairro situado na região Leste da cidade destinado a receber empreendimentos verticais contemporâneos de alto padrão tecnológico. A permissão direcionada e concentrada da verticalização no bairro de *La*

Défense privou a área central de Paris, com importantes atributos históricos e arquitetônicos, da descaracterização e da complexa relação desses edifícios altos com o patrimônio cultural edificado. “Foi a solução que os parisienses encontraram para permitir a instalação de um centro representativo do setor terciário avançado, pela necessidade de inserção global da cidade” (Simões Junior, 2014, p. 12). Desse modo, “cada capital europeia procurou se adequar, criando uma área onde os gabaritos das construções poderiam romper com a altura tradicional de 20 a 30 metros dominantes na escala de desenho urbano dessas cidades patrimoniais”. (Simões Junior, 2014, p. 16)

Importa, portanto, compreender essa amplitude de abordagens nos diferentes contextos urbanos e sociais do mundo, como na Ásia, na África, na Oceania e nas Américas. Assim, buscando reunir os desafios e as potencialidades de cada experiência, em cada contexto, para nos auxiliar na forma de lidar com a complexidade da intervenção vertical em patrimônio.

3.5 Notas sobre o Surgimento da Verticalização em Belo Horizonte

Em Belo Horizonte o processo de verticalização se desenvolveu concretamente a partir da década de 1930. Período em que a disponibilidade de terra na área central da cidade ainda era ampla, marcado pela expansão do mercado imobiliário e pela valorização dos lotes centrais. Nesse sentido, a origem da verticalização em Belo Horizonte não constitui “reflexo direto do crescimento da cidade e do esgotamento do solo urbano, mas uma conjugação entre fatores econômicos, dentre eles a formação e expansão de um capital imobiliário; e fatores simbólicos”, associados à ideia de progresso e de modernidade. (Nery, 2001, p. 245)

Nery (2001, p. 250) analisa que o “início do processo de verticalização de Belo Horizonte teve como principal incentivador o poder público que, desde 1922, possibilitou a construção de edifícios altos através de legislações”. A primeira legislação que tratou acerca da verticalização na capital mineira foi a Lei n.º 226, de 2 de outubro de 1922, que modificou o regulamento de construções vigente. A legislação não estabeleceu locais da cidade onde a verticalização seria permitida, vinculando o limite altimétrico para as edificações verticais à largura da via:

> Art. 2º Nas construcções ou reconstrucções de prédios urbanos ou suburbanos, situados no alinhamento das ruas, a altura será:
>
> a) no mínimo de cinco metros;
> b) no máximo de duas vezes e meia a largura da rua, quando esta fôr de menos de doze metros;
> c) no máximo de três vezes a largura da rua, quando esta fôr de mais de doze metros;
>
> Paragrapho único. Nos lotes de esquina a media da largura será a da via mais larga. (Belo Horizonte, 1922)

Contudo, “este decreto não irá efetivamente alterar a forma de construir na cidade naquele momento, pois não se observa nenhum edifício que utilize toda a possibilidade construtiva da legislação”, mas demonstra o interesse do Poder Público pela verticalização da cidade naquele momento (Nery, 2001, p. 171). A partir do Decreto n.º 165, de 1 de setembro de 1933, que modifica o Regulamento Geral de Construções em Belo Horizonte de 1930, fica proibida a construção de edificações com altura inferior à de três pavimentos em determinadas porções da área central da cidade. Permitindo-se altas taxas de aproveitamento dos terrenos centrais, a verticalização é estimulada:

> Art. 62 - **Ficam prohibidas as construcções de prédios de um só pavimento**, e a reconstrucção, modificação e accrescimo nos existentes de um só pavimento:
>
> Na Avenida Affonso Pena.
> Na Avenida Paraná.
> Na Avenida Amazonas - de Praça Ruy Barbosa até Praça Raul Soares.
> Na Avenida Santos Dumont.
> Na Avenida Oyapock.
> Na Avenida Paraopeba [atual Avenida Augusto de Lima].
> Nas Praças: Rio Branco, Ruy Barbosa, 7 de Setembro, Raul Soares, Liberdade, 13 de maio, 12 de outubro e 21 de abril [atual Praça Tiradentes].
> Ruas: Bahia, entre Contorno e Alvares Cabral; Espirito Santo, Rio de Janeiro, S Paulo e Curytiba entre Av. Oyapock e Rua Tamoyos.
> Ruas: Caetés e Guaycurús.
> Ruas: Tupinambás, Carijós e Tamoyos entre Rua da Bahia e Avenida Paraná.
>
> § 1º - Na Avenida Affonso Pena entre Praça Rio Branco e Rua Guajajaras, assim como nas praças Rio Branco, 7 de Setembro e ruas que contornam os quarteirões 23-A e 31-A da 1ª Secção urbana, os **prédios novos deverão ter três pavimentos, no mínimo**.
>
> Altura dos edifícios
>
> Art. 63 - A **altura mínima** dos edifícios construídos nos alinhamentos das vias públicas será de cinco metros. [...]
>
> Art. 64 - De um modo geral, as construções devem ser contidas em um solido, constituído por faces planas verticaes, cujos traços no terreno coincidam com as divisas do lote, e cuja altura máxima será fixada:

> I - Na zona residencial:
>
> a) do lado da rua, por um plano com a inclinação de 50º sobre a horizontal, passando a 5m,00 (cinco metros) de altura na sua intersecção com o plano de alinhamento da face oppostta da rua;
> b) nos lados, por outro plano com a inclinação de 50º (cincoenta gráos) sobre a horizontal, partindo de 5m,00 (cinco metros) de altura, na sua intersecção com o plano passando pelos alinhamentos divisórios;
> c) nas áreas internas, o mesmo plano a 50º (cincoenta gráos) sobre a horizontal partirá da altura de 5m,50 (cinco metros da parede opposta, contados do piso.
>
> II - Na zona commercial:
>
> a) do lado da rua como na alínea “a”;
> b) nos lados por planos análogos, cortando os planos das linhas divisórias na altura determinada pela alínea anterior. (Belo Horizonte, 1933, grifos nossos)

O primeiro prédio construído em Belo Horizonte foi o Edifício Ibaté, situado à Rua São Paulo, 498, Centro. O edifício de dez pavimentos foi projetado por Ângelo Murgel no ano de 1933 e inaugurado no ano de 1935. Desde então, o centro da cidade foi sendo ocupado de forma mais densa e verticalizada, a partir da atuação de um mercado imobiliário marcado pela especulação:

> Essa característica especulativa foi reforçada pela existência de um excelente negócio proporcionado pelo poder público, que doou e vendeu por preços irrisórios, aos antigos funcionários de Ouro Preto ao se instalarem na nova capital, um terreno na área urbana e outro na área suburbana, criando o que na época foi denominado *“Negócios da China”*. Com a valorização dos terrenos centrais estes proprietários enriqueceram facilmente, abrindo o campo para a prática especulativa sobre os terrenos centrais da cidade desde sua inauguração. (Nery, 2001, p. 155)

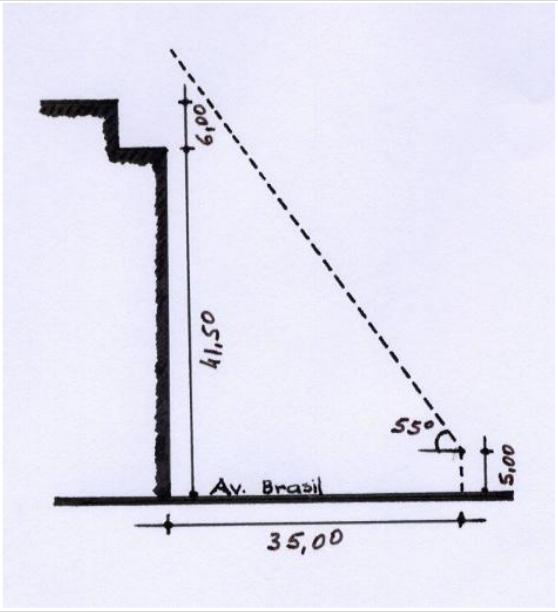
FIGURA 2 – Fotografia do Edifício Ibaté, a partir da Avenida Afonso Pena



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

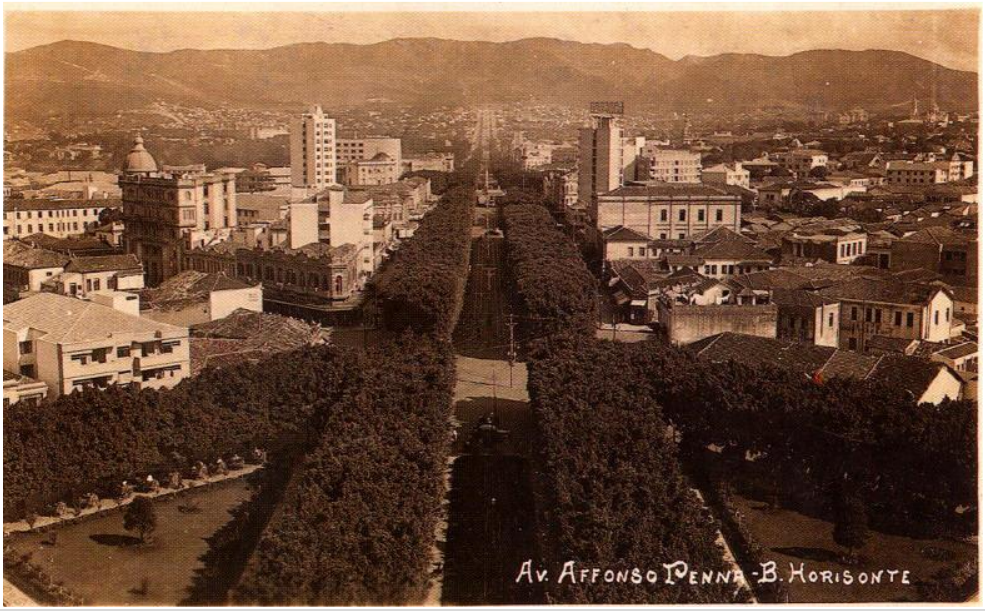
Nesse contexto, o Decreto n.º 30, de 1 de agosto de 1938, que modifica o artigo 64 do Decreto anterior, n.º 165 de 1933, resolve aumentar o ângulo de inclinação para o cálculo do limite altimétrico das novas construções. Desse modo, as edificações passam a poder alcançar alturas mais elevadas.

FIGURA 3 - Esquema para obtenção de gabarito



Fonte: Croqui desenvolvido pela autora: Nery (2001).

FIGURA 4 – Avenida Afonso Pena no final da década de 1930



Fonte: NERY (2001).

No decorrer das próximas décadas a verticalização se concretizou em Belo Horizonte. “Entre os anos de 1951 e 1960 foram construídas 121 edificações com dez ou mais pavimentos no centro, a maior produção de prédios altos nesta área na história da cidade” (Nery, 2001, p. 180). Nesse contexto:

> Apesar da diversidade das influências, que variavam do racionalismo italiano, passando pelas expressões déco, às linhas do estilo internacional, a arquitetura moderna dominou as concepções dos arranha-céus na cidade. As linhas modernas foram determinantes na produção dessa tipologia em Belo Horizonte, desde o primeiro edifício, o Ibaté. Num primeiro momento os edifícios seguiam predominantemente a tendência do racionalismo, cujas formas eram resultado das necessidades estruturais e funcionais da obra e os volumes resultantes eram mais robustos, com predomínio das áreas de massa sobre as aberturas. Na fase seguinte as concepções corbusianas e as propostas do estilo internacional passaram a ter maior influência nas obras mineiras. As superfícies envidraçadas e os planos coloridos tomam o lugar dos volumes massudos, o uso do pilotis, dos mezaninos e da planta livre passam a ser comuns e o jogo das formas se torna mais livre. (Nery, 2001, p. 251)

FIGURA 5 – Fotografia dos Edifícios Sulacap e Sulamérica, a partir da Avenida Afonso Pena



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 6 – Fotografia do Edifício Acaiaca, a partir da Avenida Afonso Pena



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

4. O CDPCM-BH E A POLÍTICA DE PATRIMÔNIO CULTURAL

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, promulgada no contexto de lutas populares pela redemocratização do país, entre as décadas de 1970 e 1980, que culminaram na superação do regime ditatorial militar, determina a descentralização das estruturas de gestão das políticas sociais no Brasil. A partir desse período ocorre o surgimento de inúmeras figuras jurídicas incorporadas às legislações municipais, a exemplo dos conselhos e audiências públicas, visando essencialmente a maior participação popular nos processos decisórios do Poder Público. (Maricato, 2002)

Essa descentralização da estrutura administrativa preconizada pela Constituição Federal sinaliza a abertura da gestão pública e estatal à participação de novos segmentos sociais, como acontece na estrutura de gestão do patrimônio cultural. A partir de 1988, conforme o primeiro parágrafo do artigo 216 da Constituição Federal, o “Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação” (Brasil, 1988). Fica estabelecido que a proteção do patrimônio cultural no Brasil compete às esferas federal, estaduais e municipais, em conjunto com a sociedade civil.

No Estado de Minas Gerais, a gestão do patrimônio cultural concentra-se no IPHAN até a década de 1970, com a criação do IEPHA-MG, por meio da Lei Estadual n.º 5.775, de 30 de setembro de 1971, que “autoriza o Poder Executivo a criar o Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico de Minas Gerais” (Minas Gerais, 1971). Nesse contexto, destaca-se a importância da Lei *Robin Hood*, Lei Estadual n.º 12.040, de 28 de dezembro de 1995, substituída pela Lei n.º 13.803, de 27 de dezembro de 2000, que implementa o Programa ICMS Patrimônio Cultural como estratégia de indução para a descentralização das políticas de preservação do patrimônio cultural por parte dos municípios mineiros (Arimatéia, 2010). Assim, a municipalização das estruturas administrativas do patrimônio em Minas Geral ocorre principalmente a partir dos anos de 1990 com a implementação dos Conselhos de Patrimônio e setores técnicos municipais. De acordo com Starling:

> Esses Conselhos têm como principais atribuições pautar a formulação de políticas e controlar e fiscalizar as ações executadas. As instituições participativas permitem, ainda, a pluralização das perspectivas e das referências culturais, possibilitando ampliar os critérios para a escolha dos bens culturais com potencial de patrimonialização. (Starling, 2011, p.41)

Assim, a definição das políticas de proteção e reconhecimento do patrimônio por meio dos Conselhos Municipais, órgãos colegiados abertos à participação, estabeleceria pela primeira vez a atuação conjunta entre o Poder Público e a sociedade civil. A autora descreve sete critérios de análise para aferir o potencial de democratização dos processos decisórios dos conselhos e das políticas públicas de proteção ao patrimônio:

> a) composição do conselho (maior representação governamental, paritário e maior participação da sociedade civil);
> b) forma de escolha dos representantes da sociedade civil (indicação da sociedade civil, indicação do poder público e indicação do poder público e da sociedade civil);
> c) pluralidade de temas apresentados para compor a agenda (número de temas);
> d) funções dos conselhos (propositiva, de controle, acompanhamento e fiscalização, de organização interna e envio de documentos, informativa, executiva, de conscientização e de mobilização, de relação do Conselho com o Executivo e o Legislativo e de análise e prestação de contas);
> e) dinâmica decisória do conselho (discussões com votos, discussões sem votos e homologação);
> f) apresentação de propostas (sim e não); e
> g) vocalização por segmento (predominância do governo e predominância da sociedade civil). (Starling, 2015, p. 222)

Quanto ao critério acerca das *funções dos conselhos*, tratando-se sobre a relação do Conselho com o Poder Executivo e o Poder Legislativo, destacamos a natureza jurídica do Conselho, podendo apresentar caráter consultivo ou deliberativo. As decisões dos Conselhos Consultivos dependem da homologação do representante direto do Poder Executivo, "restringindo suas ações ao campo da opinião, da consulta e do aconselhamento, sem poder de decisão ou deliberação" de fato (Gohn, 2002, p. 22). Nesse sentido, o Conselho de caráter consultivo atuaria "como mero instrumento de consulta estatal". (Zanirato; Tomazoni, 2013, p. 109)

Por outro lado, os Conselhos Deliberativos possuem o poder de publicar deliberações[3] que não dependem da anuência direta do representante do Poder Executivo para

[3] Em relação à posição hierárquica que os atos normativos ocupam na estrutura administrativa, bem como em relação às decisões de outros Poderes, indicamos consultar Oliveira (2020).

estabelecer a sua validade. As deliberações são atos administrativos normativos que constituem o veículo formal adequado para a expedição das decisões do Conselho, isto é, “são comandos gerais e abstratos emanados da Administração Pública, cujo objetivo é a fiel execução da lei” (Oliveira, 2020, p. 511). Essa condição deliberativa pode influenciar no grau de autonomia dos Conselhos para tomar decisões sobre os assuntos pertinentes à pauta. Nesse sentido, a atividade deliberativa compreende maior abertura ao interesse público, fortalecendo a participação das comunidades na gestão do patrimônio cultural.

Os Conselhos Municipais de Patrimônio constituem instâncias de fundamental importância para a preservação do patrimônio cultural, uma vez que estes representam fóruns de debate público, entre a atuação do Estado e a sociedade civil. Nesse sentido, desloca-se o modelo de atuação direta para a abertura à possibilidade de discussão. Os pontos debatidos envolvem o posicionamento oficial do órgão técnico responsável pela execução das políticas definidas pelo Conselho, bem como os interesses específicos dos proprietários, detentores, incorporadores, responsáveis técnicos e demais interessados, aos quais se garante o direito à manifestação. Assim, os Conselhos de patrimônio atuam como um ator social, representando a possibilidade do contraponto e do contraditório frente às propostas estatais para a gestão do patrimônio cultural. “O contraponto não necessariamente significa oposição às propostas estatais, mas sim, discussão de possibilidades de avanço na questão da preservação do patrimônio cultural do município, atendendo aos anseios e às demandas da população”. (Lage, 2014, p. 141)

4.1. Contexto de Surgimento das Políticas de Patrimônio em Belo Horizonte

Adentrando ao caso específico de Belo Horizonte, a intensificação dos processos de adensamento do espaço urbano na década de 1970, envolvendo episódios de demolições e transformações, provocaram reivindicações populares pela institucionalização de ações mais efetivas do Poder Público municipal em relação à proteção ao patrimônio cultural belo-horizontino. Alguns destes episódios são notórios quando tratamos do engajamento de pessoas e associações civis em defesa do patrimônio cultural de Belo Horizonte, tais como a ocupação de parte da quadra da Igreja de São José e a supressão do jardim existente; a proteção da Praça Rui

Barbosa (Praça da Estação); e a demolição do Cine Metrópole, antigo Teatro Municipal. (Magni, 2012)

Nesse âmbito, é a partir dos anos de 1970 que “movimentos da sociedade civil começaram a pressionar o Estado no sentido de regular as ações dos grupos imobiliários e industriais em favor da preservação do meio ambiente, da qualidade de vida e da memória da cidade” (Andrade; Esteves, 2001). Cumpre, portanto, entendermos como se desenvolveu o contexto histórico em relação ao estabelecimento das políticas locais de proteção ao patrimônio e referente a criação do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte.

A partir de 1972, a proteção do patrimônio cultural de Belo Horizonte foi protagonizada pelo IEPHA-MG, época de sua fundação. “O Município só passou a contar com um dispositivo legal de proteção cultural em 1984” (Lana, 1993, p. 3). No ano de 1976, a construção de uma edificação de uso comercial na quadra da Igreja de São José, situada no Centro de Belo Horizonte, e a supressão da área permeável e vegetada existente ocasionou manifestações populares que levaram o IEPHA-MG a abrir o processo de tombamento da Igreja. Identifica-se este episódio como um dos primeiros atos de mobilização popular em relação à proteção do patrimônio cultural em Belo Horizonte (Lott; Jesus, 2005). Em seguida, o processo de tombamento provisório iniciado pelo Conselho Curador do IEPHA-MG, de caráter consultivo, não foi homologado pelo Governo do Estado pelo fato de a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte ter aprovado o projeto da referida edificação previamente. (Magni, 2012)

No ano de 1981, o IEPHA-MG realiza a proteção da Praça Ruy Barbosa, constituindo o primeiro tombamento de área urbana do órgão estadual em Belo Horizonte. Até então, a metodologia de proteção utilizada pelo IEPHA concentrava-se na realização de tombamentos de elementos isolados e seu entorno. O tombamento da Praça Rui Barbosa enquanto patrimônio urbano levou em consideração, além da edificação eclética da Estação Central, construída entre os anos de 1920 e 1922, a importância da memória do lugar, a visibilidade do bem cultural e a ambiência do conjunto. A proteção da Praça da Estação contou com o incentivo do movimento promovido pelo Instituto de Arquitetos do Brasil de Minas Gerais (IAB-MG), com a participação outras

entidades e grupos da sociedade civil que defenderam a revitalização da praça. (Magni, 2012; Castro, 2006)

No ano de 1983, o caso da tentativa de proteção do Cine Metrópole repercutiu na “mais ampla e organizada manifestação pela preservação do patrimônio cultural da cidade” (Andrade; Esteves, 2001). O Cine Metrópole era identificado como importante espaço de referência em razão do seu uso cultural, bem como por seu valor histórico e de memória para parte da população belo-horizontina. Contudo, “apesar de todas as manifestações públicas, da divulgação da Carta-Manifesto de Belo Horizonte assinada por 42 entidades e da aprovação por unanimidade do tombamento do prédio pelo Conselho Consultivo” do IEPHA-MG, o tombamento do Cine Metrópole não foi homologado pelo então Governador do Estado, Tancredo Neves (Andrade; Esteves, 2001). Conforme descreve Magni:

> Em 1983, no contexto de crescente engajamento social, Belo Horizonte assiste a uma reação vigorosa contrária à demolição da edificação [...]. O clamor de alguns grupos organizados [da] sociedade civil, mesmo que restritos a uma elite mais intelectualizada foi algo inédito até então na cidade de Belo Horizonte [...]. Apontavam, com efeito, as consequências negativas da perda de um espaço de referência pelo seu uso cultural, e pelo valor para a memória e a identidade cultural da cidade. [...] o Conselho Curador do Iepha, sob a presidência da arquiteta e então diretora da Escola de Arquitetura, Suzy de Mello, aprova o tombamento provisório em 03 de maio [...]. Antônio Luciano fecha o cinema e inicia a demolição clandestina do seu interior. [...] Em termos legais, o tombamento provisório sujeita o bem cultural às mesmas restrições que o tombamento definitivo. Portanto, a demolição da parte interna do Metrópole era crime previsto no decreto federal 25/37. [...] Em setembro de 2003 é iniciada a demolição da edificação e em seguida constrói-se no local a sede regional do Banco Bradesco. (Magni, 2012, p. 79-88)

O Cine Metrópole situava-se à Praça Professor Alberto Deodato, na esquina da Rua da Bahia com a Rua Goiás, no Centro de Belo Horizonte. A edificação foi projetada por Edgar Nascentes Coelho no ano de 2006 em linguagem eclética para sediar o Teatro Municipal de Belo Horizonte. No ano de 1942, foram concluídas as obras de reforma do Teatro Municipal para abrigar o novo uso como cinema, quando o local recebeu a denominação de Cine Metrópole. O projeto de reforma executado pelo arquiteto italiano Raffaello Berti definiu a ampliação da área do edifício e a modificação das fachadas que, sob a sugestão do arquiteto Érico de Paula, assumiram características modernizantes, em linguagem *Art Déco*. (Magni, 2012)

FIGURAS 7 e 8 – Fotografia do antigo Teatro Municipal em linguagem eclética (1920) e fotografia da fachada frontal do Cine Metrópole em linguagem *Art Déco* (1990), respectivamente



Fonte: APCBH; Magni, 2012.

Ao caso do Cine Metrópole[4] atribui-se o *status* de marco inicial das políticas públicas de proteção ao patrimônio em Belo Horizonte, o que se justifica pelo notório quadro de visibilidade e mobilização por parte da população belo-horizontina em favor da preservação do edifício. Entretanto, de acordo com Magni (2012), a proposta da Lei Municipal n.º 3.802, de 1984, que instituiu pela primeira vez a proteção do patrimônio cultural no município, já se encontrava concluída quando ocorreu a sequência de acontecimentos que culminaram na demolição do Cine Metrópole. De fato, o episódio da demolição e a repercussão do caso ensejaram a convicção por parte da população acerca da necessidade de implementação de políticas de proteção com maior autonomia, cumprindo assegurar o interesse público da preservação do patrimônio cultural municipal. Nesse sentido, o "episódio teve influência direta na aprovação da legislação municipal de patrimônio, que criou o Conselho de Patrimônio". (Magni, 2012, p. 31)

4.2 O Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte

O Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte (CDPCM-BH) foi instituído pela Lei Municipal n.º 3802, de 6 de julho do ano de 1984, que estabelece o órgão colegiado como responsável pela elaboração das políticas públicas de patrimônio cultural no Município de Belo Horizonte. A Lei Municipal que deu origem ao Conselho organiza a proteção do patrimônio cultural em Belo

[4] Para uma discussão mais aprofundada e detalhada acerca do quadro de mobilização e processo de proteção do Cine Metrópole, ver Magni (2012).

Horizonte, marcando o início dessa política. O Conselho se vincula à Fundação Municipal de Cultura (FMC) e à Secretaria Municipal de Cultura (SMC).

O Conselho Deliberativo atua de maneira conjunta com a Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte (DIPC), que constitui o órgão técnico associado responsável pela execução das políticas definidas pelo Conselho. Entre as atribuições da Diretoria de Patrimônio, destaca-as a elaboração dos estudos técnicos que embasam as discussões dos pontos pelos conselheiros, tais como relatórios técnicos e dossiês de tombamento. A Diretoria de Patrimônio foi instituída no ano de 1993, durante a gestão do então Prefeito Patrus Ananias de Sousa.

Teodoro Magni, arquiteto aposentado da Diretoria de Patrimônio Cultural, define a atuação do Conselho, a partir do ano de 1986 ao ano de 2012, em quatro fases distintas. Seriam elas as fases “1) Imobilista fechada; 2) Burocrática monumentalista; 3) Participativa ampliada e, por fim, a fase atual, 4) Gestão e negociação” (Magni, 2012, p. 92). Essa periodização nos permite compreender a evolução das ações do CDPCM-BH para a definição da política de patrimônio cultural em Belo Horizonte, desde a sua implementação até a sua consolidação. Nesse sentido, desenvolveremos uma trajetória da história da atuação do Conselho, a partir do cotejamento entre a legislação concernente e as práticas de proteção implementadas em cada fase.

Como citado, o CDPCM-BH foi instituído no ano de 1984 durante a gestão do então Prefeito Hélio Garcia. Inicialmente, o Conselho foi composto por nove membros, sendo cinco representantes do Poder Público, entre eles, três representantes do Poder Executivo municipal e dois representantes do Poder Legislativo municipal. Além de apresentar três representantes da sociedade civil por meio do então SPHAN, do IEPHA-MG e da Escola de Arquitetura da UFMG. Conforme podemos observar no texto da referida Lei Municipal:

> Art. 28 - Fica criado, na Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município, que será composto pelos seguintes membros:
>
> I - pelo Secretário Municipal de Cultura e Turismo, que o presidirá;
> II - pelo Diretor do Departamento de Cultura da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, que substituirá o presidente em suas faltas ou impedimento;

> III - por um representante do Conselho Deliberativo da Região Metropolitana de Belo Horizonte;
> IV - por um representante da Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG;
> V - por dois representantes da Câmara Municipal;
> VI - por um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;
> VII - por um representante do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - SPHAN;
> VIII - por um representante do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico - IEPHA.
>
> § 1º - As atribuições do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município são as previstas nesta lei, incluindo vetar o cassar concessões de alvarás de demolição ou reforma de imóveis e sugerir ao Executivo Municipal a política cultural e mecanismos urbanísticos relacionados com o tombamento.
>
> § 2º - O Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município poderá, eventualmente a seu critério convidar instituições, bem como técnicos especializados em preservação cultural, para participarem dos trabalhos sobre tombamento.
>
> § 3º - O Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município deliberará por maioria simples de votos de seus membros presentes à reunião cabendo ao Presidente quando for o caso o voto de desempate.
>
> § 4º - O funcionamento do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município será disciplinado em Regimento Interno aprovado por Decreto do Executivo Municipal que regulamenta a presente Lei, de acordo com proposta que lhe será apresentada pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo. (Belo Horizonte, 1984)

Segundo o antigo membro do Conselho, Ricardo Samuel de Lana, “do ponto de vista de normas jurídicas legais, o Município passou de uma situação de extrema carência em um curto espaço de tempo, a contar com instrumentos de inquestionável eficácia”. (Lana, 1993, p. 3). Contudo, desde a publicação da Lei que instituiu o Conselho até a sua primeira reunião oficial, foram realizados “oito encontros do grupo preparatório que foi denominado *Comissão Especial para Estudos de Regulamentação de Leis ligadas a Assuntos Patrimoniais*” (Magni, 2012, p. 92-93). A primeira reunião dessa Comissão aconteceu no dia 30 de abril de 1986, quase dois anos após a publicação da Lei. Os primeiros conselheiros do CDPCM-BH foram empossados em cerimônia realizada no dia 02 de junho de 1986.

Parte das reuniões da referida comissão destinaram-se à elaboração do primeiro Regimento Interno do CDPCM-BH, que foi promulgado pelo Decreto n.º 5531, de 17 de dezembro de 1986, com a finalidade de regulamentar a Lei n.º 3802/84, conforme o quarto parágrafo do seu Artigo 28 (Belo Horizonte, 1986). Para Lana (1993, p. 3),

destaca-se o “conteúdo Vanguardista e avançado do Regimento Interno do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município que lhe confere autonomia absoluta e nítida definição de suas atribuições”. A primeira reunião do Conselho oficialmente instituído aconteceu, portanto, em janeiro de 1987.

Fase imobilista fechada

A fase imobilista fechada, do ano de 1986 ao ano de 1989, se caracteriza, tanto pela composição do Conselho, restrita a quantidade de nove membros, como pela falta de avanço prático nas discussões iniciais. Essa fase incorpora as reuniões realizadas no ano de 1986, anteriores à promulgação do Regimento Interno do Conselho, sendo finalizada com a primeira mudança da composição do Conselho, que amplia o número de conselheiros. Nesta fase não são realizados tombamentos ou outras medidas práticas de proteção do patrimônio. A ausência de um órgão técnico de apoio e a quantidade reduzida de conselheiros teriam contribuído para a descontinuidade entre as discussões e as ações do Conselho. Essa primeira fase de atuação poderia ser explicada pela “escolha de evitar o desgaste político que poderia resultar do funcionamento de um Conselho que lida com a gestão de conflitos e tende a se contrapor a interesses econômicos fortes, como o dos empreendedores imobiliários”. (Magni, 2012, p. 93)

No ano de 1989 acontece a primeira modificação do Regimento Interno do Conselho, por meio do Decreto n.º 6337, de 21 de setembro de 1989, que “dispõe sobre a composição do Conselho” e amplia para quinze o número de conselheiros, aumentando a participação da Prefeitura e da sociedade civil (Belo Horizonte, 1989). Nessa modificação, implementa-se uma composição paritária entre representantes do Poder Público e representantes da sociedade civil. São incorporados representantes da PUC-MG, IAB-MG e ANPUH-MG, além de três representantes indicados pelo Prefeito Municipal, que deveriam possuir notório saber para assumir o papel no Conselho. Conforme o Artigo primeiro do referido Decreto:

> Art. 1° - O Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município, criado pela Lei n° 3802, de 06 de julho de 1984, integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Cultura, passa a compor-se da seguinte forma: Caput retificado em 27/9/1989

> I - pelo Secretário Municipal de Cultura, que o presidirá;
> II - pelo Secretário Adjunto de Cultura, que substituirá o presidente em suas faltas ou impedimentos;
> III - por um representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
> IV - por dois representantes da Câmara Municipal;
> V - por um representante da Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, do Ministério da Cultura (SPHAN);
> VI - por um representante da Fundação Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (IEPHA-MG);
> VII - por um representante da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG);
> **VIII - por um representante da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-MG);**
> **IX - por um representante do Departamento de Minas Gerais do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB-MG);**
> **X - por um representante do Núcleo Regional de Minas Gerais da Associação Nacional dos Professores Universitários de História (ANPUH-MG);**
> XI- por um representante da Coordenadoria de Defesa do Meio Ambiente, Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural, Estético e Paisagístico da Procuradoria Geral da Justiça do Estado de Minas Gerais;
> **XII - por três membros escolhidos pelo Prefeito Municipal, com os respectivos suplentes, dentre profissionais de notório conhecimento na matéria, nas áreas de antropologia ou arqueologia ou arquitetura e urbanismo ou artes plásticas ou direito ou história.**
>
> Parágrafo único - Os órgãos e entidades relacionados nos itens de III a XI terão direito a indicação de suplentes de seus representantes, que terão direito a voto unicamente na ausência dos Conselheiros titulares. (Belo Horizonte, 1989, grifos nossos)

Fase burocrática monumentalista

A fase burocrática monumentalista, do ano de 1989 ao ano de 1993, caracteriza-se pela realização dos primeiros processos de tombamento do Conselho e pela atenção dos conselheiros ao rito processual administrativo do tombamento. Os primeiros tombamentos realizados pelo CDPCM-BH destinaram-se a edificações de porte monumental e parques portadores de grande referência para a cidade. Ademais, havia a preocupação de regularizar os tombamentos previstos na Lei Orgânica Municipal, de 22 de março de 1990, definindo que o "Município, com a colaboração da sociedade civil, protegerá o seu patrimônio histórico e cultural, por meio de inventários, pesquisas, registros, vigilância, tombamento, desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação" (Belo Horizonte, 1990). Nesta fase, o Conselho ainda não dispunha de um órgão técnico associado, o que restringiu as ações municipais de proteção ao patrimônio. "Foi assim que se providenciou a regulamentação dos bens tombados na Lei Orgânica e se efetuou tombamentos de edifícios isolados e conjuntos arquitetônicos e urbanísticos". (Lana, 1993, p. 4)

No ano de 1991, o CDPCM-BH realiza o tombamento do atual Conjunto Urbano da Praça da Liberdade e Avenida João Pinheiro e Adjacências, a primeira proteção de conjunto urbano pelo Município. Neste processo, o único imóvel de propriedade privada tombado foi o Edifício Niemeyer, situado à Praça da Liberdade, 330. Conforme Deliberação de 04 de dezembro de 1991, publicada no Diário Oficial de Minas Gerais, o tombamento do conjunto urbano não contemplou a definição de diretrizes de limite altimétrico. As restrições de altimetria para novas edificações foram introduzidas à política de proteção ao patrimônio no Município no ano de 1996, a partir da proteção de outros conjuntos urbanos. “A proteção do Conjunto Urbanístico Praça da Liberdade e Avenida João Pinheiro é o marco inicial de uma prática municipal de patrimônio baseada na proteção de conjuntos urbanos”. (Magni, 2012, p. 106)

Este período é marcado pelos estudos para a elaboração de uma nova Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS), a Lei n.º 7166, que foi promulgada em 27 de agosto de 1996, em substituição à Lei n.º 4034, de 25 de março de 1985. Os estudos indicavam o estabelecimento de parâmetros urbanísticos mais restritivos para o adensamento do solo, contexto que provavelmente influenciou o aumento de pedidos de aprovação para projetos que previam a demolição de imóveis que poderiam representar interesse cultural de preservação (Magni, 2012). Este dado importante, adicionado à proteção dos conjuntos urbanos no ano de 1994 pode ter contribuído para a aprovação desses e demais projetos que não contemplavam a preservação do patrimônio edificado em sua integridade, o que retomaremos adiante.

Fase participativa ampliada

A fase participativa ampliada, do ano de 1993 ao ano de 1999, caracteriza-se por uma maior abertura à participação da sociedade civil nas reuniões do Conselho, além da incorporação da ampliação conceitual do patrimônio nas práticas de proteção adotadas, constituindo-se um dos períodos que mais contribuíram para o delineamento das políticas atuais de patrimônio em Belo Horizonte. Nesta fase, o Conselho ganha visibilidade e notoriedade enquanto órgão deliberativo e sua estrutura administrativa é expandida. No ano de 1993, é criado o Departamento de Memória e Patrimônio Cultural, órgão de apoio técnico à atuação do Conselho. Contudo, apenas no ano de 1999 é oficialmente criada a Gerência de Patrimônio Histórico Urbano, atual

Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte, responsável pela gestão da política de proteção ao patrimônio na capital. (Magni, 2012)

No ano de 1994, o CDPCM-BH realiza o tombamento de dez conjuntos urbanos na área central de Belo Horizonte, listados na Tabela 1 a seguir, protegendo grande parte da área central do município, internamente à Avenida do Contorno. Visando "buscar alternativas para o instituto do tombamento e ampliar a ação da preservação, passou-se a privilegiar a paisagem urbana, em detrimento do elemento isolado". (Lana, 1993, p. 4). Assim, visando "minimizar o efeito da homogeneização da paisagem e a instalação de conflitos de escalas volumétricas" proporcionados pela legislação urbana, quando permissiva em relação ao adensamento construtivo em áreas de interesse de preservação pelo patrimônio cultural. (Lana, 1993, p. 4)

TABELA 1 – Conjuntos Urbanos Protegidos em Belo Horizonte no ano de 1994[5]

Conjunto Urbano Protegido	**Deliberação**	**Data**
Avenida Afonso Pena e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Avenida Álvares Cabral e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Avenida Assis Chateaubriand e Adjacências[6]	Del. 03/94	18/11/1994
Avenidas Carandaí - Alfredo Balena e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Praça da Boa Viagem e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Praça Floriano Peixoto e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Praça Hugo Werneck e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Praça Tiradentes e Adjacências[7]	Del. 03/94	18/11/1994
Rua da Bahia e Adjacências[8]	Del. 03/94	18/11/1994
Rua dos Caetés e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994

Fonte: Elaborado pelo autor, 2024.

[5] Com base na reelaboração de estudos sobre os conjuntos, todos eles passaram por alterações nos perímetros de tombamento, ampliando-se a área protegida.
[6] O Conjunto Urbano da Avenida Assis Chateaubriand e Adjacências foi incorporado ao atual Conjunto Urbano do Bairro Floresta no ano de 1998.
[7] O Conjunto Urbano da Praça Tiradentes e Adjacências foi incorporado ao perímetro do atual Conjunto Urbano Avenida Afonso e Adjacências.
[8] O Conjunto Urbano Avenida Afonso Pena – Rua da Bahia e Adjacências foi desmembrado no ano de 1998, dando origem ao atual Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adjacências.

O tombamento dos conjuntos urbanos se baseou não apenas na importância histórica e arquitetônica das edificações e do ambiente construído, mas nas dinâmicas socioculturais existentes. Buscou-se apreender a cidade como suporte para as suas referências diversas, atribuídas pelos vários grupos de diferentes formas e temporalidades (Andrade; Esteves, 2001). Nesse sentido, abordou-se o espaço urbano a partir das relações sociais, por meio das categorias de *pedaço*, *manchas*, *trajetos*, *pórticos* e *circuitos*, desenvolvidas pelo antropólogo José Guilherme Magnani, que serão retomados adiante, bem como em relação ao conceito de *ambiência* urbana.

Conforme a Deliberação n.º 03, de 18 de novembro de 1994, além da proteção dos conjuntos urbanos, dezenas de imóveis foram tombados em um mesmo ato. O processo de proteção deu origem a uma série de pedidos impugnação ao tombamento das edificações por parte dos proprietários e interessados. “Foram inúmeras impugnações sem ter nem processos administrativos abertos” (Arroyo, 2011 *apud* Magni, 2012, p. 120)[9]. Nesse momento, os conselheiros entenderam que, se o Conselho mantivesse uma postura rígida frente à situação, os tombamentos realizados poderiam ter sua validade anulada. Assim, o Conselho estabeleceu a prática de abrir exceções para as deliberações em casos específicos, o que foi chamado de *flexibilização*, como “uma forma de você fazer uma transição em uma cidade que não protegia nada, para uma cidade que de repente começou a proteger maciçamente o seu centro” (Carsalade, 2011 *apud* Magni, 2012, p. 115)[10].

Nesse contexto, o CDPCM-BH estabelece diferentes níveis de proteção dos imóveis vinculados ao instrumento do tombamento. Essas categorias foram reformuladas no decorrer da história de atuação do Conselho, a exemplo do *tombamento parcial*, e do *tombamento de altimetria*, atualmente impraticados. De acordo com a Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte (1994, p. 76-77), as edificações foram classificadas nos seguintes graus de proteção:

> Registro fotográfico - primeiro grau de proteção, correspondente à montagem de um registro detalhado da edificação, que deve ser documentada em seus aspectos arquitetônicos. /

[9] Entrevista concedida à Teodoro Magni por Michele Arroyo (2012).
[10] Entrevista concedida à Teodoro Magni por Flávio Carsalade (2012).

> Tombamento parcial - proteção incidente sobre partes ou aspectos do bem cultural analisados. [...]: /
>
> Tombamento de fachada – proteção incidente sobre os planos das fachadas do edifício. /
>
> Tombamento de volume - proteção incidente sobre todos os planos exteriores que conformam o edifício (fachadas, telhados, etc). /
>
> Tombamento de altimetria - proteção incidente sobre a altura da edificação. Toda nova construção no lote deverá seguir a altimetria, para se harmonizar com o conjunto pré-existente. (*apud* Magni, 2012, p. 114, grifos do autor)[11]

Inicialmente, a metodologia de proteção dos conjuntos urbanos previa maior integração entre as políticas de patrimônio e as políticas urbanas. A estratégia constituía a realização da proteção dos conjuntos por meio do estabelecimento de Áreas de Diretrizes Especiais a partir do Plano Diretor Municipal, o que não se efetivou. Nesse sentido, a falta de integração entre a legislação urbanística, que previa o adensamento do solo urbano na área central, e as diretrizes de proteção ao patrimônio, que promoviam restrições à verticalização, contribuiu para o surgimento de situações imprevistas, como o aparecimento da tipologia *casa-prédio*, objeto de pesquisa desta dissertação. (Magni, 2012)

Há que se considerar, no entanto, que a proteção dos conjuntos urbanos no ano de 1994 representou um importante passo para a afirmação e consolidação da política pública municipal de patrimônio cultural. A esse respeito, para o arquiteto Leonardo Castriota (2011), que estava na direção do então Departamento de Memória e Patrimônio Cultural na época, “se não tivéssemos feito aquele tombamento [dos conjuntos urbanos], metade do que a gente tem no centro não teria mais. [A proteção dos conjuntos] tinha que ser daquele jeito. Com toda imperfeição que pode ter tido”. (*apud* Magni, 2012, p. 120)[12]

No ano de 1998, a Lei n.º 7430, de 5 de janeiro de 1998, estabelece a segunda alteração na composição do CDPCM-BH, incluindo a participação de um representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Minas Gerais

[11] Cabe destacar que a atual política de proteção do patrimônio cultural em Belo Horizonte considera o tombamento necessariamente integral do imóvel, não havendo diferenciação de graus de tombamento. Pode haver, no entanto, diretrizes específicas de proteção e intervenção para cada bem cultural tombado, conforme Dossiê de Tombamento.

[12] Entrevista concedida à Teodoro Magni por Leonardo Castriota (2012).

(SINDUSCON-MG) e de um representante da Secretaria Municipal de Atividades Urbanas. Na análise de Andrade e Esteves (2001), essa modificação trouxe para a participação do Conselho "duas áreas de constante conflito com as políticas de preservação: os interesses da construção civil" e da Secretaria Municipal de Atividades Urbanas que, "apesar de ser um órgão da Prefeitura, nem sempre agiu em consonância com as diretrizes e políticas de preservação do patrimônio" (Andrade; Esteves, 2001)[13]. O Conselho passa a ser composto por dezessete membros, conforme o Artigo primeiro da referida Lei:

> Art. 1º - O Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte, criado pela Lei nº 3.802, de 6 de julho de 1984, integrante da estrutura da Secretaria Municipal de Cultura, passa a ser composto:
>
> I - pelo Secretário Municipal de Cultura, que o presidirá;
> II - pelo Secretário Municipal Adjunto de Cultura;
> III - por um representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
> **IV - por um representante da Secretaria Municipal de Atividades Urbanas;**
> V - por dois representantes da Câmara Municipal;
> VI - por um representante do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN;
> VII - por um representante do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico - IEPHA;
> VIII - por um representante da Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG;
> IX - por um representante da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais - PUC-MG;
> X - por um representante do Instituto de Arquitetos do Brasil, Departamento de Minas - IAB-MG;
> **XI - por um representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Minas Gerais - SINDUSCON-MG;**
> XII - por um representante da Associação Nacional dos Professores Universitários de História, Núcleo Regional de Minas Gerais - ANPUH-MG;
> XIII - por um representante da Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio Cultural do Estado de Minas Gerais;
> XIV - por 3 (três) membros escolhidos pelo Prefeito Municipal, com respectivos suplentes, dentre profissionais de notório conhecimento da matéria, nas áreas de antropologia, sociologia, arqueologia, arquitetura e urbanismo, artes plásticas, direito ou história.
>
> § 1º - O Presidente será substituído, em suas faltas ou impedimentos, pelo Secretário Municipal Adjunto de Cultura ou por conselheiro designado pelo Presidente.
>
> § 2º - Os órgãos e as entidades relacionados nos incisos III a XIII terão direito à indicação de suplentes de seus representantes, que terão direito a voto unicamente na ausência dos conselheiros titulares. (Belo Horizonte, 1998, grifos nossos)

[13] Cabe ressaltar o fato de que os órgãos representados pelos conselheiros também podem influenciar nas análises contidas nos pareceres e também na aprovação de projetos e intervenções.

Fase gestão e negociação

A fase gestão e negociação, do ano de 1999 ao ano de 2012, caracteriza-se pela oposição entre interesses públicos e privados em relação à proteção do patrimônio cultural em Belo Horizonte. Nesse sentido, a atuação do Conselho se desloca do campo participativo e aberto das ações propositivas para a adoção de ações mais resolutiva e de gestão. No período inicial dessa fase, percebeu-se a necessidade de estruturar novas metodologias de preservação que congregassem um universo maior de bens. Foram realizados novos estudos para os conjuntos urbanos protegidos, além de revisões dos procedimentos e instrumentos de proteção anteriormente adotados. (Magni, 2012)

Para Arroyo (2011), diretora de patrimônio no ano de 2011, o CDPCM-BH e a Diretoria de Patrimônio precisavam de um instrumental prático para lidar com a quantidade de bens patrimonializados, incluindo os conjuntos urbanos e as edificações (*apud* Magni, 2012, p. 125)[14]. Assim, “a proteção de novos conjuntos urbanos passa a ser feita por meio de diretrizes gerais, que se tornam preliminares aos tombamentos individuais. Essa estratégia ‘institucionalizou’ o debate, especialmente no caso da proteção de bens privados”. (Magni, 2012, p. 126)

Nesse contexto, o instrumento da *negociação urbana*, utilizado desde o início da fase participativa ampliada, passa a ser aplicado como uma ação frequente e regular do Conselho, estabelecendo uma prática de diálogo e gestão na preservação do patrimônio cultural. Assim, além do papel de atribuir valores e estabelecer diretrizes para garantir a proteção dos bens culturais, o Conselho desenvolve a atribuição de intermediar os conflitos de valores e interesses existentes, visando garantir a participação popular. Aqui, destaca-se a relação tradicionalmente conflitante entre os diversos atores envolvidos, como o setor privado e, em especial, o setor imobiliário, e os técnicos e conselheiros do patrimônio, que se encontram para buscar soluções para esses conflitos. “Trata-se de uma nova modalidade de administração do patrimônio, que permite, na forma de seções públicas, a expressão e a negociação de concepções e interesses antagônicos”. (Andrade; Esteves, 2001). Dessa forma, o

[14] Entrevista concedida à Teodoro Magni por Michele Arroyo (2012).

Conselho constitui, portanto, uma arena pública de decisão, atribuição e conciliação de valores e interesses, tendo em vista o objetivo principal de preservar o patrimônio.

No ano de 2005, o Decreto n.º 11.981, de 9 março de 2005, modifica a composição do Conselho, deixando de definir as entidades a serem representadas no CDPCM-BH, tanto para os representantes da sociedade civil como para os representantes do Poder Público. No ano de 2022, o Decreto n.º 18.029, de 18 de julho de 2022, altera as relações entre a presidência e a secretaria geral do Conselho. A composição permanece paritária conforme o Artigo primeiro do referido Decreto:

> Art. 1º - O Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte passa a ter a seguinte composição:
>
> ~~I - Presidente da Fundação Municipal de Cultura - FMC, que o presidirá;~~
> I – Secretário Municipal de Cultura, que o presidirá;
> *Inciso I com redação dada pelo Decreto nº 18.029, de 18/7/2022 (Art. 1º)*
> II - 08 (oito) representantes do Município e respectivos suplentes, sendo 07 (sete) da Administração Pública Municipal e 01 (um) da Câmara Municipal de Belo Horizonte -CMBH;
> III - 08 (oito) representantes da sociedade civil e respectivos suplentes, dentre profissionais de reconhecida atuação em atividades relacionadas ao patrimônio histórico-cultural ou nas áreas de Antropologia, Arqueologia, Arquitetura e Urbanismo, Artes Plásticas, Direito e História.
>
> § 1º - O Presidente do Conselho a que se refere o caput deste artigo será substituído, em suas faltas ou impedimentos, pelo Secretário Geral do Conselho ou Conselheiro por ele designado.
>
> ~~§ 2º - O Secretário Geral do Conselho será indicado pelo Prefeito, dentre os representantes da Administração Pública Municipal.~~
>
> § 2º – A Secretaria Geral do Conselho será exercida pelo Presidente da Fundação Municipal de Cultura.
> *§2º com redação dada pelo Decreto nº 18.029, de 18/7/2022 (Art. 1º)* (Belo Horizonte, 2005; 2022)

Entendemos que a fase de *gestão e negociação* do Conselho não finalizou no ano de 2012, essa periodização se deve em razão da conclusão da pesquisa de mestrado do arquiteto Teodoro Magni. Conforme nossa análise, o Conselho permanece adotando um conjunto de metodologias e entendimentos que caracterizam essa fase, notadamente marcada pelo instrumento da *negociação urbana*, pormenorizadamente descrito adiante. Nesse sentido, a atuação do Conselho estabelece, por meio das reuniões, um fórum público de debate e análise conjunta entre os conselheiros, promovendo a participação dos cidadãos interessados, visando deliberar soluções para as questões mais complexas envolvendo a gestão do patrimônio cultural de Belo

Horizonte. Assim, representando um modo de democratização dos processos de tomada de decisão ao que concerne o patrimônio cultural. Contudo, em que pese a importância da existência e da atuação do Conselho, o efetivo envolvimento popular nas discussões de preservação ainda é pequeno, o que revela o distanciamento ainda existente entre os meios formais de gestão e preservação do patrimônio e outros setores diversificados da sociedade.

4.3 As Políticas de Proteção ao Patrimônio Cultural em Belo Horizonte

Como vimos, a Lei Municipal n.º 3802/84, de 6 de julho de 1984, que institui a criação do CDPCM-BH demarca a criação da política municipal de proteção do patrimônio cultural em Belo Horizonte. Essa política de proteção baseia-se no inventário de conjuntos urbanos, a partir de uma perspectiva de olhares múltiplos sobre a cidade, que vai além do reconhecimento de bens isolados e registra o cenário urbano em sua totalidade, por meio de características comuns e específicas que configuram a identidade urbana de cada lugar (DIPC, 2019). Como descrito pela Diretoria de Patrimônio:

> Em Belo Horizonte, desde 1994, a concepção de bem cultural da Carta de Amsterdã vem fundamentando as políticas de proteção do patrimônio, que se baseiam em conceitos de conjunto urbano e ambiência. Os conjuntos urbanos são agrupamentos de construções e espaços dentro da cidade onde se reconhece um grau expressivo de coesão e valores estéticos, arquitetônicos, socioculturais e históricos. Os conjuntos urbanos, como manchas, têm sua abrangência espacial definida por estabelecimentos, edificações referenciais, espaços polarizadores ou ambiências características, entendendo-se por ambiência o quadro natural ou construído que influi na percepção estática ou dinâmica desses conjuntos, ou a eles vincula-se de maneira imediata no espaço, ou por laços sociais, econômicos ou culturais. (DIPC, 2019, p. 5-6)

Os conjuntos urbanos são definidos a partir das apropriações sociais do espaço, seus usos e relações que as pessoas estabelecem com os lugares, das significações culturais existentes, conferidas e legitimadas pela população, bem como pelas características físicas e polarizadoras, a partir das quais são identificados ambiências, edificações, conjuntos de edificações e morfologias urbanas. Pauta-se pelo entendimento da cidade como sistema vivo e dinâmico, em constante construção, em que sua história e identidade são constituídas a partir de pontos de permanência e mudança. Portanto, a política de patrimônio em Belo Horizonte busca desenvolver

uma gestão que compreenda a natureza dinâmica desses espaços, visando garantir a preservação da ambiência local e da qualidade de vida e de fruição nos conjuntos urbanos (DIPC, 2022). Nesse contexto, utilizam-se métodos antropológicos de leitura do espaço para compreender e registrar esses lugares simbólicos e de interesse cultural em Belo Horizonte, a partir das categorias descritos pelo professor doutor José Guilherme Magnani de *manchas*, *pedaços*, *trajetos*, *pórticos* e *circuitos*. Conforme descreve o autor:

> A categoria ***pedaço*** era formada por dois elementos básicos: um de ordem **espacial**, **físico** que configura um território claramente demarcado [...], o segundo elemento - a **rede de relações** - instaura um código capaz de separar, ordenar, classificar [...]. O termo na realidade designa aquele espaço intermediário **entre o privado** (a casa) **e o público**, onde se desenvolve uma sociabilidade básica, mais ampla que a fundada nos laços familiares, porém mais densa, significativa e estável que as relações formais e individualizadas impostas pela sociedade. [...] é no horizonte da vida do dia-a-dia que o pedaço se inscreve, possibilitando o ingresso e participação naquelas práticas de forma coletiva e ritualizada. [...]
>
> A ***mancha***, ao contrário - sempre aglutinada em torno de um ou mais estabelecimentos, apresenta uma implantação mais estável, tanto na paisagem como no imaginário. [...] uma área contígua do espaço urbano dotada de equipamentos que marcam seus limites e viabilizam - cada qual com sua especificidade, competindo ou complementando - uma atividade ou prática predominante. [...] uma *mancha* é recortada por *trajetos* e pode também abrigar vários *pedaços*. [...] No seu interior, os *trajetos* são mais curtos, estão na escala do andar [...].
>
> O termo [**trajeto**] surgiu da necessidade de categorizar uma forma de uso do espaço que se diferencia, em primeiro lugar, daquele descrito pela categoria pedaço. Enquanto esta última, como foi visto, remete a um território que funciona como ponto de referência - e, no caso da vida no bairro, evoca a permanência de laços de família, de vizinhança, origem e outros-, *trajeto* aplica-se a fluxos no espaço mais abrangente da cidade e no interior das *manchas* urbanas. [...] Na paisagem mais ampla e diversificada da cidade, *trajetos* ligam pontos e manchas, complementares ou alternativos [...].
>
> Os trajetos levam de um ponto a outro através dos ***pórticos***. Trata-se de espaços, marcos e vazios na paisagem urbana que configuram passagens. Lugares que já não pertencem ao *pedaço* ou *mancha* de lá, mas ainda não se situam nos de cá; escapam aos sistemas de classificação de um e outra e como tal apresentam a "maldição dos vazios fronteiriços". [...] Manchas, recortadas por *trajetos*, divididas por *pórticos* e pontuadas por *pedaços*. (Magnani, 1992, p. 192-201, grifos nossos)

Atualmente, Belo Horizonte possui 19 Conjuntos Urbanos protegidos, 2 Conjuntos Arquitetônicos, 1 Conjunto Paisagístico e 1 Conjunto Arquitetônico e Paisagístico, conforme descrito na Tabela 2 a seguir. Além de alguns conjuntos em estudo, isto é, que ainda não foram tombados ou abertos os processos de tombamento, portanto não possuem proteção legal específica, mas encontram-se em fase de levantamento. São

eles os conjuntos: Região da Savassi; Bairro Lourdes e Centro; Avenida Augusto de Lima; Rua Padre Eustáquio; Bairro Calafate (ampliação); Quilombo dos Luízes; Área de entorno do Quilombo Manzo Ngunzo Kaiango; Quilombo dos Mangueiras; Cidade Ozanam; e Área de tombamento do Recanto Nossa Senhora da Boa Viagem.

TABELA 2 – Conjuntos Urbanos, Paisagísticos ou Arquitetônicos Protegidos em Belo Horizonte

Conjunto Urbano	**Deliberação**	**Publicação**
Praça da Liberdade, Avenida João Pinheiro e Adjacências	Del. s. n. de 04/12/1991	12/12/1991
Avenida Afonso Pena e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Avenida Álvares Cabral e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Avenidas Carandaí, Alfredo Balena e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Praça da Boa Viagem e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Praça Floriano Peixoto e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Praça Hugo Werneck e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Rua da Bahia e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Rua dos Caetés e Adjacências	Del. 03/94	18/11/1994
Bairro Floresta	Del. 10/96	16/10/1996
Praça Rui Barbosa e Adjacências	Del. 18/98	17/12/1998
Bairro Santo Antônio	Del. 143/07	26/12/2007
Praça Raul Soares e Avenida Olegário Maciel	Del. 136/08	18/12/2008
Avenida Barbacena e Grandes Equipamentos	Del. 105/09	16/12/2009
Bairros Prado e Calafate	Del. 66/11	25/06/2011
Bairro Cidade Jardim	Del. 38/13	25/04/2013
Bairro Santa Tereza	Del. 19/15	12/03/2015
Lagoa da Pampulha e Adjacências[15]	Del. 116/03	14/10/2003
Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates	Del. 193/16	21/12/2016
Conjunto Arquitetônico	**Deliberação**	**Publicação**
com Tipologia de Influência da Comissão Construtora da Nova Capital	Del. 22/99	21/09/1999
Sylvio de Vasconcellos	Del. 142/07	26/12/2007

[15] Denominação: Conjunto Urbano da Lagoa da Pampulha, Equipamentos de Uso Coletivo e seus Bens Integrados.

Conjunto Paisagístico	**Deliberação**	**Publicação**
Serra do Curral	Del. 147/03	07/01/2004
Conjunto Arquitetônico e Paisagístico	**Deliberação**	**Publicação**
Mosteiro Nossa Senhora das Graças	Del. 61/04	19/05/2004

Fonte: Elaborado pelo autor, 2024.

As diretrizes

Os primeiros estudos para a definição das diretrizes de proteção dos conjuntos urbanos de Belo Horizonte foram encomendados ao escritório da Práxis no ano de 1996. Os estudos buscaram corresponder à "necessidade de elementos para análises que fossem além da apreciação de casos pontuais e que fornecessem referências seguras para evitar o tratamento descontextualizado de cada intervenção" submetida a apreciação do Conselho (Carsalade, 2015, p. 208). Assim, baseando-se na compreensão da cidade como território significante, foi adotada uma metodologia que contemplava uma "radical fusão de conceitos antropológicos com a fruição e preservação da cidade e uma coesão entre patrimônio material e imaterial no trato dos espaços construídos nos Conjuntos Urbanos" (Carsalade, 2015, p. 209). Conforme o arquiteto e conselheiro do CDPCM-BH Flávio Carsalade:

> A base teórica para os trabalhos se estabeleceu especialmente em dois autores: o arquiteto Christian Norberg-Schulz e o antropólogo José Guilherme Cantor Magnani. O primeiro contrapunha a abordagem fenomenológica às tradicionais abordagens idealistas (baseadas apenas na preservação das morfologias urbanas); e o segundo compreendia a cidade como campo de apropriação social de diversos segmentos e grupos, se contrapondo à cidade funcionalista e normatizada, prevista e direcionada [...], sendo até hoje a metodologia adotada para analisar intervenções nessas áreas. (Carsalade, 2015, p. 209)

Graus de proteção

Dentro dessa política de patrimônio são adotados três graus de proteção para os imóveis em Belo Horizonte. O *Interesse Cultural*, para edificações inseridas no perímetro de tombamento dos conjuntos urbanos protegidos, cuja importância se deve a sua contribuição para a composição harmônica da paisagem e da ambiência urbana do conjunto. As "edificações listadas na categoria de *interesse*, por pertencerem a determinado conjunto urbano protegido, podem ser demolidas, mas o que for

construído no seu lugar deverá geralmente adequar-se a determinada limitação de altura” e as diretrizes de projeto estabelecidas para a área. (Magni, 2012, p. 115)

O *Registro Documental*, destinado a edificações com valores cultural, histórico e arquitetônico mais expressivos, também apresentando importância em relação à composição da paisagem e ambiência dos conjuntos, devendo ser devidamente documentados os dados históricos e as características arquitetônicas do imóvel, sem que essa proteção justifique seu tombamento. De modo geral, o registro documental, quando entregue pelos interessados e *aprovado* pelo Conselho, permite que a edificação seja demolida.

O *Tombamento*, instrumento de proteção destinado a edificações detentoras de atributos e valores que devem ser preservados, cuja importância se deve a suas características históricas, arquitetônicas, paisagísticas e culturais, cabendo ao Conselho deliberar pela abertura do *processo de tombamento*, pela aprovação do Dossiê de Tombamento e pelo *tombamento definitivo*, cumprindo-se o rito administrativo legal. São poucas as edificações que recebem proteção por tombamento de forma integral, representando a proibição de quase toda alteração física no imóvel, como em relação aos revestimentos e ambientes internos, “uma vez que a sua relevância geralmente não está apenas na materialidade, mas na configuração estilística geral, na volumetria, nas referências que fazem a determinados modos de vida ou na sua inserção no contexto urbano”. (Magni, 2012, p. 115)

4.4 Instrumentos da Política de Proteção ao Patrimônio em Belo Horizonte

Além da proteção de conjuntos urbanos, arquitetônicos ou paisagísticos, a prática da preservação do patrimônio em Belo Horizonte se dedica também à realização de tombamentos de imóveis isolados, quando estes situam-se fora dos perímetros de tombamento dos conjuntos. Aos imóveis tombados no município, a política de proteção disponibiliza outros dois importantes instrumentos para a preservação do patrimônio, são eles, a Transferência do Direito de Construir (TDC) e a isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Conforme a legislação municipal, são elegíveis ao usufruto destes instrumentos os imóveis

mantidos em bom estado de conservação por parte dos proprietários. Sob demanda, a Diretoria de Patrimônio Cultural realiza vistorias nos imóveis tombados e emite laudos técnicos para atestar o estado de conservação desses bens.

O *Registro*, instrumento destinado à salvaguarda do patrimônio cultural de natureza imaterial foi adotado a partir da Lei n.º 9.000, de 29 de dezembro de 2004, de modo a incentivar a preservação dos saberes, das celebrações, das formas de expressão e dos lugares que exercem referências à identidade e à memória do município. O CDPCM-BH define *Diretrizes Especiais de Projeto*, com parâmetros de ocupação para locais específicos, entre lotes e quadras, cuja finalidade consiste em nortear intervenções em imóveis e conjuntos protegidos, visando a preservação da ambiência local e da visibilidade dos bens culturais. A política de patrimônio em Belo Horizonte conta ainda: com a *Lei Municipal de Incentivo à Cultura*, com a *Lei Estadual de Incentivo à Cultura* e com a *Lei Rouanet*, da instância federal; com o *Fundo Municipal de proteção do patrimônio cultural*, criado por meio da Lei n.º 10.499, de 02 de julho de 2012; e com o *Programa "Adote um Bem Cultural"*.

A política de patrimônio municipal conta ainda com a utilização de *Medidas Compensatórias* ou *Contrapartidas*, estabelecidas pelo CDPCM-BH como estratégia de compensação de impactos não mitigáveis causados ao patrimônio cultural em decorrência de novas edificações, intervenções, modificações, demolições ou regularizações. As medidas compensatórias são regulamentadas pela Deliberação n.º 42/2019 do CDPCM-BH, de 12 de junho de 2019, que estabelece as normas, os critérios e a base de cálculo para a definição das contrapartidas.

4.5 As Práticas do Conselho

O Conselho Deliberativo se reúne ordinariamente uma vez por mês para analisar e deliberar sobre os processos de tombamento, inventário, registro imaterial, registro documental, e acerca das propostas e projetos de intervenção nos conjuntos urbanos protegidos e em edificações tombadas. Todas as pautas, atas de reuniões, deliberações e comunicados do CDPCM-BH são publicados no Diário Oficial do Município (DOM). Em relação às intervenções, existe um conjunto de diretrizes deliberado previamente pelo Conselho no decorrer da história da sua atuação que

deve ser atendido em cada lote, quadra e conjunto urbano. Nos casos de atendimento a essas diretrizes, os projetos são analisados e aprovados pela Diretoria de Patrimônio Cultural, mediante as diretrizes estabelecidas pelo Conselho. Por outro lado, quando os projetos e propostas não atendem às diretrizes estabelecidas, o caso é conduzido à apreciação e deliberação do CDPCM-BH.

Conforme descrevemos no início desta seção, as deliberações são as decisões legais do Conselho, que constituem atos administrativos normativos, devendo ser cumpridas. Quando um projeto ou proposta não observam essas diretrizes deliberadas, o Conselho é convidado a analisar o caso, podendo decidir pela manutenção dos parâmetros a serem respeitados, ou pela revisão total, ou parcial de uma, ou mais diretrizes específicas, isto é, permite-se, conforme cada caso, a não observância da diretriz prévia. Essa revisão ocorre a partir de vários fatores: a leitura geral do conjunto urbano; a preservação da ambiência local e da visibilidade dos bens; o conjunto de valores e entendimentos construídos pelo Conselho durante a história da sua atuação; as questões técnicas de intervenção e conservação da materialidade; a intersubjetividade dos conselheiros; entre outros.

4.6 Negociação Urbana como Esfera de Decisão do Conselho

A utilização do instrumento da *negociação urbana* torna-se fator central de análise no âmbito dessa dissertação, uma vez que ele pressupõe a abertura de exceções e a revisão de diretrizes e deliberações no Conselho de Patrimônio. Conforme vimos na seção 2, as definições de patrimônio cultural nunca foram homogêneas e, portanto, são passíveis de disputas. A questão da negociação, nesse contexto, evidencia a existência de conflitos de valores e interesses sobre os bens culturais, a partir dos diversos atores sociais envolvidos, estabelecendo a possibilidade de resolução desses conflitos de forma pública. De acordo com Andrade e Esteves (2001), o instrumento da negociação urbana é praticado pelo CDPCM-BH desde o ano de 1993. “Tal instrumento permite que se abram exceções às diretrizes urbanísticas, face a uma contrapartida pelo proprietário” (Andrade; Esteves, 2001). No ano de 1993 a Diretoria de Patrimônio se posicionou da seguinte forma:

> Um dos elementos que caracterizam a política de patrimônio da atual administração é certamente o que temos chamado de "negociações urbanas": a substituição, em alguns casos específicos, do recurso ao tombamento em toda a extensão de um determinado sítio, ou de um entorno, por alguns outros mecanismos que propiciem a defesa, a conservação e a universalização de uma dada configuração arquitetônica, histórica e cultural. Esse tipo de política pode ser, em alguns casos, capaz de garantir um esquema superior de preservação do patrimônio, pois alia ao tombamento pontual de uma edificação, ou de um prédio, a criação, por exemplo, mediante o aporte de recursos privados, de um centro de memória, ou de referência audio-visual. Com isso garante-se a preservação não só do visível como do vivido. (DIPC, 1993, p. 1)

Nesse sentido, as *negociações urbanas* no âmbito do Conselho de Patrimônio criam uma esfera de decisão pautada na resolução de conflitos em torno de concepções divergentes de patrimônio cultural, relacionadas com a ampliação do conceito e das formas de gestão, e permeadas por interesses públicos e privados. Para Arroyo (2011), "se não tivesse negociação, o patrimônio perderia sempre" (*apud* Magni, 2012, p. 120)[16]. O instrumento "pressupõe alguma flexibilização dos parâmetros ideais da proteção, para que se viabilizem os empreendimentos da construção civil. Porém, como contrapartida, os empreendedores ficam obrigados a realizar determinados benefícios" (Magni, 2012, p. 122). As propostas podem "vir tanto da parte de um proprietário ou empreendedor, quanto do próprio Conselho que, diante de uma situação que foge às diretrizes de proteção, sugere que os interessados apresentem uma contrapartida que beneficie o patrimônio", em que "cada processo é tratado como um caso específico". (Andrade; Esteves, 2001)

As negociações urbanas podem apresentar caráter convergente e não convergente. São convergentes quando o bem cultural cuja revisão de diretrizes gera contrapartidas constitui o mesmo bem a receber essas contrapartidas. Quando, por exemplo, em razão da revisão da diretriz altimétrica estabelecida pelo CDPCM-BH para o lote, o mesmo imóvel tombado é restaurado. São consideradas não convergentes quando o bem cultural a receber os benefícios da contrapartida não constitui o mesmo bem que gerou as medidas compensatórias (Andrade; Esteves, 2001). Essas negociações:

> constituem um instrumento de diálogo entre os interesses dos proprietários e as políticas do Conselho e permitem que se abram algumas exceções, como, por exemplo, a de altimetria, tendo, em contrapartida, uma ação do proprietário, que pode ser a restauração de um bem tombado. A Casa da Serra foi a primeira experiência de negociação empreendida pelo Conselho.

[16] Entrevista concedida à Teodoro Magni por Michele Arroyo (2012).

> Trata-se de um longo processo que teve início em dezembro de 1992, com o tombamento da área onde originalmente estava localizada a antiga residência do médico e professor Antônio Aleixo, construída em 1914. (Andrade; Esteves, 2001)

Contudo, há que se considerar os riscos que as *negociações urbanas* no âmbito da preservação do patrimônio cultural podem representar. Nas palavras de Andrade e Esteves (2001), a utilização indiscriminada do instrumento pode constituir “um balcão de negócios: um empreendedor, diante de um problema com a política de preservação do patrimônio, pode procurar contorná-lo oferecendo uma contrapartida”. Nesse contexto, a adoção de medidas de intervenção e preservação que considerem exclusivamente os interesses privados, em detrimento dos interesses públicos e dos aspectos técnicos da intervenção, pode gerar impactos irreversíveis na preservação do patrimônio cultural. Esta não constitui uma relação direta de causa e efeito, contudo, o uso do instrumento da negociação no âmbito do patrimônio deve ser justificado e embasado teoria e tecnicamente, observando as relações entre os atores envolvidos, os valores atribuídos e os atributos específicos do bem cultural. Um exemplo dessa problemática consiste em uma parte do objeto de estudo dessa dissertação, que são os projetos de intervenção que preveem a preservação somente da fachada frontal da edificação tombada. Via de regra, a existência desses casos na cidade de Belo Horizonte decorre das revisões de deliberações quando da abertura de exceções às diretrizes, além de outros fatores que serão abordados adiante:

> caso polêmico são as preservações apenas de fachada. Para alguns conselheiros, no caso de ser possível manter apenas a fachada, ela deve permanecer fisicamente como registro arquitetônico; outros avaliam que melhor seria fazer apenas o registro histórico e demoli-la, acusando essas preservações parciais de pastiche, de violação da dignidade do bem, de transformação do bem em apenas uma porta de entrada para o novo empreendimento. Em geral isso ocorre porque os empreendedores demandam o aproveitamento máximo do terreno. O resultado, então, não favorece uma relação harmônica entre os dois objetos arquitetônicos; seja pela falta de afastamento mínimo, pela altura e proporções do novo edifício, seja pelo próprio projeto que não consegue integrá-los. (Andrade; Esteves, 2001)

5. CASOS DE INTERVENÇÃO DELIBERADOS PELO CDPCM-BH

O CDPCM-BH inicia as discussões acerca de como intervir em bens culturais a partir do ano de 1994, com o tombamento dos conjuntos urbanos da área central de Belo Horizonte, compondo-se grande parte da prática do Conselho desde então. Anteriormente a esse marco temporal, as discussões acerca dos projetos de intervenção eram pontuais. Retomando nosso objeto específico, a hipótese dessa pesquisa consiste em considerar que o conjunto de valores e entendimentos construídos pelo Conselho no decorrer do processo histórico da sua atuação embasa as decisões e deliberações acerca da aprovação de projetos de intervenção vertical nos bens culturais arquitetônicos. Buscando compreender como o CDPCM-BH se posiciona frente à problemática da verticalização em contextos de preservação do patrimônio, cumpre investigarmos a partir de quais valores esses projetos são apreciados e deliberados.

Nesta seção, traremos uma seleção dos principais casos, entre de todos os projetos de intervenção vertical aprovados pelo CDPCM-BH e identificados na área interna da Avenida do Contorno desde o início da atuação do Conselho. Tratam-se projetos arquitetônicos de intervenção em edificações protegidas como patrimônio cultural de Belo Horizonte, com proposta de acréscimo de área construída por meio da inserção de nova edificação vertical. Buscamos identificar os valores atribuídos pelo Conselho durante o processo de aprovação desses projetos de intervenção. Em *História e Memória*, Le Goff (1990, p. 47) considera que “não há história imóvel e que a história também não é a pura mudança, mas sim o estado das mudanças significativas. A periodização é o principal instrumento de inteligibilidade das mudanças significativas”. Assim, procuramos compreender as permanências e as transformações dos conjuntos de valores adotados na prática do Conselho.

Os valores serão agrupados em grandes conjuntos de valor, de modo a percebermos os principais fatores que contribuíram para a aprovação ou não aprovação dos projetos de intervenção em cada contexto. Esses conjuntos de valores podem ser representados, por exemplo, a partir das imagens dialéticas entre *qualquer verticalização é permitida*, e *nenhuma verticalização é permitida*. A análise desse objeto de estudo nos permite identificar a vinculação dos valores adotados ao

resultado físico da intervenção, nos casos em que os projetos já foram construídos ou se encontram em fase avançada de execução.

Com base nessas indagações, esta pesquisa visa desenvolver o levantamento dos projetos de intervenção vertical na área central de Belo Horizonte, realizando o mapeamento da *tipologia casa-prédio* na área interna da Avenida do Contorno. Buscamos compreender como a forma construída aprovada se relaciona com os valores adotados no âmbito da aprovação dos projetos de intervenção. O resultado esperado, portanto, compreende a identificação dos critérios e valores atribuídos que prevaleceram no decorrer do processo de aprovação de cada caso, marcado por conflitos de valores e interesses. O objetivo dos estudos dos casos aqui presentes não consiste no julgamento pessoal ou no estabelecimento de juízos de valor em relação aos projetos a partir de uma visão contemporânea, pelo contrário, o objetivo consiste em compreender as diversas visões, valores e demais fatores que constituíram os processos de aprovação de cada projeto, no contexto de cada caso.

Para tanto, foram analisados: as *pautas das reuniões do Conselho* de modo a identificar os casos de intervenção com proposta de nova edificação; os *relatórios técnicos da DIPC* para compreender os aspectos técnicos dos projetos, as diretrizes não atendidas e a sua apresentação ao Conselho; os *pareceres dos conselheiros* de modo a identificar os principais critérios, valores e conflitos apontados pelo conselheiro relator acerca da apreciação do projeto de intervenção; as *atas de reunião* para identificar os critérios, justificativas e posicionamento dos conselheiros relativos à apreciação dos projetos identificados; as *pastas de projeto* da DIPC, onde são arquivados os documentos dos processos de aprovação dos projetos, entre eles, as pranchas dos projetos arquitetônicos, os relatórios técnicos e pareceres. Destacamos a importância da atuação da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte no arquivamento desses documentos públicos, bem como a fundamental contribuição a essa pesquisa por disponibilizar a consulta aos projetos e documentos necessários.

Parte importante dos dados consultados encontra-se publicada no Diário Oficial do Município de Belo Horizonte, como as atas das reuniões e as deliberações do CDPCM-BH. O conjunto de casos contidos nessa dissertação foi identificado a partir da leitura das pautas de todas as reuniões ordinárias e extraordinárias realizadas pelo

Conselho e publicadas no Diário Oficial do Município. Esse processo nos permitiu identificar todos os casos de intervenção vertical apreciados pelo CDPCM-BH a partir do ano de 1995. Os projetos cujos processos de aprovação ocorreram anteriormente a esse marco temporal foram identificados com base nas pesquisas e na observação da cidade. Cabe destacar que não foram todos os casos em que se encontrou todas as informações, tais como os responsáveis técnicos pelos projetos, os conselheiros relatores, os órgãos representados pelos conselheiros, além de outros dados e documentos.

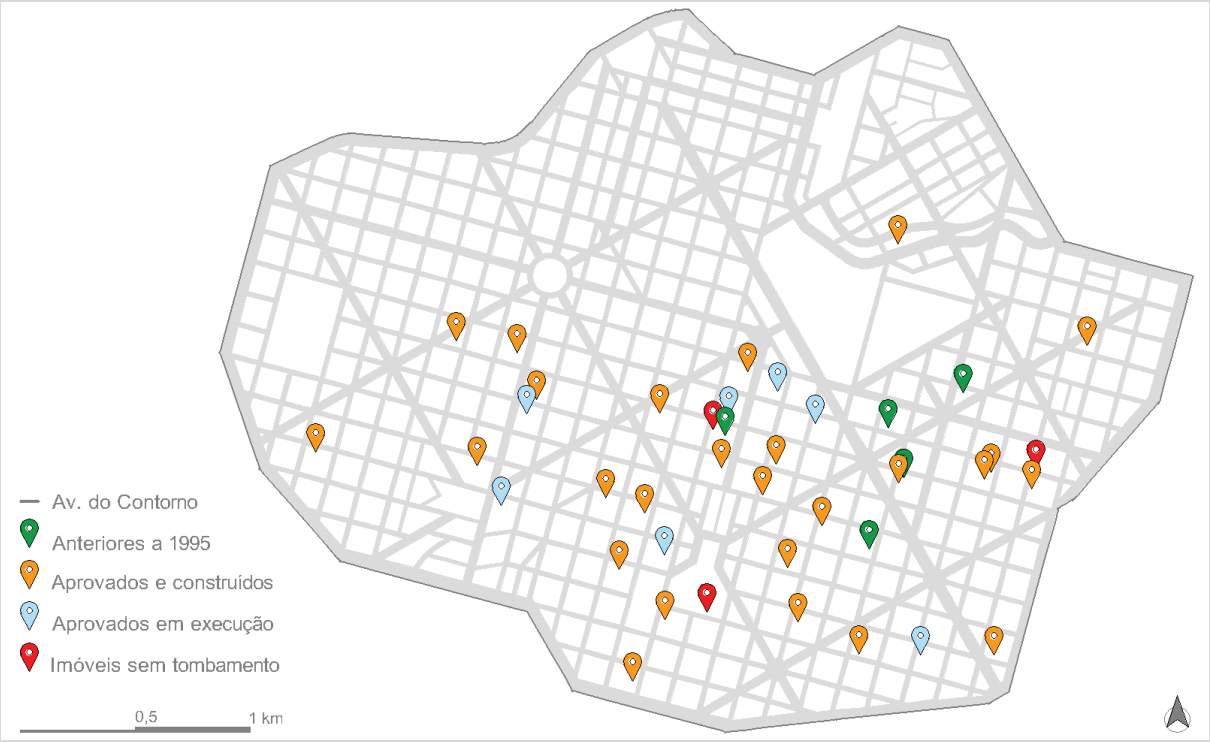
No âmbito dessa dissertação, o estudo de casos múltiplos compreende a metodologia adequada para o processo investigativo proposto, tendo em vista o número expressivo de casos existentes e a complexidade da análise, envolvendo os contextos históricos e espaciais, questões arquitetônicas e urbanísticas, critérios e valores, os aspectos materiais e imateriais, legislações e marcos teóricos. Este amplo universo de pesquisa pode gerar respostas acerca de como o CDPCM-BH atua frente ao fenômeno da verticalização em contextos de preservação, bem como em relação à intervenção arquitetônica vertical em edificações protegidas em Belo Horizonte, a partir de quais valores e critérios.

Nesse contexto, o *levantamento fotográfico* dos casos realizado em junho de 2024 cumpre viabilizar a leitura física da intervenção, evidenciando a inserção da edificação vertical na ambiência local, na paisagem e no entorno do bem cultural, bem como a relação arquitetônica entre as edificações, e como as propostas arquitetônicas se concretizaram em relação aos valores elencados pelo Conselho de Patrimônio. Os *quadros sínteses* de cada projeto de intervenção vertical foram elaborados com base nos livros *Guia de Bens Tombados de Belo Horizonte*, Castro (2006), e *Casa Nobre: Significados dos modos de morar nas primeiras décadas de Belo Horizonte*, Lemos e Guerra (2019), e também a partir da consulta ao levantamento georreferenciado da PBH, disponível nos sites webmapsiurbe.pbh.gov.br e bhmap.pbh.gov.br e ao site guiadobem.org.

Caracterização do Objeto de Estudo

O objeto de estudo dessa dissertação consiste nos projetos de intervenção arquitetônica com implantação de edificação vertical em imóveis protegidos, tombados ou inseridos em conjuntos urbanos, situados na área interna da Avenida do Contorno em Belo Horizonte, que foram apreciados e aprovados pelo CDPCM-BH, encontrando-se em fase de execução ou concluídos. O recorte temporal compreende ao período de atuação do CDPCM-BH, desde meados da década de 1990, no primeiro contexto de aprovação dos casos de intervenção vertical identificados nessa pesquisa, até os dias atuais, incluindo os projetos mais recentemente aprovados que já tenham sido iniciadas as obras de intervenção.

FIGURA 9 – Localização dos projetos de intervenção vertical situados na área interna da Avenida do Contorno, Belo Horizonte



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

Foram identificados quarenta e um casos que se enquadram nesta delimitação de objeto de pesquisa. Por se tratar de amplo conjunto de casos, foram selecionados os casos mais significativos, cujos valores se vinculam ao objeto construído de forma mais evidente, demonstrando a evolução dos critérios e conjuntos de valores no decorrer da atuação do Conselho. Entendemos, aqui, o termo *evolução* como a pura

característica da mudança no tempo. Dentre os 41 casos de intervenção vertical identificados, foram selecionados 16 para compor o texto dessa dissertação. Os projetos foram selecionados e agrupados em conjuntos de valores, em ordem cronológica em relação à aprovação do projeto, a partir dos principais valores, critérios e fatores que constituíram o processo de apreciação e aprovação dos casos. O que nos permite perceber as mudanças, permanências, idas e vindas e a dinamicidade do processo de atribuição de valores em relação ao objeto de estudo.

FIGURA 10 – Localização dos projetos de intervenção vertical selecionados no âmbito dessa dissertação



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

O objeto dessa pesquisa é composto por três principais situações de projeto, quais sejam, projetos *aprovados e construídos*, projetos *aprovados em execução*, e projetos *em imóveis sem tombamento*. O primeiro grupo é composto por projetos de intervenção vertical aprovados pelo Conselho e já foram *construídos*. Pertence a este primeiro grupo os projetos aprovados anteriormente ao mês de outubro de 1995, marco relativo ao início das publicações digitais no Diário Oficial do Município. Apesar da importância do contexto em que estão inseridos, vinculado ao princípio do estabelecimento das políticas de proteção pelo Conselho, alguns projetos aprovados anteriormente a esse marco temporal apresentaram poucos documentos e dados

disponíveis para a análise. O segundo grupo é composto por projetos de intervenção vertical aprovados pelo Conselho que encontram-se *em execução*. O terceiro grupo é composto por projetos de intervenção vertical que foram executados ou encontram-se em execução *em imóveis sem proteção por tombamento*.

Essa classificação enquanto a situação dos projetos de intervenção importa para caracterizar os casos de intervenção. Os casos mais significativos serão agrupados e analisados quanto aos conjuntos de valores que embasaram a aprovação dos projetos. Os conjuntos de valores identificados no âmbito dessa dissertação constituem: *Preservação de fachada fontal*; *Preservação de parte do volume do imóvel*; *Qualificação urbanística*; *Critérios arquitetônica*; e *Fatores contextuais*.

Verticalização em conjuntos urbanos heterogêneos

Há que se considerar o contexto urbano de inserção desses projetos, pois essa questão pode influenciar nas formas específicas de intervenção e preservação dos bens culturais e, portanto, nos conjuntos de valores adotados no processo de aprovação dos projetos. Quando tratamos de *conjuntos urbanos homogêneos*, ou majoritariamente homogêneos, cuja altimetria, volumetria e afastamentos ou implantação sobre alinhamentos apresentam-se semelhantes, qualquer variação destas e demais características arquitetônicas realizada pela inserção de um edifício vertical pode se destacar visualmente em relação ao conjunto edificado. Nesse sentido, a adoção de critérios para a aprovação de projetos considera essas questões contextuais. Em relação aos “aspectos formais, *um novo edifício realizado em contexto preexistente* deve ser analisado, acima de tudo, a partir das relações que estabelece com a arquitetura histórica do entorno” (Andrade Junior, 2006, p. 165). Por outro lado, quando tratamos de *conjuntos urbanos heterogêneos*, que apresentam variações tipológicas e cronológicas das edificações, a intervenção em edificações protegidas adquire outras camadas ao grau de complexidade do projeto arquitetônico.

Enquanto a intervenção com inserção de novas edificações em *conjuntos urbanos homogêneos* preza por soluções arquitetônicas que, em geral, não destoem dos padrões construtivos locais, mesmo admitindo graus de distinguibilidade, materiais e técnicas contemporâneas, a inserção do mesmo objeto em *conjuntos urbanos*

heterogêneos adquire outros parâmetros de análise. Do ponto de vista arquitetônico, a inserção de um elemento vertical em um contexto com certa verticalidade pode ser ou não impactante em relação aos bens culturais tombados horizontais. Quanto aos valores e critérios para aprovação de projetos verticais em contextos heterogêneos, a verticalização prévia do entorno constitui argumento frequentemente utilizado para se considerar ou justificar mais verticalização.

Essa afirmação pode ser observada no contexto do desenvolvimento das políticas de proteção ao patrimônio cultural em Belo Horizonte na década de 1990. Neste período, a área central da cidade, notadamente a área interna à Avenida do Contorno, já se apresentava significativamente verticalizada, processo que se intensificou a partir da década de 1970. Esse contexto já significativamente verticalizado, em um primeiro momento, contribuiu para a aprovação de projetos de edificações verticais nos lotes e nas áreas de entorno dos bens culturais tombados a partir de 1994. Momento em que o Conselho delibera pela definição de diretrizes de limite altimétrico para as novas construções nos conjuntos urbanos protegidos, cujo objetivo, consistiu em preservar a paisagem e ambiência locais ainda marcadas pela heterogeneidade e permeabilidade visual dos conjuntos. Nesse sentido, o argumento da verticalização previa não supera a importância da preservação da paisagem heterogênea, permeada por edificações horizontais e verticais, pela arborização urbana e marcada pela vista do céu, com amplas visadas dos elementos construídos e naturais.

Projeto de intervenção arquitetônica

De acordo com Andrade Junior (2006), as intervenções em patrimônio cultural edificado podem ser classificadas em três níveis, quais sejam, modificação interna, modificação externa e nova edificação em contextos preexistentes, conforme a Tabela 3 a seguir. As modificações internas não constituem o foco especifico da nossa pesquisa. No âmbito desta dissertação os projetos de intervenção analisados se caracterizam como *modificações externas, na categoria de ampliações externas*, ou como *novas edificações em contextos preexistentes* por meio da categoria de *anexos*. Os projetos de intervenção vertical trazidos que se enquadram na categoria de *ampliação externa* se caracterizam pela “ampliação da área construída de um edifício existente que é claramente perceptível [...], neste tipo a ampliação e a preexistência

por ela ampliada são percebidos como uma unidade arquitetônica", uma vez que "há quase sempre uma continuidade entre os diversos espaços do edifício original e aqueles da ampliação" (Andrade Junior, 2006, p. 115). É comum essa *ampliação externa* buscar certo contraste com a edificação protegida, utilizando estruturas metálicas e vidro, por exemplo, ainda assim, são percebidos como um mesmo objeto arquitetônico. As *ampliações externas* podem se constituir horizontal ou verticalmente, como o nosso objeto de estudo.

Os *anexos* constituem novas edificações diretamente vinculadas ao bem cultural preexistente, e encontram-se geralmente construídos no mesmo terreno urbano ou em lotes lindeiros. Para Andrade Junior (2006, p. 143), o "anexo se diferencia da ampliação externa pela descontinuidade espacial entre a preexistência e o novo edifício, que neste caso são reconhecidos, desde o ponto de vista urbano, como duas unidades arquitetônicas distintas". Acerca do projeto de intervenção vertical em edificações tombadas, ressalta-se que "a qualidade da intervenção dependerá muito mais do caráter das relações visuais estabelecidas entre o novo e o antigo do que da proximidade física" entre os elementos construídos, necessariamente. Isso "porque a percepção visual do contexto pode ser bastante modificada mesmo que não haja contato físico entre o novo e o antigo" (Andrade Junior, 2006, p. 143). Nesse sentido, a proximidade entre as edificações, por si só, pode ser capaz ou não de alterar drasticamente a percepção e a leitura do bem cultural tombado, cabendo uma análise específica para cada caso. Ainda acerca da relação arquitetônica entre o anexo vertical e a casa tombada, "é preciso atentar, sobretudo, para a questão da escala dos anexos frente à preexistência. [...] o novo edifício é capaz de praticamente fazer desaparecer aquele preexistente sem sequer tocá-lo". (Andrade Junior, 2006, p. 155)

TABELA 3 – Quadro síntese: Níveis e Tipos de Intervenção Arquitetônica em Patrimônio, com destaque para as categorias de Ampliação externa e Anexo

Níveis e Tipos de Intervenção	
1º nível – Modificação interna de edificações preexistentes	
Atualização funcional ou renovação	Trata-se dos casos em que a função do edifício histórico é mantida, porém é necessário realizar algumas alterações visando atender a novas demandas; em muitos casos a intervenção pode terminar por modificar de maneira radical a espacialidade interna do edifício existente, preservando apenas as suas fachadas e paredes externas.

Adaptação a novos usos ou reciclagem	Do ponto de vista tipológico, as adaptações mais difundidas têm sido de edifícios os mais diversos - particularmente palacetes e residências urbanas - em museus e centros culturais. Bastante comum é também a adaptação do patrimônio industrial - fábricas, mercados, estações ferroviárias, galpões portuários – a inúmeros usos, como centros culturais, complexos habitacionais e de escritórios, etc. São bastante comuns ainda as intervenções de adaptação de antigos conventos em hotéis e pousadas.
Ampliação interna	Corresponde àquelas intervenções em que há aumento significativo da área útil coberta do edifício, sem que isto represente a construção de novos volumes anexos ao edifício original. Esta modificação tem ocorrido basicamente através de dois processos: a construção de pavimentos subterrâneos e o fechamento superior de pátios e poços internos.
2º nível – Modificação externa de edificações preexistentes	
Atualização simbólica ou *restyling*	Corresponde àquelas intervenções realizadas sobre um edifício histórico que modificam de forma clara e deliberada a sua imagem urbana sem, contudo, ampliá-lo ou modificá-lo em sua volumetria mais geral. Estas intervenções têm, quase sempre, um ou mais dos seguintes objetivos: realizar uma transição entre edifícios distintos; sinalizar novos acessos em edifícios públicos; marcar no âmbito urbano a renovação ou o novo uso do edifício.
Ampliação externa	Corresponde às intervenções de ampliação horizontal ou vertical de edificações preexistentes. Há casos em que as ampliações são realizadas na mesma escala da preexistência, enquanto em outros aquelas se sobrepõem às estruturas arquitetônicas originais.
Utilização de ruínas	Trata-se da intervenção realizada em ruínas, seja visando recuperar o seu uso original, seja completando-a de forma a atribuir-lhe novas funções, seja simplesmente através da criação de elementos de circulação, como passarelas e escadas, que tornem possível a fruição da ruína enquanto tal pelos visitantes.
3º nível – Nova edificação em contextos preexistentes	
Anexo	Corresponde à nova edificação construída vinculada funcional ou visualmente a um edifício preexistente. Os anexos muitas vezes possuem elementos conectores que os ligam diretamente às preexistências, que podem ser passarelas ou mesmo volumes menores e “neutros”. Há também casos em que o anexo suplanta em escala da massa edificada o edifício original, subvertendo desta forma a relação de subordinação.
Edifício em contexto preexistente / conj. urbano	Corresponde à nova edificação construída em terrenos vazios de sítios históricos ou na vizinhança imediata de monumento individualmente tombados e sua análise está muito mais ligada às abordagens projetuais que a eventuais modelos específicos.

Fonte: Andrade Junior, 2006.

5.1 *Preservação de Fachada Fontal*

Os projetos de intervenção vertical agrupados na categoria de *preservação de fachada frontal* caracterizam-se pela implantação de edifícios verticais em imóveis horizontais, cuja inserção do volume da nova edificação vertical foi realizada sobre a maior parte do volume da edificação preexistente, preservando-se apenas as fachadas dos bens culturais. Como veremos no decorrer do estudo de casos aqui presente, critérios, fatores contextuais e conflitos de valores podem ser identificados nos processos de aprovação desses projetos, o que resultou na composição arquitetônica final da intervenção. Fatores que serão debatidos mais especificamente na seção de *análises e discussões finais*.

FIGURA 11 – Localização dos projetos agrupados na categoria de preservação de fachada frontal



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

5.1.1 Rua dos Timbiras, 834

FIGURAS 12, 13, 14 e 15 – Projeto de intervenção vertical: Rua dos Timbiras, 834



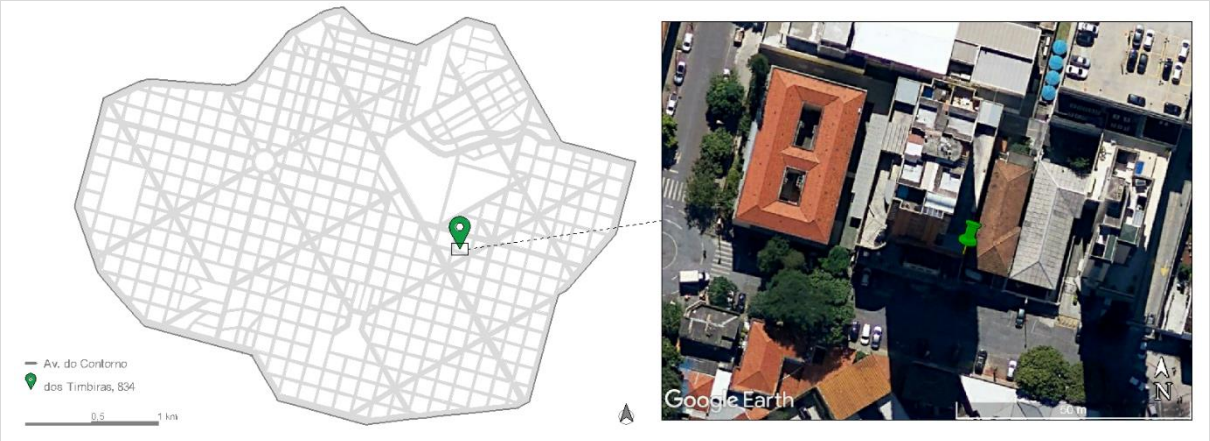
Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O bem cultural situado à Rua dos Timbiras, 834, pertencente ao Conjunto Urbano das Avenidas Carandaí, Alfredo Balena e Adjacências, encontra-se tombado desde novembro de 1994 pelo CDPCM-BH. O projeto de intervenção vertical foi provavelmente aprovado anteriormente ao ano de 1995. Não foi possível acessar os documentos acerca do processo de aprovação deste projeto de intervenção pelo CDPCM-BH, por não terem sido encontrados nas pastas físicas do imóvel, arquivadas na DIPC, ou publicados no DOM. A ausência da documentação no Diário Oficial do Município nos permite intuir que o projeto tenha sido apreciado anteriormente ao mês de setembro de 1995, data da primeira edição do DOM.

O projeto se caracteriza pela implantação de volume vertical sobre grande parte do volume do bem tombado, sem afastamentos, com tratamento de superfícies por meio de revestimento cerâmico e esquadrias metálicas com vedações em vidro, conforme

Tabela 4. A implantação do prédio guardou um afastamento de cerca de dois metros do plano da fachada frontal da edificação tombada, implantada sobre o alinhamento frontal do terreno. Essa configuração de implantação do projeto de intervenção nos permite situar esse caso ao contexto dos primeiros projetos de intervenção vertical apreciados pelo CDPCM-BH. Nesse período, alguns fatores podem ter influenciado para a aprovação dos projetos na década de 1990: a justificativa da verticalização prévia da área central de Belo Horizonte; o número expressivo de processos de tombamentos e pedidos de impugnação de tombamento no contexto da proteção dos conjuntos urbanos a partir do ano de 1994; a atuação ainda em construção e estruturação do Conselho em relação aos valores e métodos de intervenção no patrimônio edificado.

FIGURA 16 – Mapa de localização: Rua dos Timbiras, 834



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

Conforme o memorial descritivo do projeto de intervenção interna para a implantação de um estabelecimento comercial de serviço de alimentação no ano de 2018, a edificação preexistente “originalmente concebida para uso residencial, passou por uma obra em meados da década de 1990, quando foi incorporada no térreo do empreendimento de uso misto Ed. Affonso Dutra Nicácio (Construtora Diniz Camargos [...]), que restaurou o casarão”. O projeto do edifício vertical “possui um conjunto comercial de lojas ao nível da rua; sobre este nível há um andar de salas e em seguida um pavimento de estacionamento que atende à porção residencial da edificação, com 12 andares de apartamentos”. No contexto desse projeto de intervenção vertical, “o casarão teve suas paredes internas demolidas, restando uma planta livre em toda a sua projeção, com dois banheiros localizados aos fundos. Sua cobertura original foi

parcialmente substituída pela laje de piso do pavimento superior". (Memorial Descritivo [...], 2018, p.1)

TABELA 4 – Quadro síntese: Rua dos Timbiras, 834

dos Timbiras, 834	**01**
Conjunto urbano	Av. Carandaí, Alfredo Balena e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Misto (residencial multifamiliar e comercial)
Processo	Sem referência
Aprovação	Anterior a out. de 1995, provavelmente
Implantação	Sobre volume do bem tombado
Afastamentos	Sem afastamento
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.1.2 Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715

FIGURAS 17, 18, 19 e 20 – Projeto de intervenção vertical: Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715



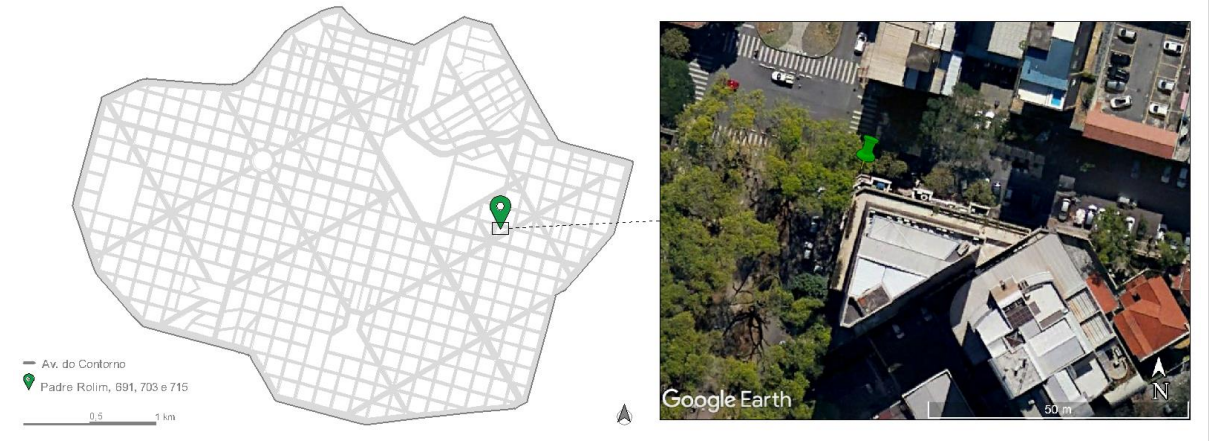
Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

Os bens culturais situados à Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715, pertencentes ao Conjunto Urbano das Avenidas Carandaí, Alfredo Balena e Adjacências, encontram-se tombados desde novembro de 1994 pelo CDPCM-BH. O projeto se caracteriza pela implantação de volume vertical sobre o volume dos bens tombados, sem afastamentos em relação ao alinhamento das fachadas frontais dos bens, com tratamento de superfícies por meio panos de vidro e revestimento cerâmico, conforme Tabela 5. De acordo com o Ofício n.º 80/1995, de 14 de agosto de 1995, “o Conselho, em sua sessão ordinária de 10 de agosto de 1995, deliberou aprovar na integra o referido projeto apresentado”. (CDPCM, 1995, p. 1)

Este projeto de intervenção vertical está situado no contexto de aprovação de outros projetos com implantação semelhante. Tratam-se dos primeiros projetos de intervenção vertical apreciados pelo CDPCM-BH. Período em que a justificativa da

verticalização prévia e a pressão pela verticalização dos lotes da área central em decorrência do tombamento dos conjuntos urbanos em 1994 pode ter contribuído para a aprovação dos projetos. Contexto marcado pela revisão de deliberações em razão dos conflitos de interesses existentes, valorizando a preservação das fachadas.

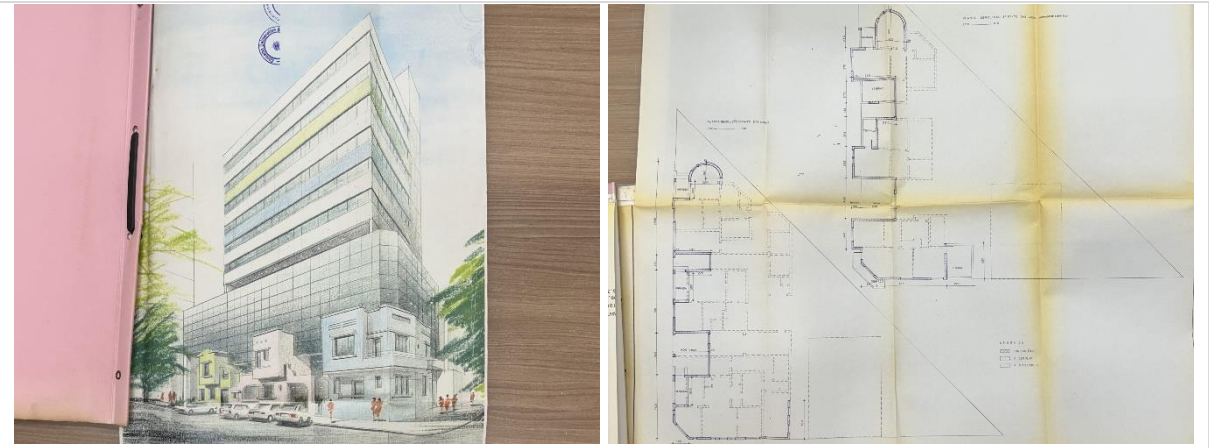
FIGURA 21 – Mapa de localização: Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

De acordo com os responsáveis técnicos pelo projeto arquitetônico de intervenção, a proposta consistia em “unir de maneira harmoniosa o antigo e o novo. Esta união será feita através da preservação de parte das 3 casas do período de 1937 e da construção, junto às mesmas, de um prédio comercial moderno, sem prejuízo de nenhuma das partes”. As fachadas do edifício vertical teriam sido projetadas em “vidro fumê, para que este volume não interfira na concepção das casas e para que elas pareçam estarem soltas, saindo da construção nova”. (Estudo [...], 1995, p. 1)

FIGURAS 22 e 23 – Perspectiva e plantas de demolição (térreo e pavimento superior) da porção posterior das edificações situadas à Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715, respectivamente



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Contudo, de acordo com a análise do conselheiro relator, em que pese tenha considerado um bom projeto arquitetônico, seu voto foi pelo indeferimento da proposta. Para o conselheiro, o projeto foi “muito bem elaborado tanto do ponto de vista funcional como conceitual, onde busca uma neutralidade formal através de volumes puros, pouco fáticos e de revestimento em vidro fumê”, descrevendo também que o projeto “dialoga com as construções antigas valorizando-as pelo jogo de recuos e avanços de seus volumes com os novos volumes de vidro, ‘soltando-as’ mesmo, como expõem os arquitetos em sua justificativa” (Parecer [...], 1995, p. 1). De acordo com seu parecer, o projeto seria passível de aprovação se o tombamento das edificações preexistentes contemplasse apenas as fachadas dos bens, entretanto, a proteção congregava também os volumes das edificações. Justificou sua análise com base nos três seguintes pontos:

> 1º Trata-se não de edificação isolada, mas de um conjunto de três edifícios se estendendo por um longo trecho da Rua Padre Rolim, fato pouco frequente ainda hoje na cidade.
> 2° O volume gerado pelas edificações garante àquele trecho de rua uma escala urbana que dificilmente seria mantida com a aproximação de volumes maiores (como o da garagem) ao alinhamento dos lotes.
> 3° O tombamento de conjuntos urbanos não se refere apenas a edifícios excepcionais, mas ao contrário, a elementos que constituem a memória da cidade e que sejam testemunhos de sua evolução, seja em suas formas de expressão ou de apropriação. (Parecer [...], 1995, p. 2)

Nesse sentido, o conselheiro relator ressalta a importância do conjunto arquitetônico configurado pelas três edificações *Art Déco* no contexto do conjunto urbano. Ressalta ainda que a proposta não contemplava apenas a aprovação do projeto, mas o pedido de impugnação do tombamento do volume na edificação, modificando a deliberação de tombamento do conjunto urbano e ferindo, a sua visão, “o espirito inicial do ato deste Conselho” (Parecer [...], 1995, p. 2). O documento do parecer do conselheiro relator arquivado em pasta física na DIPC não apresenta autoria e data. A julgar pela ausência da ata dessa reunião e de documentação relativa a outros processos de apreciação de projeto neste endereço, consideramos que, em que pese o voto do relator tenha sido pelo indeferimento da proposta, o projeto tenha sido debatido e aprovado na mesma reunião, do dia 10 de agosto de 1995, pelos demais conselheiros.

TABELA 5 – Quadro síntese: Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715

Padre Rolim, 691, 703 e 715	**02**
Conjunto urbano	Av. Carandaí, Alfredo Balena e Adj.
Grau de proteção	Tombamento; IEPHA-MG: Área de entorno Conj. Praça Hugo Werneck, Maternidade Hilda Brandão, Hospital Borges da Costa e Escola Estadual Pedro II
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	*Art Déco*
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Comercial
Processo	Aprovação em primeira análise, provavelmente
Aprovação	Agosto de 1995, provavelmente
Implantação	Sobre volume dos bens tombados
Afastamentos	Sem afastamento
Tratamento de superfície	Fachadas em vidro e revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.1.3 Rua Rio Grande do Norte, 888

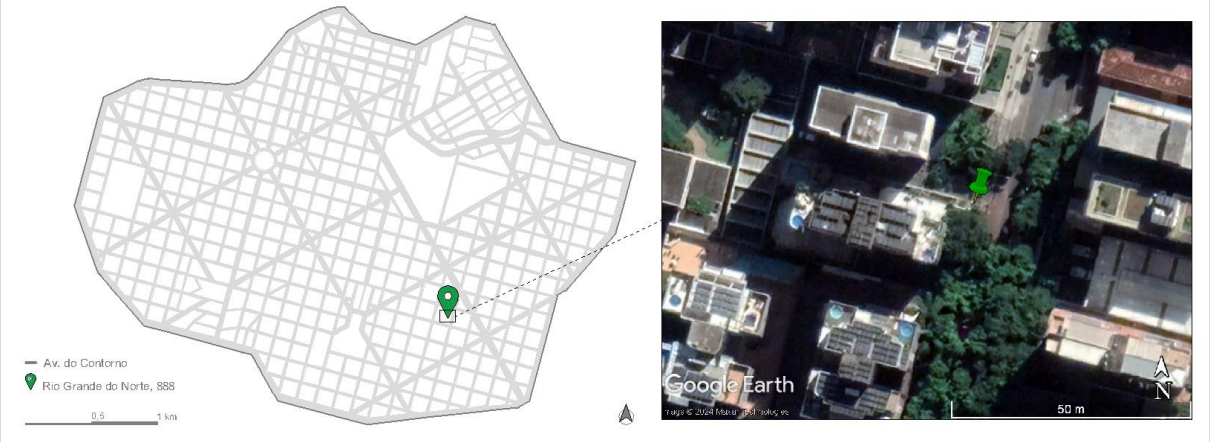
FIGURAS 24, 25, 26 e 27 – Projeto de intervenção vertical: Rua Rio Grande do Norte, 888



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O imóvel situado à Rua dos Timbiras, 834, insere-se no Conjunto Urbano em Estudo da Região da Savassi, e teve seu registro documental aprovado pelo CDPCM-BH, não possuindo grau de proteção por tombamento. Não foi possível acessar os documentos acerca do processo de aprovação deste projeto de intervenção vertical pelo CDPCM-BH. Por não ser tombado, o imóvel não possui pasta física arquivada na DIPC, os documentos dos registros documentais são mantidos no Arquivo Público de Belo Horizonte (APC-BH), não tendo sido acessados. Ademais, não foram encontrados documentos publicados no DOM, relativos ao processo de aprovação do prédio, o que, somado às características do projeto de intervenção, com implantação sobre volume da edificação preexistente, nos permite atribuir a aprovação do projeto ao período anterior ao mês de setembro de 1995.

FIGURA 28 – Mapa de localização: Rua Rio Grande do Norte, 888



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

O projeto se caracteriza pela implantação de volume vertical sobre volume do imóvel preexistente, que teve grande parte do seu volume demolido, sem afastamentos, com tratamento de superfícies por meio de revestimento cerâmico e esquadrias metálicas com vedações em vidro, conforme Tabela 6. A implantação do prédio guardou um afastamento de cerca de dois metros do plano da fachada frontal da edificação preexistente, implantada sobre o alinhamento frontal do terreno. Este projeto de intervenção vertical está situado no contexto de aprovação de outros projetos com implantação semelhante. Tratam-se dos primeiros projetos de intervenção vertical ocorridos em Belo Horizonte, como vimos anteriormente. Período em que a justificativa da verticalização prévia e a pressão pela verticalização dos lotes da área central em decorrência do tombamento dos conjuntos urbanos em 1994 pode ter contribuído para a aprovação dos projetos.

Nesse caso, o fato de o imóvel não ter sido objeto de tombamento também pode ter influenciado para a aprovação do projeto de intervenção vertical. Os casos caracterizados pela preservação da fachada são complexos e evidenciam um processo de conflitos de valores, motivados por diversos fatores, dentro da própria estrutura de atribuição de valores que representa a instância do Conselho. De acordo com Andrade e Esteves (2001), “para alguns conselheiros, no caso de ser possível manter apenas a fachada, ela deve permanecer fisicamente como registro arquitetônico; outros avaliam que melhor seria fazer apenas o registro histórico e demoli-la”.

TABELA 6 – Quadro síntese: Rua Rio Grande do Norte, 888

Rua Rio Grande do Norte, 888	**03**
Conjunto urbano	Região da Savassi (em Estudo)
Grau de proteção	Registro documental
Data do tombamento	Sem proteção por tombamento ou conjunto urbano
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Sem referência
Aprovação	Anterior a set. de 1995, provavelmente
Implantação	Sobre volume da edificação preexistente
Afastamentos	Sem afastamento
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.1.4 Avenida João Pinheiro, 164

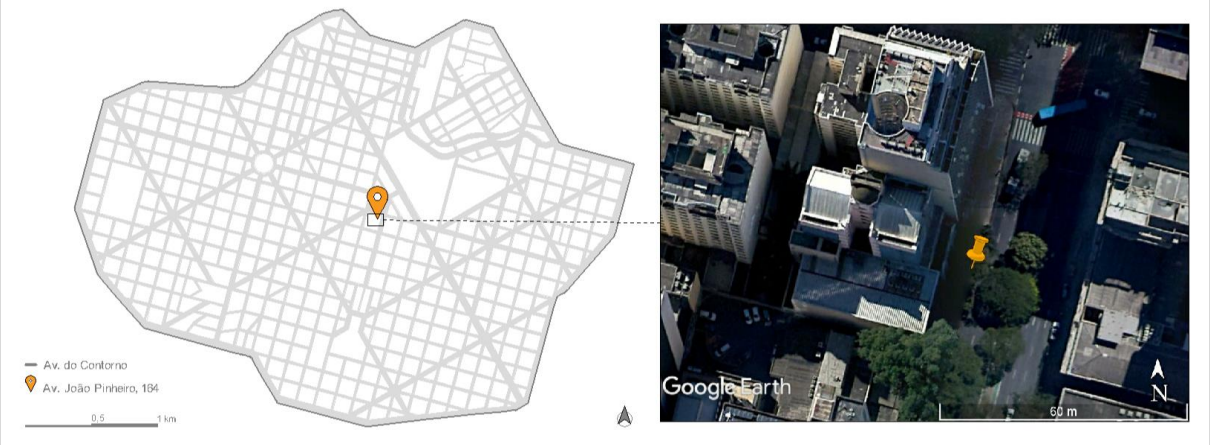
FIGURAS 29, 30, 31 e 32 – Projeto de intervenção vertical: Av. João Pinheiro, 164



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O bem cultural situado à Avenida João Pinheiro, 164, pertencente ao Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adjacências e ao Conjunto Urbano Praça da Liberdade, Avenida João Pinheiro e Adjacências, encontra-se tombado desde 1993 pelo CDPCM-BH. O projeto se caracteriza pela implantação de volume vertical sobre volume do imóvel preexistente, que teve grande parte da sua edificação demolida, sem afastamentos, com tratamento de superfícies por meio de revestimento cerâmico e camada pictórica, com esquadrias metálicas e vedações em vidro, conforme Tabela 7. A implantação do prédio guardou um afastamento de cerca de três metros do plano da fachada frontal da edificação tombada, implantada sobre o alinhamento frontal do terreno. Essa configuração de implantação do projeto de intervenção nos permite situar esse caso ao contexto dos primeiros projetos de intervenção vertical apreciados pelo CDPCM-BH.

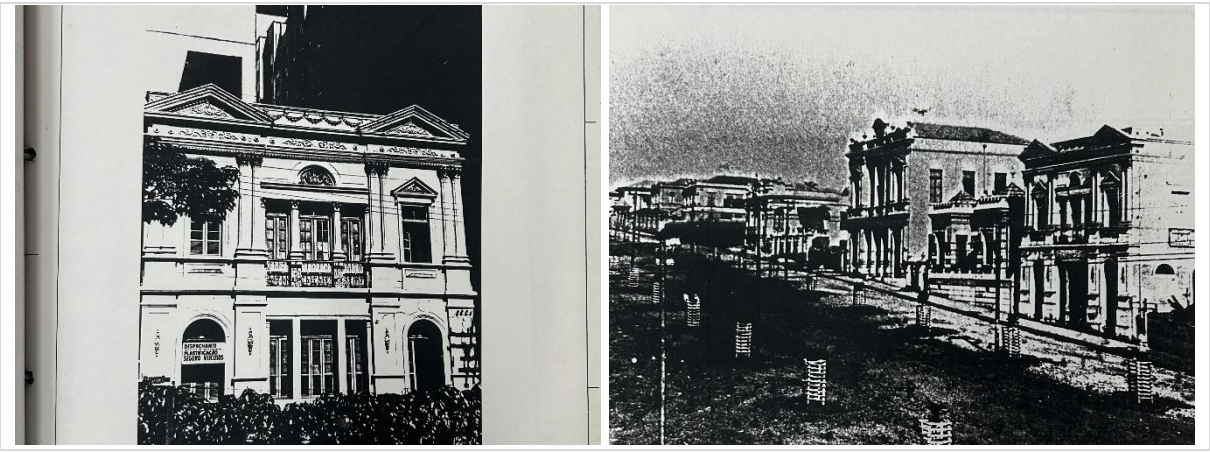
FIGURA 33 – Mapa de localização: Av. João Pinheiro, 164



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

Após o tombamento do Conjunto Urbano Praça da Liberdade, Avenida João Pinheiro e Adjacências em 1991, “os proprietários do imóvel tentaram demolir o casarão em 1993, mas a obra foi embargada. O prédio, quase todo destruído, continuou se deteriorando e corria o risco de desabar” (Estado de Minas, 1995, p. 19). A demolição total foi “embargada pela Justiça, a pedido do Conselho Deliberativo do Patrimônio do Município, que promoveu o tombamento dos restos do imóvel”. (Estado de Minas, 1995a, p. 24)

FIGURAS 34 e 35 – Fachada frontal da edificação situada à Av. João Pinheiro, 164 e fotografia do início do século XX da Av. João Pinheiro com imóvel n.º 164 à direita, respectivamente



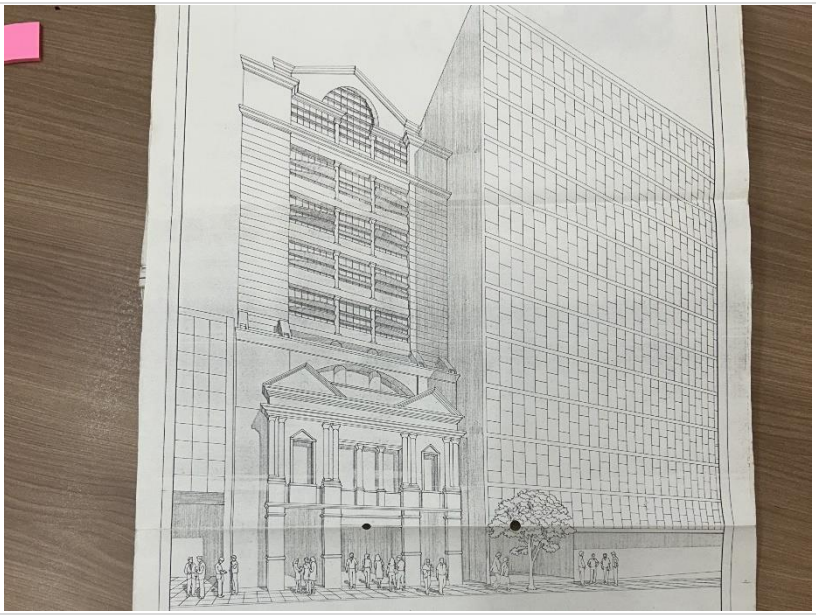
Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Tombado o imóvel no ano de 1993, as negociações em relação à proposta de novo uso e intervenção vertical no local “resultaram na preservação apenas da fachada frontal, que ficou inserida em uma nova volumetria. Dessa forma, não se preservou a integridade arquitetônica original e nem ao menos as referências históricas ligadas ao

bem cultural” (Magni, 2012, p. 123). De acordo com o Ofício n.º 101/1996, de 07 de agosto de 1996, “em sua sessão ordinária de 09 de novembro de 1995, o Conselho deliberou aprovar na integra o projeto referido”. (CDPCM, 1996, p. 1)

O conselheiro relator Flávio Saliba Cunha, citando os arquitetos responsáveis pelo projeto, considerou que a proposta de intervenção vertical “busca a harmonia entre o novo e o antigo onde uma parede de concreto encostada por trás da fachada neoclássica existente serve como elemento de transição para a arquitetura ‘neoclássica contemporânea’ do prédio a ser construído”. Essa transição seria “enfatizada, também, pelas pirâmides de vidro e aço que cobrem o afastamento de quatro metros existentes entre as duas ‘gerações de arquitetura’.” (Cunha, 1995, p. 1) Nesse sentido, buscou-se uma abordagem historicista, replicando elementos formais da edificação preexistente na fachada frontal do edifício vertical. Contudo, valor especial foi atribuído ao fato de que o projeto previa que “o lote existente ao fundo com frente para a Rua Guajajaras será transformado numa praça de eventos onde acontecerão atividades culturais realizadas pelos alunos do colégio”. (Cunha, 1995, p. 1)

FIGURA 36 – Perspectiva do projeto de intervenção na edificação situada à Av. João Pinheiro, 164



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Concluindo pela aprovação do projeto de intervenção vertical, o conselheiro relator descreveu que “o projeto em pauta preenche adequadamente os requisitos de

preservação da memória da cidade", enfatizando o valor da praça de eventos prevista em projeto. De acordo com o conselheiro, "seria desejável que esta praça incorporasse alguma vegetação integrando-se visualmente à Rua Guajajaras", o que não foi executado. (Cunha, 1995, p. 1)

Em resposta ao Ofício n.º 1786/2001, de 26 de novembro de 2001, do Ministério Público requerendo "informação sobre se a reforma no bem tombado, situado à Av. João Pinheiro n.º 164, atendeu às diretrizes estabelecidas" pelo Conselho (MPMG, 2001, p. 1), a Diretoria de Patrimônio informou que o "CDPCM-BH aprovou a intervenção proposta com a condicionante de que a fachada restante fosse mantida, já que se tratava de um dos poucos exemplares residenciais remanescentes da primeira fase de ocupação da cidade" e já que o restante da edificação havia sido demolida em 1993. Ainda de acordo com a DIPC, "esse projeto não estaria, hoje em dia, em conformidade com as diretrizes atuais de proteção para o Conjunto Urbano [...], que prevê um afastamento mínimo de 5 metros entre um bem tombado e uma nova edificação a ser implementada no mesmo terreno". (DIPC, 2001, p. 1)

TABELA 7 – Quadro síntese: Av. João Pinheiro, 164

João Pinheiro, 164	**04**
Conjunto urbano	Rua da Bahia e Adj.; Praça da Liberdade e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	1993
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Institucional
Processo	Aprovação da primeira proposta, após demolição
Aprovação	Novembro de 1995
Implantação	Sobre volume do bem tombado
Afastamentos	Sem afastamento
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico e em camada pictórica

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.2 *Preservação de Parte do Volume do Imóvel*

Os projetos de intervenção vertical agrupados na categoria de *preservação de parte do volume do imóvel preexistente* caracterizam-se pela implantação de edifícios verticais em imóveis horizontais, cuja inserção do volume da nova edificação vertical foi realizada sobre parte do volume da edificação preexistente, preservando-se as fachadas frontais e as poções frontais dos bens culturais. Como veremos no decorrer do estudo de casos aqui presente, critérios, fatores contextuais e conflitos de valores podem ser identificados nos processos de aprovação desses projetos, o que resultou na composição arquitetônica final da intervenção. Fatores que serão debatidos mais especificamente na seção de *análises e discussões finais*.

FIGURA 37 – Localização dos projetos agrupados na categoria de preservação de parte do volume



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

5.2.1 Rua Rio Grande do Norte, 587

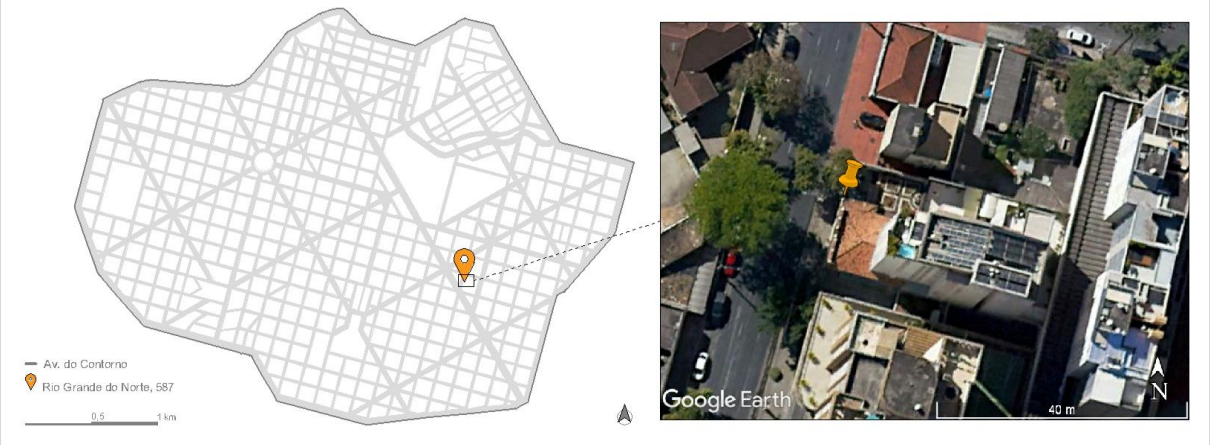
FIGURAS 38, 39, 40 e 41 – Projeto de intervenção vertical: Rua Rio Grande do Norte, 587



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O bem cultural situado à Rua Rio Grande do Norte, 587, pertencente ao Conjunto Urbano da Avenida Afonso Pena e Adjacências e ao Conjunto Urbano das Avenidas Carandaí e Alfredo Balena, encontra-se tombado desde novembro de 1994 pelo CDPCM-BH. O projeto se caracteriza pela implantação de volume vertical sobre a porção posterior do volume da edificação tombada, sem afastamentos, com tratamento de superfícies por meio de revestimento cerâmico e esquadrias metálicas, conforme Tabela 8. A implantação do prédio guardou um recuo maior em relação ao plano da fachada frontal da edificação preexistente, implantada sobre o alinhamento frontal do terreno, quando comparada a outros projetos com implantação semelhante, aprovados na mesma época. Essa configuração de implantação do projeto de intervenção nos permite situar esse caso ao contexto dos primeiros projetos de intervenção vertical apreciados pelo CDPCM-BH.

FIGURA 42 – Mapa de localização: Rua Rio Grande do Norte, 587



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

De acordo com o memorial descritivo da proposta, “plasticamente o edifício foi concebido de maneira a expressar a transição entre uma realidade histórica e a nova ocupação vertical característica em Belo Horizonte”, mas “mantendo-se a relação urbana original com a rua, apesar da alteração de volumetria e adensamento” (Memorial Descritivo [...], 1995, p. 2). O edifício vertical implanta-se com afastamento frontal de 9,5 metros em relação à fachada principal do bem tombado. Para os proponentes:

> A intervenção proposta na residência à rua Rio Grande do Norte, com ampliação de sua área residencial e a recuperação do patrimônio histórico, através da restauração de suas características originais de forma e volume, é um exemplo de uma ação de responsabilidade cívica e de qualidade de viva que exemplifica e torna possível a harmonia entre crescimento urbano e o movimento cultural de preservação da identidade da Capital. (Memorial Descritivo [...], 1995, p. 3)

Não foi possível acessar as atas das reuniões em que o Conselho apreciou e deliberou acerca do projeto de intervenção vertical. Também não foram encontrados os pareceres dos conselheiros ou relatórios técnicos da DIPC pertinentes ao objeto de análise nas pastas físicas de projeto. De acordo com o Ofício n.º 28/96, de 13 de março de 1996, o “Conselho, em sua sessão ordinária de 12 de março de 1996, deliberou aprovar na integra o estudo apresentado, conforme parecer da conselheira-relatora”. (CDPCM, 1996a, p. 1). Para o CDPCM, à época, o projeto se caracterizou por “solução arquitetônica particular na qual foi contemplada a construção de uma nova edificação conjugada com a permanência de outra mais antiga, tombada em 10/11/94, em fachadas e volume”. Na ocasião, o Conselho aprovou o projeto de

restauração do bem cultural, “quando foi também cancelado o tombamento de parte do volume do imóvel”, considerando que “os projetos se enquadram nas diretrizes da política de proteção do patrimônio cultural desenvolvida no Município”. (CDPCM, 1996b, p. 1)

TABELA 8 – Quadro síntese: Rua Rio Grande do Norte, 587

Rio Grande do Norte, 587	**05**
Conjunto urbano	Av. Afonso Pena e Adj.; Av. Carandaí, Alfredo Balena
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Aprovado a primeira proposta
Aprovação	Março de 1996
Implantação	Sobre parte do volume do bem tombado
Afastamentos	Sem afastamento
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.2.2 Rua Espírito Santo, 1996

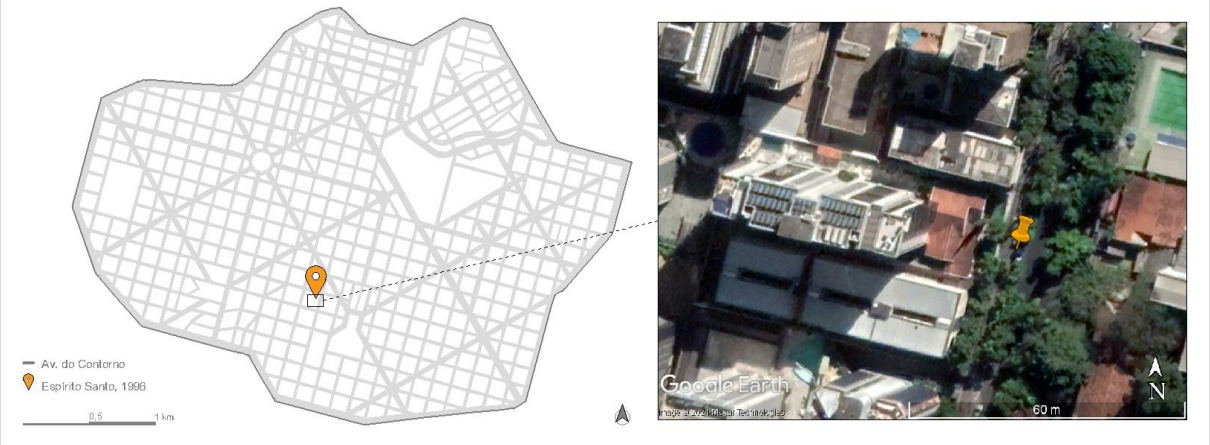
FIGURAS 43, 44, 45 e 46 – Projeto de intervenção vertical: Rua Espírito Santo, 1996



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O bem cultural situado à Rua Espírito Santo, 1996, Conjunto Urbano Praça da Liberdade, Avenida João Pinheiro e Adjacências, encontra-se em processo de tombamento, aberto pelo CDPCM-BH em dezembro de 2016, conforme Deliberação n.º 194/2016. O projeto se caracteriza pela implantação de volume vertical sobre parte posterior do volume da edificação preexistente, sem afastamentos, com tratamento de superfícies por meio de revestimento em pedra, com guarda-corpos e esquadrias metálicos com vedações em vidro, conforme Tabela 9. A implantação do prédio guardou um recuo maior em relação ao plano da fachada frontal da edificação preexistente, quando comparada a outros projetos com implantação semelhante, aprovados na mesma época. Essa configuração de implantação do projeto de intervenção nos permite situar esse caso ao contexto dos primeiros projetos de intervenção vertical apreciados pelo CDPCM-BH.

FIGURA 47 – Mapa de localização: Rua Espírito Santo, 1996



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

A primeira proposta de intervenção vertical elaborada em 1996 ultrapassava em 14 metros a altimetria do conjunto urbano para a área, de 33 metros. A edificação preexistente já se encontrava indicada para tombamento. De acordo com o relatório técnico da DIPC, “a proposta não interfere diretamente na visibilidade da Praça da Liberdade. Em função de ultrapassar a altimetria definida e interferir no volume proposto para tombamento, a aprovação da proposta, em análise, está sujeita às Negociações Urbanas”. (DIPC, 1996, p. 1)

O conselheiro relator Flávio de Lemos Carsalade considerou que o “projeto apresentado respeita de certo modo a edificação existente, na medida em que preserva bem mais do que simplesmente a fachada principal e, ao colocar a garagem em subsolo, evita o seu impacto”, embora “obviamente o mutila e interfere na sua implantação, fazendo com que, por sua proximidade com a rua apareça excessivamente a interferência da torre sobre a casa”. O conselheiro destaca a superação do limite altimétrico consistia no ponto mais grave, “pois ultrapassá-lo significa interferir na ambiência local e na qualidade do espaço urbano existente”, concluindo pelo indeferimento do projeto (Carsalade, 1997, p. 2). Em sessão ordinária realizada no dia 9 de setembro de 1997, o Conselho deliberou pela reelaboração da proposta apresentada, de modo a atender as diretrizes de proteção.

A segunda proposta foi apresentada em 1998, ainda ultrapassando a altimetria máxima estabelecida para o local. A esse respeito, levando em consideração o processo de negociações urbanas, o conselheiro relator descreveu que o acréscimo

da altura poderia ser feito “em função de uma contrapartida de interesse público, o que se verifica com a manutenção de uma considerável porção de uma edificação não tombada, mas de importância para a memória da cidade (Carsalade, 1998 p. 1). Assim, o conselheiro considerou “o ganho da cidade com a preservação e restauro de parte da obra de Rafaello Berti (o caso é, inclusive, um avanço em relação à prática corrente de se preservar apenas a fachada)”, além da “sensibilidade dos empreendedores em buscar uma solução negociada que atenda os seus interesses e o interesse de preservação” (Carsalade, 1998 p. 2). O parecer conclui pela aprovação da proposta volumétrica, indicando a melhoria do projeto nos seguintes aspectos:

> 1) a excessiva presença do granito azul das varandas que rompe o equilíbrio cromático entre casa e prédio, evidenciando por demais este último;
> 2) a falta de sintonia entre as linhas mestras perceptivas da fachada (como por exemplo vetores perceptivos de tensão vertical, marcações de juntas horizontais) e as da casa (linhas de cumeeira, pontos de inflexão da forma, tensões horizontais);
> 3) a falta de transição formal entre os dois prédios, com um começo brusco do mais alto e com interseções pouco elaboradas. (Carsalade, 1998 p. 2)

FIGURAS 48 e 49 – Perspectivas da primeira e segunda propostas de projeto de intervenção na edificação situada à Rua Espirito Santo, 1996, respectivamente



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

A segunda proposta foi aprovada na reunião do dia 8 de maio de 1998. Em reunião realizada no dia 14 de dezembro de 2016 o Conselho delibera pela abertura do processo de tombamento do bem cultural situado à Rua Espírito Santo, 1996, conforme Deliberação n.º 194/2016.

TABELA 9 – Quadro síntese: Rua Espírito Santo, 1996

Espírito Santo, 1996	**06**
Conjunto urbano	Praça da Liberdade e Adj.
Grau de proteção	Processo de tombamento aberto
Data do tombamento	Em processo de tombamento
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio com características neocoloniais
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Não aprovação: set. de 1997
Aprovação	mai. de 1998
Implantação	Sobre parte do volume da edificação preexistente
Afastamentos	Sem afastamento
Tratamento de superfície	Revestimento em pedra

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.2.3 Rua Tomé de Souza, 1244

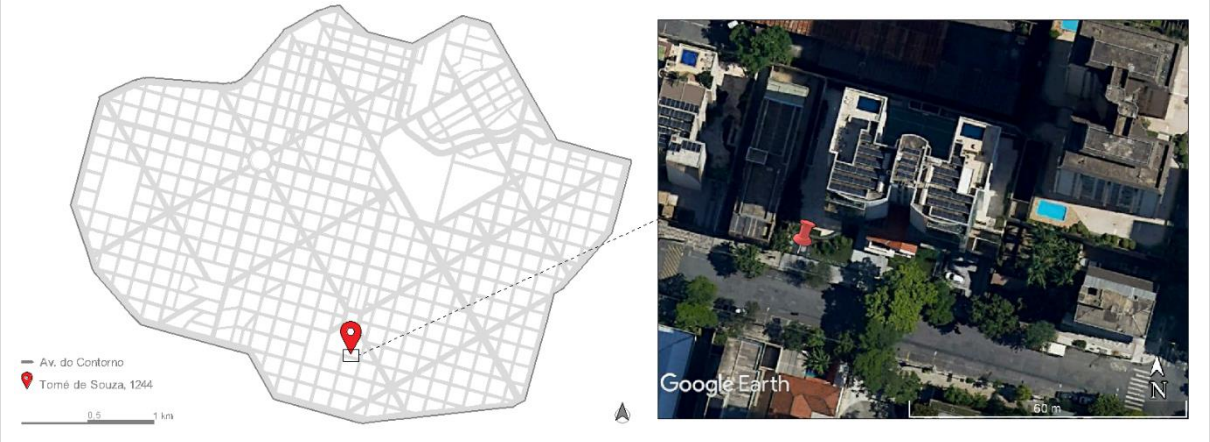
FIGURAS 50, 51, 52 e 53 – Projeto de intervenção vertical: Rua Tomé de Souza, 1244



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O imóvel situado à Rua Tomé de Souza, 1244, insere-se no Conjunto Urbano Praça da Liberdade, Avenida João Pinheiro e Adjacências, e teve seu registro documental aprovado pelo CDPCM-BH, não possuindo grau de proteção por tombamento. Por não ser tombado, o imóvel não possui pasta física arquivada na DIPC, os documentos dos registros documentais são mantidos no Arquivo Público de Belo Horizonte (APC-BH), não tendo sido acessados. Foram encontradas menções ao projeto de intervenção nas atas de duas reuniões do CDPCM-BH no ano de 1998. O projeto se caracteriza pela implantação de volume vertical sobre a maior parte do volume da edificação preexistente, sem afastamentos, com tratamento de superfícies por meio de revestimento em pedra e esquadrias metálicas com vedações em vidro, conforme Tabela 10. A característica da implantação do projeto de intervenção sobre o volume da casa preexistente nos permite situar esse caso ao contexto dos primeiros projetos de intervenção vertical apreciados pelo CDPCM-BH.

FIGURA 54 – Mapa de localização: Rua Tomé de Souza, 1244



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

Na reunião ordinário do CDPCM-BH realizada no dia 09 de junho de 1998, a conselheira relatora, Valéria Braga Pena, informou que uma primeira proposta, anteriormente apresentada “não preservava a edificação existente e o Conselheiro-relator então designado considerou que essa edificação não deveria ser demolida, tendo em vista o seu valor arquitetônico”. Assim, foi apresentada a proposta ora analisada de preservar a edificação existente e implantar um prédio na porção posterior do terreno. A Conselheira relatora considerou que, embora o projeto ultrapassasse a altimetria máxima para a área, de 15 metros, o entorno já se encontrava verticalizado, com altimetria superior à máxima permitida, se posicionando a favor da adoção da Negociação Urbana pera viabilizar a manutenção da edificação preexistente. Nesta reunião, o conselheiro Leonardo Barci Castriota sugeriu a realização de um estudo acerca do impacto da nova construção no Conjunto Urbano, solicitando o posicionamento da empresa que elaborou o reestudo dos conjuntos. Assim, o processo foi baixado em diligência à PRÁXIS - Projetos e Consultoria Ltda. (Belo Horizonte, 1998, p. 39)

Na reunião ordinário do CDPCM-BH realizada no dia 14 de julho de 1998, o estudo técnico da PRÁXIS concluiu pela manutenção da altimetria para o local, de 15 metros. Em seu parecer, a conselheira considerou três alternativas: “a preservação do bem cultural, sem permitir nova edificação; a preservação do bem cultural com a nova edificação, mantendo o volume original e um maior afastamento frontal dos elementos laterais e a demolição do bem cultural”. O conselheiro Bernardo Novais da Mata Machado indagou sobre a proposta de uso do bem cultural existente, que seria

utilizada como portaria da edificação vertical multifamiliar. Nesta reunião, a proposta foi aprovada, pela preservação de parte do volume da edificação preexistente sem proteção por tombamento, e pela inserção da edificação vertical imediatamente posterior. (Belo Horizonte, 1998a, p. 29)

TABELA 10 – Quadro síntese: Rua Tomé de Souza, 1244

Tomé de Souza, 1244	**07**
Conjunto urbano	Praça da Liberdade e Adj.
Grau de proteção	Registro documental; IEPHA-MG: Área de entorno do Conj. Arq. e Paisagístico da Praça da Liberdade
Data do tombamento	Sem proteção por tombamento
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Não aprovação: jun. de 1998
Aprovação	jul. de 1998
Implantação	Sobre volume da edificação preexistente
Afastamentos	Sem afastamento
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.2.4 Avenida Amazonas, 1695, 1711, 1725 e 1735

FIGURAS 55, 56, 57, 58, 59 e 60 – Projeto de intervenção vertical: Av. Amazonas, 1695 a 1735

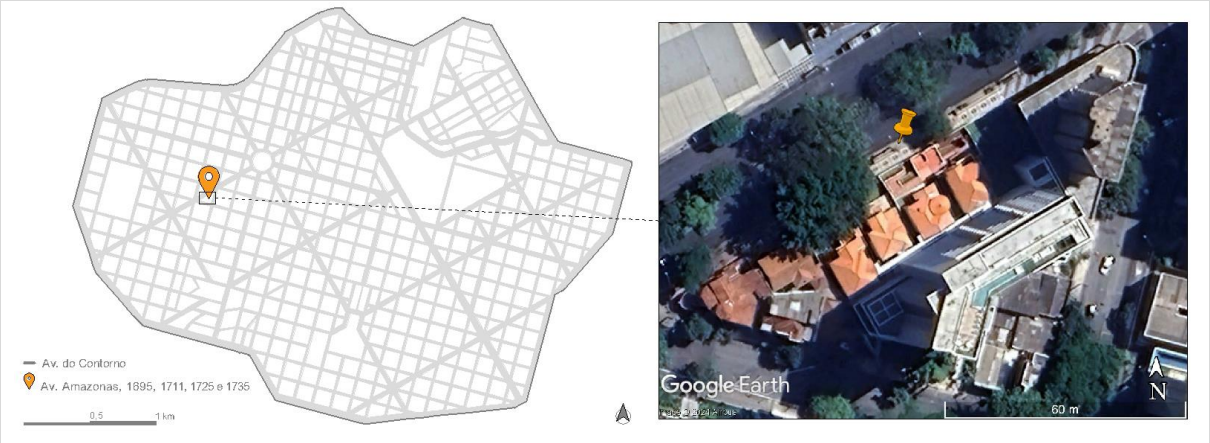


Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

Os bens culturais situados à Avenida Amazonas, 1695, 1711, 1725, 1735, 1751, 1765, e à Rua dos Aimorés, 2710 e 2724, pertencentes ao Conjunto Urbano Avenida Barbacena e Grandes Equipamentos, encontram-se tombados pelo CDPCM-BH. No âmbito desta dissertação, consideramos os oito imóveis como um conjunto, constituindo “um raro conjunto arquitetônico do ecletismo na área central de Belo

Horizonte, caracterizado pela harmonia em termos estilísticos e volumétricos, sendo que as casas são implantadas sequencialmente em praticamente toda uma face de quadra". (DIPC, 2010, p. 2)

FIGURA 61 – Mapa de localização: Av. Amazonas, 1695, 1711, 1725 e 1735



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

O projeto de intervenção vertical se caracteriza pela implantação de volume vertical sobre parte do volume de algumas edificações tombadas, sem afastamentos, com tratamento de superfícies por meio de revestimento em camada pictórica e esquadrias metálicas com vedações em vidro, conforme Tabela 11. Em que pese o projeto tenha sido aprovado no ano de 2010, as características de sua implantação, sobre parte dos volumes das casas tombadas, nos permitem situar este caso ao mesmo modelo de intervenção dos projetos aprovados no contexto das primeiras intervenções verticais em Belo Horizonte. Embora seja mais recente, sua implantação guarda semelhanças com os projetos anteriormente apresentados, o que evidencia o caráter dinâmico dos valores atribuídos que, embora situados em contextos específicos, podem ser retomados em função de fatores e critérios de cada caso.

Na reunião do CDPCM-BH realizada no dia 16 de março de 2004, o Conselho deliberou pela abertura dos processos de tombamento das edificações situadas à Avenida Amazonas, 1695, 1711, 1725 e 1735. Na ocasião, a conselheira Gina Beatriz Rende sugeriu a realização de uma negociação urbana "com o Colégio Santo Agostinho para utilização dos quintais para estacionamento e a preservação das casas como um centro cultural" (Belo Horizonte, 2004, p. 47-48). Na reunião do dia 14 de dezembro de 2004, a análise dos dossiês de tombamento dos imóveis e a definição

de diretrizes de proteção para área foram retirados da pauta a pedido dos interessados. Havendo, assim, um lapso temporal até o ano de 2010, quando foi protocolado o projeto de intervenção vertical aqui analisado.

Em fevereiro de 2010, foi protocolizado o projeto de intervenção vertical na DIPC. De acordo com a Diretoria “o projeto apresentado, além de não atender algumas diretrizes colocadas pelo Conselho [...], não considerava o volume das edificações protegidas”. A DIPC entendeu que “a proposta apresentada não tem como pressuposto a preservação dos imóveis protegidos, mas sim, a inserção de nova edificação em detrimento daquelas que se quer preservar” (DIPC, 2010a, p. 1-3). Tomando como obras análogas os projetos de intervenção vertical já apresentados nesta dissertação, situados à Rua dos Timbiras, 834, à Rua Rio Grande do Norte, 587, e à Avenida João Pinheiro, 164, a Diretoria de Patrimônio desenvolveu a análise:

> Apesar do péssimo estado de conservação atual dos imóveis, muito em função do abandono do proprietário atual, o valor das edificações enquanto bens culturais é inconteste. A inserção da nova edificação na quadra é possível, uma vez que nas quadras lindeiras existem edificações de médio a grande porte. Entretanto, a implantação dessa proposta se faz em detrimento de parte dos bens que se quer preservar. O modelo de intervenção adotado para essa quadra, nada difere do utilizado em outros empreendimentos dessa natureza no início da atuação do CDPCM-BH, no início da década de 1990. Daquele momento ao momento atual, o conceito de preservação e restauro de bens culturais em Belo Horizonte progrediu muito, assim como a atuação do Conselho e, por conseguinte, temos visto que a preservação desses bens vai além do que a simples manutenção de uma fachada ou parte de edificação voltada para o logradouro público. Tanto naquele exemplo quanto na proposta apresentada, pouco respeito e reverência à preexistência são constatados. As edificações perdem sua relação com a cidade e passam a ser alegorias de uma nova edificação totalmente estrangeira. Vários são os exemplos na cidade e, em função deles, o CDPCM-BH não tem aprovado esse tipo de intervenção, pois são nocivos não só aos bens intervidos como também se configuram em exemplos ruins nos quais as pessoas criam expectativas em relação a futuras intervenções em seus próprios bens tombados. No intuito de nortear projetos de novas edificações em lotes de bens culturais tombados, o CDPCM-BH deliberou que, onde o terreno for profundo o bastante ao ponto de poder abrigar nova edificação, deverá se guardar uma distância mínima de 5 (cinco) metros da edificação principal. A rigor não existe altimetria definida para esses lotes, pois se parte do pressuposto que não é uma situação ideal que ocorra esse tipo de intervenção. Nesse caso, a situação se coloca um pouco mais favorável, pois o empreendimento se apropria de outros terrenos sem tombamento específico. É possível se fazer proposta viável que se aproprie do remanescente da quadra com a verticalização e ainda restaure as edificações protegidas em sua integralidade. Tudo é uma questão de desenho e expectativa. [...] A seguir, exemplificamos obras análogas a que se propõe para os bens em questão. (DIPC, 2010a, p. 2-3, grifos nossos)

De acordo com o parecer da conselheira relatora Maria Fernandes Caldas, “o projeto apresentado caminha em sentido contrário ao de prática já corrente deste Conselho, que deliberou pela necessidade de as novas edificações guardarem afastamento mínimo de 5 metros em relação aos bens tombados”, manifestando-se contrariamente à aprovação do projeto. (Caldas, 2010, p. 1). Contudo, a pedido dos interessados o projeto foi retirado da pauta da reunião do dia 28 de abril de 2010, não tendo sido apreciado e deliberado pelo Conselho.

Em setembro de 2010 um novo projeto foi protocolado na Diretoria de Patrimônio. Esta proposta contemplava a demolição do imóvel n.º 1683/1685, com registro documental solicitado, e do imóvel n.º 1735, em processo de tombamento. Nesse caso a DIPC entendeu que “em termos de preservação da paisagem, a supressão de uma das casas poderá acarretar a descontinuidade de leitura do conjunto”. Além disso, “sob a ótica do patrimônio, a nova edificação deve ser um elemento secundário e neutro e as casas devem se sobressair, não como alegorias, mas como objetos arquitetônicos independentes e dotados de especificidades”. (DIPC, 2010, p. 2)

FIGURA 62 – Perspectiva do projeto de intervenção nas edificações situada à Av. Amazonas



Fonte: Relatório técnico da DIPC, 2010; material encaminhado pelo proponente.

A partir dessa nova proposta a conselheira relatora considerou que “à questão da demolição das casas deve-se somar também aquela relativa à escala do novo objeto proposto, bastante superior à das edificações existentes, fator que acentua o impacto

da intervenção". Contudo, ressaltou que "o atual estado de degradação e abandono das edificações põe em risco a integridade" física dos imóveis, considerando que "a ausência de apelo comercial das casas – todas situadas bem acima do nível da rua e afastadas em relação ao alinhamento – acaba condicionando o investimento em sua recuperação à sua inclusão em projeto de maior porte". Nesse contexto, sua análise atribuiu grande mérito à proposta, por "garantir a recuperação e a manutenção dos três mais significativos exemplares do conjunto, dando início a um processo que poderá contribuir para a recuperação do conjunto urbano como um todo" (Caldas, 2010a, p. 1). Desse modo, a conselheira relatora concluiu pela aprovação da proposta, com as condicionantes apresentadas no relatório técnico da DIPC.

Na reunião do Conselho realizada no dia 20 de outubro de 2010, os representantes do empreendimento destacaram a necessidade de supressão de duas edificações para viabilizar o acesso ao empreendimento pela Avenida Amazonas. O conselheiro Maurício José Laguardia Campomori considerou o "fato de esses imóveis resistirem somente como imagem para a cidade, sem a possibilidade de um uso consistente, efetivo, respeitoso, que lhes garantissem dignidade", ponderando sobre a preservação do imóvel indicado para tombamento e sobre a reelaboração do projeto. A conselheira Flávia Mourão Parreira do Amaral considerou a "necessidade de renovação da Avenida Amazonas, hoje tão degradada, e considerava que um bom projeto para esta área específica poderia alavancar esta renovação. Contudo, lamentava a supressão de um imóvel". O conselheiro Arnaldo Augusto Godoy ponderou "que o Conselho abrisse mão de uma casa, tendo em vista a possibilidade de renovação desse trecho da Avenida Amazonas, bem como a restauração das demais casas do conjunto". Finalmente, o projeto foi aprovado, com sete votos favoráveis e quatro votos contrários. (Belo Horizonte, 2010, p. 17)

Conforme Deliberação n.º 111/2010, o Conselho decidiu pela aprovação do projeto de intervenção vertical, condicionado à observância, dentre outros pontos, da realização de estudo de viabilidade para a manutenção da edificação em processo de tombamento, situada à Avenida Amazonas, 1735, cuja demolição deveria ser seguida da restauração das edificações n.º 1751 e n.º 1765/1769. Embora o projeto tenha sido aprovado prevendo sua demolição, a manutenção da edificação n.º 1735 foi acatada, encontrando-se tombada atualmente. Em que pese a edificação situada à Avenida

Amazonas, 1683/1685, com registro documental aprovado, tenha sido demolida sob a justificativa de se viabilização do acesso ao empreendimento pela Avenida Amazonas, atualmente o terreno encontra-se vago, sem constituir acesso de pedestres ou de veículos, apresentando uma grande área permeável, fechada por muros e gradil em vidro, e sem acesso.

A partir do estudo deste caso, cabe refletirmos sobre a presença de oito imóveis passíveis de proteção por tombamento, situados em uma mesma quadra, configurando um conjunto arquitetônico contíguo, inserido em perímetro tombado de um conjunto urbano, definindo ambiência local única e marcada pela horizontalidade das edificações do início da ocupação daquela área. Neste contexto, se o objetivo seria a preservação da ambiência local e da integridade física dos imóveis e o entorno dessas edificações, nem mesmo a sobreposição dessas camadas de interesse cultural e de instrumentos de proteção teria sido suficiente para impedir a transformação dessas características e a verticalização daquela quadra.

TABELA 11 – Quadro síntese: Av. Amazonas, 1695, 1711, 1725 e 1735

Amazonas, 1695, 1711, 1725 e 1735	**08**
Conjunto urbano	Av. Barbacena e Grandes Equipamentos
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	20/06/2016
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	out. de 2010, conforme Del. 111/2010
Implantação	Sobre parte do volume de três bens tombados
Afastamentos	Sem afastamento
Tratamento de superfície	Revestimento em camada pictórica

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.3 *Qualificação Urbanística*

Os projetos de intervenção vertical agrupados na categoria de *qualificação urbanística* caracterizam-se pelo processo de apreciação e deliberação do CDPCM-BH ter contemplado critérios projetuais de qualificação do espaço urbano em que o projeto de intervenção se insere. Como veremos no decorrer do estudo de casos aqui presente, esses critérios de qualificação urbanística podem ser identificados nos processos de aprovação desses projetos, o que resultou na composição arquitetônica final da intervenção, tais como ajardinamento dos afastamentos frontais e laterais, liberação de área do terreno para a fruição pública e visibilidade do bem tombado, criação de praças e trajetos públicos. Critérios que serão debatidos também na seção de *análises e discussões finais*. Podemos perceber algumas mudanças nos processos de atribuição de valor em relação à apreciação e aprovação dos projetos de intervenção, adquirindo traços mais vinculados a contrapartidas urbanas e arquitetônicas, à medida que a política de proteção ao patrimônio e o CDPCM-BH vão se estabelecendo perante a sociedade.

FIGURA 63 – Localização dos projetos agrupados na categoria de qualificação urbanística



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

5.3.1 Rua dos Aimorés, 1725

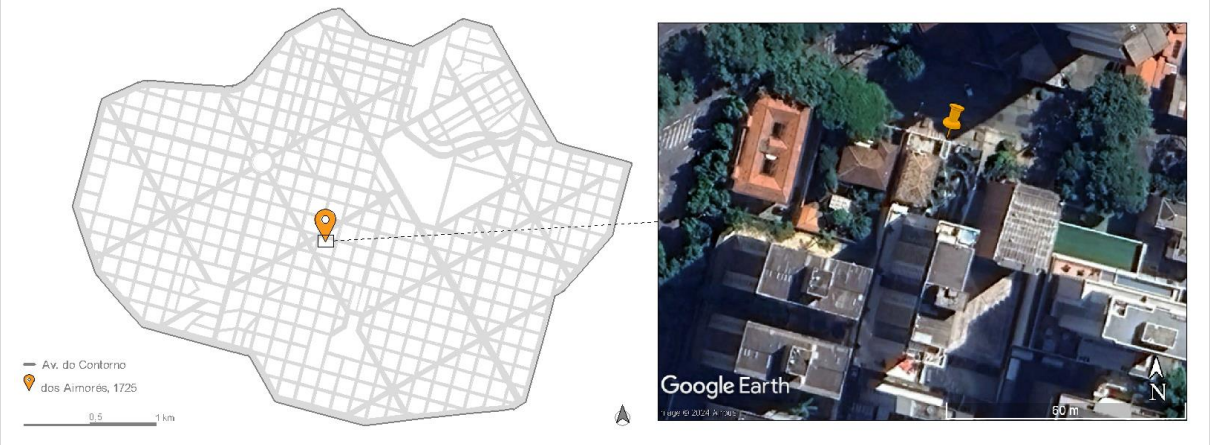
FIGURAS 64, 65, 66 e 67 – Projeto de intervenção vertical: Rua dos Aimorés, 1725



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O bem cultural situado à Rua dos Aimorés, 1725, pertencente ao Conjunto Urbano Avenida Álvares Cabral e Adjacências, encontra-se tombado desde novembro de 1994 pelo CDPCM-BH. O projeto se caracteriza pela implantação de volume vertical na parte posterior do terreno da edificação tombada, com afastamento inferior a 5 metros, com tratamento de superfícies por meio de revestimento cerâmico e esquadrias metálicas, conforme Tabela 12. O projeto de intervenção vertical foi aprovado em primeira análise na sessão ordinária do CDPCM-BH do dia 16 de novembro de 2005. Os proponentes encaminharam duas propostas de implantação, tendo sido deliberada a aprovação de uma delas.

FIGURA 68 – Mapa de localização: Rua dos Aimorés, 1725



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

De acordo com o relatório técnico da Diretoria de Patrimônio, foram protocoladas duas propostas de intervenção vertical, a proposta 1 não atenderia às diretrizes de proteção do imóvel, e a proposta 2 atenderia às diretrizes estabelecidas pelo CDPCM-BH. A primeira solução projetual, que não respeitava o afastamento posterior de 5 metros em relação ao bem tombado, por prever uma ocupação maior de área na parte posterior do terreno, "contribuiria para o desafogamento visual da residência do Lote 22, consequente valorização do bem tombado e da ambiência de entorno, já bastante verticalizado" (DIPC, 2005, p. 4). Desse modo, "os parâmetros não atendidos seriam compensados com áreas livres na lateral do bem cultural tombado". (DIPC, 2005, p. 1)

FIGURAS 69 e 70 – Perspectivas da proposta "1" e da proposta "2" do projeto de intervenção na edificação situada à Rua dos Aimorés, 1725, respectivamente



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Na reunião do dia 16 de novembro de 2005, o conselheiro relator informou que a primeira proposta “tem o partido resolvido nas áreas posteriores dos lotes (21 e 22) criando um amplo jardim lateral ao bem tombado, mas utiliza o espaço posterior ao bem tombado com um afastamento de [...] 3,60m”. Em relação à segunda proposta, que atenderia às diretrizes estabelecidas, informou que “os interessados alegam ser uma proposta inviável economicamente e que acarretaria maior altimetria (20 pavimentos) na nova construção”. O conselheiro concluiu que a “primeira proposta é muito mais atraente, pois melhora a ambientação do bem tombado afastando a nova edificação da área frontal do lote 21, na qual é permitido construir”, sugerindo que se buscasse, entretanto, “uma melhor estética contemporânea para a imagem da nova edificação e sua interação com o bem tombado”. (Noronha, 2005, p. 2)

Assim, conforme Deliberação n.º 070/2005, a proposta 1 foi aprovada pelo Conselho, que prevê a construção de nova edificação de 16 pavimentos com implantação posterior, criando amplo jardim lateral, e sugerindo-se a busca pela qualificação arquitetônica do edifício vertical. Contudo, o prédio foi construído conforme projeto apreciado e deliberado na ocasião. Nesse caso, a qualificação urbanística, por meio do ajardinamento do lote esquerdo, a liberação da visada para o bem cultural e qualificação da ambiência local foram valores importantes para a aprovação do projeto de intervenção vertical. É possível perceber também, que apesar de a proposta número 2 atender às diretrizes estabelecidas pelo Conselho, o CDPCM-BH atribuiu maior valor à proposta numero 1 que não atendia às diretrizes, uma vez que identificou maior qualidade da proposta não desenvolvida em acordo com as diretrizes estabelecidas, deliberando por sua alteração. Assim, a prática do Conselho se desenvolve a partir de processos de negociação, tendo em vista a preservação do patrimônio cultural e a compensação pelas intervenções, que necessariamente alteram a ambiência local.

TABELA 12 – Quadro síntese: Rua dos Aimorés, 1725

dos Aimorés, 1725	**09**
Conjunto urbano	Av. Álvares Cabral e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Neocolonial
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	nov. de 2005, conforme Del. 70/2005
Implantação	Posterior
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.3.2 Rua Alagoas, 125

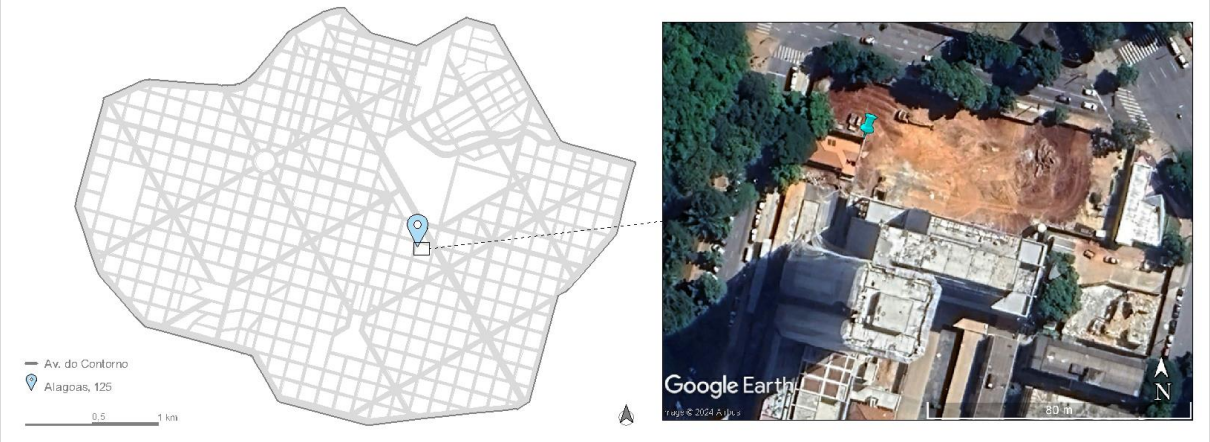
FIGURAS 71, 72, 73 e 74 – Projeto de intervenção vertical: Rua Alagoas, 125



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O bem cultural situado à Rua Alagoas, 125, pertencente ao Conjunto Urbano da Praça da Boa Viagem e Adjacências e ao Conjunto Urbano da Avenida Afonso Pena e Adjacências, encontra-se tombado pelo CDPCM-BH desde novembro de 1994. O projeto de intervenção vertical se caracteriza pela implantação de volume vertical na porção lateral direita do terreno onde se implanta a edificação tombada, com afastamentos superiores a 5 metros, conforme Tabela 13. Neste projeto de intervenção, que se encontra em fase final de execução, foi destinada uma grande área do terreno para uso público, criando-se uma praça posteriormente à edificação tombada, como forma de atender à diretriz de visibilidade da Igreja de Nossa Senhora da Boa Viagem, localizada no entorno imediato. O projeto foi aprovado em primeira análise do CDPCM-BH, em maio de 2014 (conforme Deliberação n.º 64/2014).

FIGURA 75 – Mapa de localização: Rua Alagoas, 125



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

Na sessão ordinária do CDPCM-BH do dia 21 de maio de 2014, o conselheiro relator Flávio de Lemos Carsalade, concluindo pela aprovação do projeto, destacou:

> Uma cidade precisa ser construída com qualidade. Contribuem para isso os parâmetros e diretrizes que se estabelecem *a priori*. No entanto, a prática deste Conselho tem nos mostrado que a criatividade e uma postura respeitosa à pré-existência às vezes nos revelam possibilidades que a análise desde um ponto de vista mais abrangente que dá origem às diretrizes prévias não tem oportunidade de revelar tanto como uma análise mais localizada permite. Reconheço, nesta forma de agir, a grande riqueza de nosso trabalho em conjunto: criar diretrizes que garantam a qualidade de nossos espaços, mas também criar momentos de debate na qual essas diretrizes possam ser estudadas face às insuspeitadas possibilidades. Esse jogo me parece extremamente rico e coetâneo com a dimensão contemporânea de contextualidades sempre mutáveis e muito dinâmicas. Parece-me ser esta a postura do preservador contemporâneo: realizar a gestão da transformação de forma que resulte em respeito e atribuição de novos valores. Salvo melhor juízo deste Conselho, parece-me ser este o caso. Confesso que o novo espaço público e sua proposta de tratamento me seduziram: sou pela aprovação da proposta por considerá-la um ganho para a cidade. Que a CEMIG tenha a mesma sensibilidade. (Belo Horizonte, 2014, p. 6)

A conselheira Michele Abreu Arroyo, retomou o fato histórico da demolição de duas edificações tombadas situadas à Praça da Boa Viagem, “parte triste da história da política do patrimônio de Belo Horizonte, quando a justiça, e este foi o único caso [até 2015, conforme veremos no caso da Rua da Bahia, 2425], entrou no mérito da proteção, alegando que as casas não deveriam ter sido tombadas porque não tinham valor para o patrimônio”. A conselheira parabenizou a qualidade do projeto arquitetônico, considerando que “era muito pertinente a ideia de relembrar o traçado do Curral Del Rei”, além de “um mérito do projeto trazer, para o próprio local, uma contrapartida para a cidade em relação a utilização de uma altimetria superior”. A

conselheira Márcia Mourão Parreira Vital considerou a praça “um enorme ganho para a cidade e manifestou sua preocupação com a garantia de que ela mantivesse sempre aberta”. Na reunião o presidente do CDPCM-BH “propôs como contrapartida a restauração do Cemitério do Bonfim e a conclusão das obras do Teatro Marília, caso o projeto fosse aprovado” (Belo Horizonte, 2014, p. 6). Assim, o Conselho deliberou, por unanimidade, pela aprovação do projeto de intervenção, condicionado à (conforme Deliberação n.º 064/2014):

> 1) Restauração do Cemitério do Bonfim; 2) Conclusão das obras do Teatro Marília. O projeto foi aprovado com a seguinte ressalva: Instalação do Memorial “Curral Del Rei” e do Memorial da história recente da área onde localiza o empreendimento (história das casas demolidas situadas na Rua dos Timbiras 1228 e Rua Alagoas, 145) e garantir a manutenção do espaço da praça sempre aberto, sem cercamentos. Aprovou também pela utilização da ODC decorrente de área permeável no afastamento frontal. (Belo Horizonte, 2014, p. 6)

TABELA 13 – Quadro síntese: Rua Alagoas, 125

Alagoas, 125	**10**
Conjunto urbano	Praça da Boa Viagem e Adj. e Av. Afonso Pena e Adj.
Grau de proteção	Tombamento; IEPHA-MG: Área de entorno da Catedral da Boa Viagem
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Em construção
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	mai. de 2014, conforme Del. 64/2014 alteração em dez. de 2016, conforme Del. 212/2016
Implantação	Posterior e lateral direita
Afastamentos	Igual ou superior a 5 metros
Tratamento de superfície	Em construção

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.3.3 Rua Padre Marinho, 318; Avenida Brasil, 301, 309 e 311

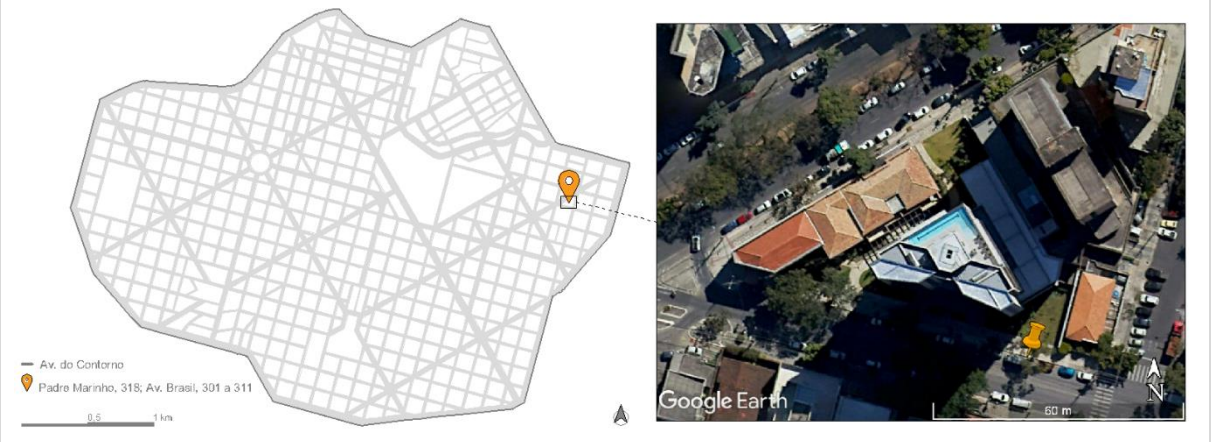
FIGURAS 76, 77, 78, 79, 80 e 81 – Projeto de intervenção vertical: Rua Padre Marinho, 318; Avenida Brasil, 301, 309 e 311



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

Os bens culturais situados à Rua Padre Marinho, 318 e Avenida Brasil, 301, 309 e 311, pertencentes ao Conjunto Urbano Praça Floriano Peixoto e Adjacências, encontram-se tombados pelo CDPCM-BH desde novembro de 1994.

FIGURA 82 – Mapa de localização: Rua Padre Marinho, 318; Av. Brasil, 301, 309 e 311

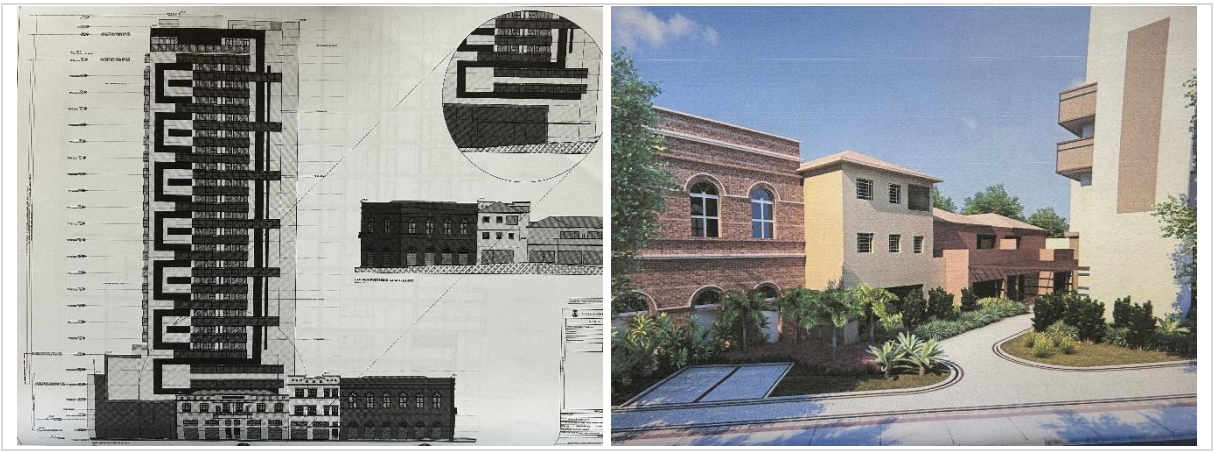


Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

O projeto de intervenção vertical se caracteriza pela implantação de volume vertical no meio de quadra, posteriormente aos bens situados à Avenida Brasil e lateralmente ao bem situado à Rua Padre Marinho, com afastamentos de cerca de 5 metros em relação aos bens tombados, com tratamento de superfícies por meio de revestimento em camada pictórica, com esquadrias metálicas e guarda corpos em vidro, conforme Tabela 14. O edifício vertical implanta-se na porção central da quadra, destinando uma área para a fruição pública entre o prédio e os bens culturais situados à Avenida Brasil. O projeto foi aprovado em primeira análise do CDPCM-BH, em setembro de 2014 (conforme Deliberação n.º 107/2014).

Em sessão ordinária do CDPCM-BH do dia 17 de setembro de 2014, o parecer do conselheiro relator Flávio de Lemos Carsalade concluiu refletindo sobre “se o valor a ser pago pela aceitação da proposta é compatível com seus ganhos. A princípio, salvo melhor juízo deste Conselho, parece-me que sim, desde que sejam adotadas medidas de harmonização mais ousadas entre o novo e preexistente”. (Belo Horizonte, 2014a, p. 5)

FIGURAS 83 e 84 – Fachada frontal e perspectiva do projeto de intervenção nas edificações situadas à Av. Brasil, respectivamente



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Na reunião, a conselheira Márcia Mourão Parreira Vital ressaltou o acesso livre e permanente da área pública criada pelo projeto, destacou ainda a realização de um tratamento das fachadas do edifício vertical mais neutro, de modo a evidenciar as edificações tombadas. O conselheiro José Júlio Rodrigues Vieira destacou “a necessidade de adoção de contrapartida em função da superação da altimetria”. O conselheiro Leonardo Amaral Castro destacou que, nesse caso, conforme estimulado pelo Plano Diretor de Belo Horizonte, “o exercício do direito de propriedade se dá com ganho para a coletividade” (Belo Horizonte, 2014a, p. 5). Assim, o Conselho deliberou, por unanimidade, pela aprovação da proposta (conforme Deliberação n.º 107/2014), condicionado à:

> 1) adoção de contrapartida;
> 2) que a área pública apresentada na proposta seja objeto de desenvolvimento junto à Gerência de Projetos da Secretaria Municipal Adjunta de Política Urbana e da Diretoria de Patrimônio Cultural;
> 3) que seja formalizada junto à matrícula do imóvel, no respectivo registro imobiliário, a obrigatoriedade de destinação e uso público da área pública apresentada no projeto;
> 4) reapresentação do projeto para análise e aprovação pela Diretoria de Patrimônio Cultural do local previsto para abertura de lojas voltadas para o largo. (Belo Horizonte, 2014a, p. 5)

Nesse caso, a qualificação urbanística, por meio da destinação de área para o uso público, com tratamento paisagístico e promoção de visadas para os bens culturais, foram valores importantes para a aprovação do projeto de intervenção vertical.

TABELA 14 – Quadro síntese: Rua Padre Marinho, 318; Av. Brasil, 301 a 311

Padre Marinho, 318; Brasil, 301, 309 e 311	**11**
Conjunto urbano	Praça Floriano Peixoto e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	*Art Déco* e Eclético Tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Misto (residencial multifamiliar e comercial)
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	set. de 2014, conforme Del. 107/2014
Implantação	Posterior
Afastamentos	Igual ou inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Fachadas em vidro e camada pictórica

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.3.4 Rua Pernambuco, 1011

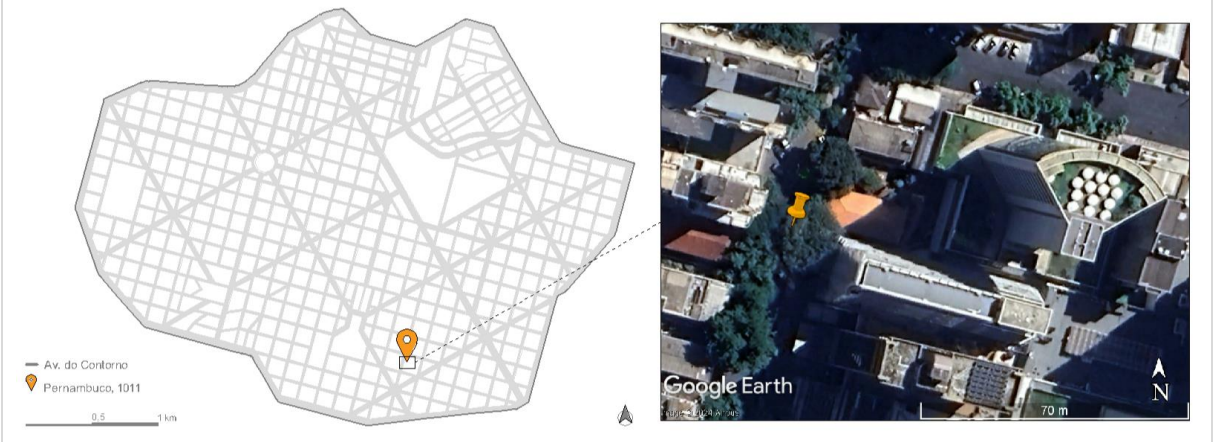
FIGURAS 85, 86, 87 e 88 – Projeto de intervenção vertical: Rua Pernambuco, 1011



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O bem cultural situado à Rua Pernambuco, 1011, localizado no Conjunto Urbano em estudo da Região da Savassi, encontra-se tombado pelo CDPCM-BH desde outubro de 2016. O projeto de intervenção vertical se caracteriza pela implantação de volume vertical na porção lateral direita do terreno do bem cultural tombado, com afastamento inferior a 5 metros, com tratamento de superfícies por meio de panos de vidro, conforme Tabela 15. Neste projeto de intervenção, que se encontra em fase final de execução, a área que contorna o bem cultural foi destinada para uso público, criando-se um percurso livre e com tratamento paisagístico no entorno da edificação tombada. O projeto foi aprovado em primeira análise do Conselho em março de 2015 (conforme Deliberação n.º 21/2015), e modificação em novembro de 2020.

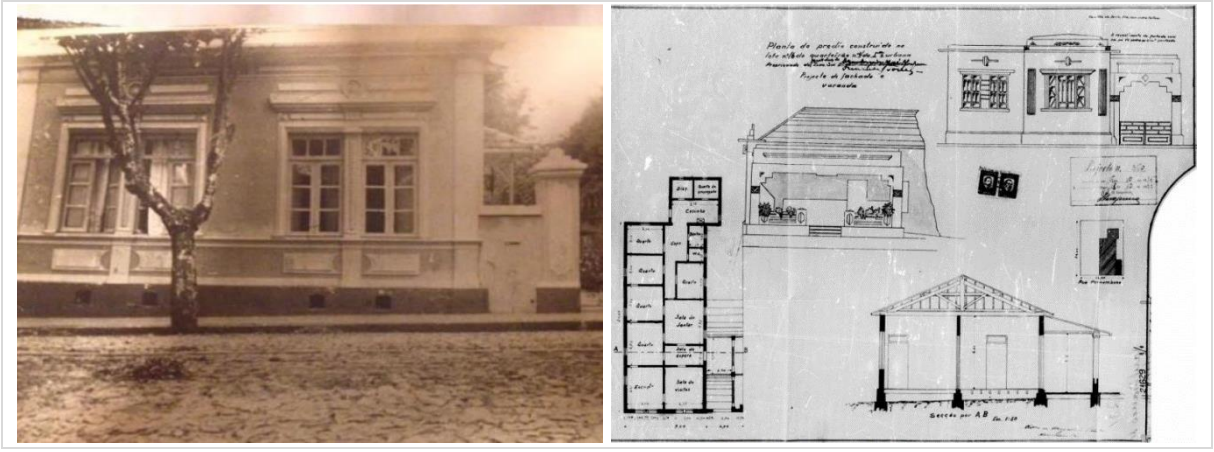
FIGURA 89 – Mapa de localização: Rua Pernambuco, 1011



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

A edificação “consiste em um dos remanescentes da tipologia de influência da Comissão Construtora da Nova Capital”. Contudo, a edificação originalmente eclética passou por processos de reforma e “‘modernização’ estilística na década de 30, em que a fachada incorporou a tendência art-decó em sua ornamentação, incluindo o revestimento em pó de pedra e a nova varanda lateral com linhas geometrizadas”, conforme microfilmes existentes. (DIPC, 2015, p. 2)

FIGURAS 90 e 91 – Foto histórica não datada, mostrando a edificação com a fachada eclética e microfilme do projeto de fachada e varanda, aprovado em 1935, respectivamente



Fonte: Relatório técnico da DIPC, 2015; APC-BH.

De acordo com o relatório técnico da DIPC, “a relação de escala que a casa mantém com as edificações à sua esquerda [...] não é discrepante. Neste sentido, verifica-se que a proposta de um edifício de 53 metros para o terreno lindeiro à casa modifica sensivelmente essa relação de escalas” existente até aquele momento. A Diretoria destacou ainda que “o partido arquitetônico adotado para a torre apresenta um

afastamento frontal de 4,0 metros, não explorando a possibilidade de um maior recuo que favoreceria a visualização do bem cultural" (DIPC, 2015, p. 7). Na ocasião, o bem cultural encontrava-se em processo de tombamento. De acordo com o parecer da conselheira relatora Luciana Rocha Féres, concluindo pela aprovação do projeto, foi considerado que a "composição volumétrica da nova edificação destaca-se do bem cultural protegido, sem buscar mimetizar a intervenção, ressaltando a sua contemporaneidade arquitetônica". (Féres, 2015, p. 2)

Na sessão extraordinária do CDPCM-BH do dia 04 de março de 2015, o presidente do Conselho se posicionou pela destinação do uso da casa como equipamento cultural, descrevendo "seu incômodo sobre a destinação de casas tombadas serem utilizadas como hall de entrada de novos empreendimentos". A conselheira Márcia Mourão Parreira Vital questionando a destinação de uso do bem cultural, "sugeriu que o jardim permanecesse aberto para a rua, nem que fosse apenas do ponto de vista da visibilidade". A conselheira Michele Abreu Arroyo ponderou que a escada de acesso à varanda da edificação deveria ser preservada, pois "constitui elemento fundamental na sua arquitetura e, pela experiência vivenciada aqui no Conselho, constatar-se que acesso de garagem passando pela estrutura física de imóveis mais antigos não funciona". Posicionamento acompanhado pelo conselheiro José Júlio Rodrigues Vieira (Belo Horizonte, 2015, p. 7-8). Assim, o Conselho deliberou, por unanimidade, pela aprovação do projeto, condicionado à (conforme Deliberação n.º 21/2015):

> 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. (Belo Horizonte, 2015, p. 8)

Em que pese a aprovação deste projeto de intervenção vertical, no ano de 2020, outro projeto foi apreciado pelo Conselho, tendo sido aprovado também em primeira análise do CDPCM-BH. De acordo com o relatório técnico da DIPC, "trata-se de uma modificação com acréscimo de área de projeto aprovado anteriormente" (DIPC, 2020, p. 1). O novo projeto "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". Desse modo, a nova proposta "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. (DIPC, 2020, p. 3)

FIGURAS 92 e 93 – Primeiro projeto (2015) e modificação do projeto (2020), respectivamente



Fonte: Relatórios técnicos da DIPC, 2015 e 2020.

O relatório técnico destaca a importância de ser mantida aberta para a fruição pública da área que contorna a casa tombada, proporcionando a circulação e a visibilidade no entorno do bem cultural, como condição para a aprovação do projeto. Haja vista que em "casos semelhantes já aprovados pelo CDPCM-BH, ocorreu o fechamento posterior destas áreas após a baixa de construção" (DIPC, 2020, p. 5). Em que pese a qualificação arquitetônica do segundo projeto de intervenção em relação ao primeiro projeto, sendo "passível de aprovação", destaca-se que "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" (DIPC, 2020, p. 7). Neste contexto, o conselheiro relator, após analisar a proposta, se posicionou favorável à aprovação do projeto. (Moreira, 2020, p. 5)

TABELA 15 – Quadro síntese: Rua Pernambuco, 1011

Pernambuco, 1011	**12**
Conjunto urbano	Região da Savassi (em Estudo) / Tombamento isolado
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	19/10/2016
Linguagem arquitetônica	*Art Déco*
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Comercial
Processo	Aprovações em primeira análise
Aprovação	mar. de 2015, conforme Del. 21/2015, modificação em nov. de 2020
Implantação	Lateral direita
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	fachadas em vidro

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.4 *Critérios Arquitetônicos*

Os projetos de intervenção vertical agrupados na categoria de *critérios arquitetônicos* caracterizam-se pelo processo de apreciação e deliberação do CDPCM-BH ter contemplado critérios de qualificação do projeto arquitetônico da nova edificação. Como veremos no decorrer do estudo de casos aqui presente, esses critérios arquitetônicos podem ser identificados nos processos de aprovação desses projetos, o que resultou na composição final da intervenção arquitetônica, tais como tratamentos de fachadas, altimetria, afastamentos, aspectos estéticos da relação da nova edificação com o bem cultural. Critérios que serão debatidos também na seção de *análises e discussões finais*. Cabe ressaltar, que a presente categorização não se pauta por uma avaliação da qualidade arquitetônica dos projetos por este trabalho, mas da identificação de critérios de projeto arquitetônico que podem ter contribuído para a aprovação dos projetos.

FIGURA 94 – Localização dos projetos agrupados na categoria de critérios arquitetônicos



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

5.4.1 Rua da Bahia, 2696

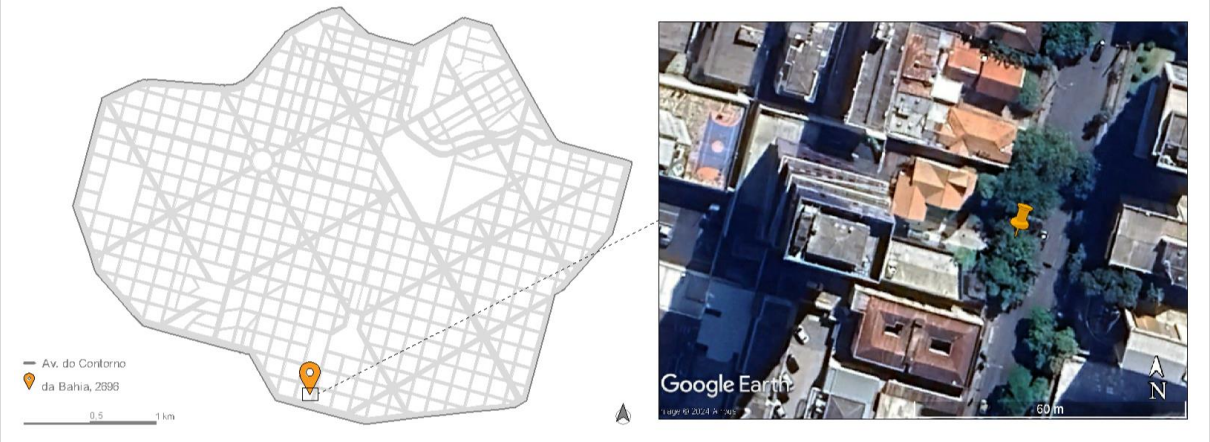
FIGURAS 95, 96, 97 e 98 – Projeto de intervenção vertical: Rua da Bahia, 2696



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O bem cultural situado à Rua da Bahia, 2696, pertencente ao Conjunto Urbano da Rua da Bahia e Adjacências, encontra-se tombado pelo CDPCM-BH desde novembro de 1994. O projeto de intervenção vertical se caracteriza pela implantação de volume vertical na porção posterior do terreno, com afastamento inferior a 5 metros, com tratamento de superfícies por meio de panos de vidro, conforme Tabela 16. Neste projeto, um bloco horizontal implanta-se na porção lateral esquerda do bem cultural. Em dezembro de 2009 a primeira proposta de intervenção vertical no imóvel não foi aprovada pelo CDPCM-BH (conforme Deliberação n.º 115/2009). A segunda proposta, apresentada em agosto de 2010 após reformulação, foi aprovada pelo Conselho (conforme Deliberação n.º 85/2010).

FIGURA 99 – Mapa de localização: Rua da Bahia, 2696



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

Primeira proposta

De acordo com o relatório técnico da DIPC, “o programa do edifício comercial foi distribuído em 24 pavimentos, com altura total proposta de 83,94 metros, ou seja, quase 51 metros a mais em relação à altimetria máxima de 33 metros estabelecida pelo CDPCM/BH para os fundos do lote”. De acordo com o memorial descritivo, a altura do edifício vertical foi justificada pela existência de outros prédios no entorno do bem tombado, de modo que “o objetivo da proposta é destacar, exatamente com a intenção de maior verticalização que os demais”. Contudo, “diferentemente do argumentado [...], a quadra da intervenção e as adjacentes não estão totalmente verticalizadas e a ambiência não se mostra verticalizada” (DIPC, 2009, p. 4). Conclui-se que o projeto de intervenção vertical “interfere de maneira significativa no entorno do conjunto de imóveis tombados, e que o projeto propõe a demolição de anexos originais que deveriam ser preservados segundo diretrizes do Dossiê de Tombamento”. (DIPC, 2009, p. 13)

De acordo com o parecer do conselheiro relator José Júlio Rodrigues Vieira, manifestando-se contrariamente à aprovação do projeto, “ainda que se considere possível e saudável o diálogo entre o antigo e o novo nas intervenções em edificações tombadas, o novo elemento, segundo nosso entendimento, interfere de maneira significativa na visibilidade do bem tombado”. Sugerindo a revisão do projeto, acerca do anexo, considera que “sua demolição constitui, segundo nosso entendimento, prejuízo significativo à integridade do bem tombado”. (Vieira, 2009, p. 2)

Na sessão ordinária do CDPCM-BH do dia 16 de dezembro de 2009, a conselheira Márcia Mourão Parreira Vital “ponderou que o maior impacto da proposta era com relação à visada do pedestre, do ponto de vista do observador e, para amenizá-lo, sugeriu a criação de uma cortina arbórea entre a casa e o prédio”. Considerou o impacto do projeto sobre o conjunto de casas tombadas naquele trecho da Rua da Bahia. Entendimento acompanhado pela conselheira Luciana Teixeira de Andrade, que “considerou muito impactante ultrapassar em 50 metros a mais da altimetria estipulada para o entorno do lote, contrapondo-se com as edificações já existentes na quadra que, apesar de altas, não atingiam a altimetria da nova edificação”. A conselheira Célia Maria Corsino descreveu como “muito impactante a proposta apresentada, apesar de julgar ser um bom projeto de arquitetura, mas para outro terreno, pois, junto ao bem tombado em questão, interferiria negativamente na edificação, comprometendo sua leitura e ambiência” (Belo Horizonte, 2010a, p. 5). O Conselho deliberou pela reelaboração do projeto e apresentação de estudo de altimetria, retratando o impacto visual no conjunto de bens tombados da quadra (conforme Deliberação n.º 115/2009).

Segunda proposta

De acordo com o memorial descritivo da segunda proposta de intervenção vertical, os responsáveis técnicos elaboraram uma “nova proposta de projeto para análise, considerando redução na altura da edificação; nova solução plástica coerente com o entorno, e com a intenção de harmonizar com os bens tombados”. Contudo, destacam que a preservação do anexo inviabilizaria a intervenção no bem (Memorial Descritivo [...], 2010, p. 1). Os responsáveis técnicos descrevem que concordam “plenamente com o impacto junto ao bem tombado da proposta anterior. Sendo assim, reformulamos a proposta de projeto, adequando a sugestão do parecer” e que “cientes de que a proposta não tem precedentes de altura no quarteirão em análise, buscamos maiores referências visuais e sensoriais entre os imóveis tombados e a edificação projetada, a partir dos desenhos sugeridos pelas coberturas das casas. (Memorial Descritivo [...], 2010, p. 2)

O relatório técnico da DIPC destaca que “a nova proposta reduz a altura da nova edificação em 10,60 metros, o que, ao nosso ver, em relação ao impacto acusado,

não se mostra muito diferente da proposta anterior", substituindo a altimetria de 33 metros, definida pelo CDPCM-BH, pela altura de 72,77 metros da nova proposta, "mais que o dobro" (DIPC, 2010b, p. 3). Ressalta-se que "para o acabamento, foram propostas novas cores em tonalidades de azul, de forma a realçar a nova edificação, o que ao nosso ver, mostrou-se muito mais impactante que a proposta anterior (DIPC, 2010b, p. 4, grifos do autor). Conclui-se entendendo que a "edificação proposta, com relação à Rua da Bahia, interfere de maneira significativa no entorno do conjunto de imóveis tombados, e que o novo projeto está demolindo quase todo o anexo original da garagem que deveria ser preservado". (DIPC, 2010b, p. 6)

FIGURAS 100 e 101 – Primeiro projeto (2009) e segundo projeto (2010), respectivamente



Fonte: Relatório técnico da DIPC, 2010; material fornecido pelo proponente.

Para o conselheiro relator a despeito da demolição de grande parte do anexo, a proposta "tem o mérito de garantir a manutenção de sua porção mais relevante do ponto de vista arquitetônico e especialmente, da visada do bem protegido a partir da perspectiva de quem caminha pela rua da Bahia". Destaca ainda que "mesmo com a nova altimetria proposta, permanece o contraste da nova edificação com o entorno e, especialmente, com relação ao bem tombado", considerando a partir das foto-inserções que o atendimento à diretriz altimétrica não garantiria a não interferência visual da nova edificação no contexto protegido. (Vieira, 2010, p. 2). Assim se posicionando pela aprovação do projeto, que foi aprovado pelo Conselho com cinco votos contrários e seis votos favoráveis.

TABELA 16 – Quadro síntese: Rua da Bahia, 2696

da Bahia, 2696	**13**
Conjunto urbano	Rua da Bahia e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio, Normanda
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Comercial
Processo	Não aprovação: dez. de 2009, conforme Del. 115/2009
Aprovação	ago. de 2010, conforme Del. 85/2010
Implantação	Posterior e lateral esquerda
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Fachadas em vidro

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.4.2 Rua Alvarenga Peixoto, 425

FIGURAS 102, 103, 104 e 105 – Projeto de intervenção vertical: Rua Alvarenga Peixoto, 425



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O bem cultural situado à Rua Alvarenga Peixoto, 425, localizado no Conjunto Urbano em estudo dos Bairros Lourdes e Centro, encontra-se tombado pelo CDPCM-BH desde abril de 2009. O projeto de intervenção vertical se caracteriza pela implantação de volume vertical na porção posterior do terreno do bem cultural, sem afastamentos, com escalonamento do volume vertical sobre a edificação tombada, com tratamento de superfícies por meio de revestimento em camada pictórica, conforme Tabela 17. Neste caso, a intervenção se caracteriza como uma ampliação externa, vertical, visto que os volumes são percebidos como uma unidade arquitetônica. Neste projeto de intervenção vertical, observamos que os critérios em relação à qualidade arquitetônica da intervenção foram preponderantes para a aprovação do caso.

FIGURA 106 – Mapa de localização: Rua Alvarenga Peixoto, 425

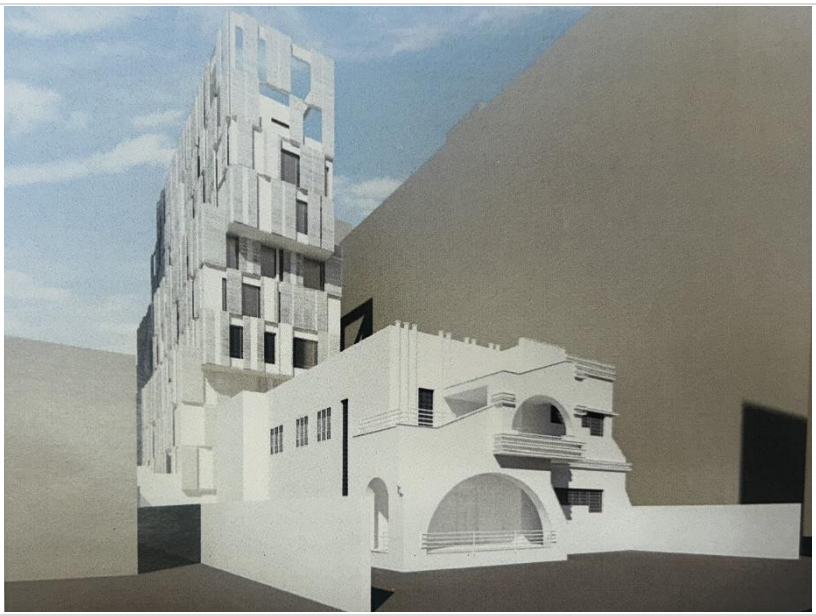


Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

De acordo com o relatório técnico da DIPC, “conforme o memorial descritivo, a proposta volumétrica e o tratamento das fachadas da nova edificação levaram em consideração as características estéticas do bem cultural, referenciando alguns aspectos vinculados ao protomoderno”, citando “a racionalização de volumes e ornamentos, com geometrismo e jogos volumétricos e de planos. Destaca-se a opção pelo sistema de brises horizontais conformando uma interessante composição de texturas e transparências” (DIPC, 2015a, p. 4-5). A DIPC ressaltou que “caso o projeto arquitetônico seja aprovado pelo CDPCM-BH, a DIPC recomenda que a restauração do bem cultural seja tratada como parte do empreendimento, e não como contrapartida ao projeto”. (DIPC, 2015a, p. 4)

O conselheiro relator Guilherme Maciel Araújo considerou que “a edificação tombada encontra-se em área bastante verticalizada, marcada por uma paisagem heterogênea no que diz respeito às tipologias arquitetônicas existentes no local, como constatado na elaboração do Dossiê de Tombamento” (Araújo, 2015, p. 1). Em seu entendimento, “apesar de ultrapassar a altimetria máxima permitida e de manter uma distância de apenas 3m com escalonamento avançando em direção à edificação protegida, a nova edificação proposta não impede a visibilidade e a apreensão do bem tombado”, além de considerar que o projeto não modificaria consideravelmente o contexto. Manifestando-se pela aprovação do projeto. (Araújo, 2015, p. 1)

FIGURA 107 – Perspectiva do projeto de intervenção na edificação situada à Rua Alvarenga Peixoto, 425



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Na sessão ordinária do CDPCM-BH do dia 25 de novembro de 2015, a conselheira Maria Edwiges Sobreira Leal ressaltou que “bons exemplos como este, melhores práticas, devem aparecer no início da pauta para que os presentes possam entender a discussão e atuação do Conselho que não quer inviabilizar as construções, mas com qualidade para o Patrimônio e para a cidade”. Descreveu que esta “tem sido a prática do Conselho para casos em que se flexibiliza a altimetria e o afastamento que seja estipulada uma contrapartida”. Assim, o Conselho deliberou, por unanimidade, pela aprovação do projeto de intervenção vertical, condicionado a adoção de contrapartida. (Belo Horizonte, 2016, p. 9)

TABELA 17 – Quadro síntese: Rua Alvarenga Peixoto, 425

Alvarenga Peixoto, 425	**14**
Conjunto urbano	Bairro Lourdes - Centro (em Estudo) / Tombamento isolado
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	01/04/2009
Linguagem arquitetônica	*Art Déco*
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	nov. de 2015
Implantação	Posterior
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Revestimento em camada pictórica

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.4.3 Rua da Bahia, 2425

FIGURAS 108, 109, 110, 111, 112 e 113 – Projeto de intervenção vertical: Rua da Bahia, 2425

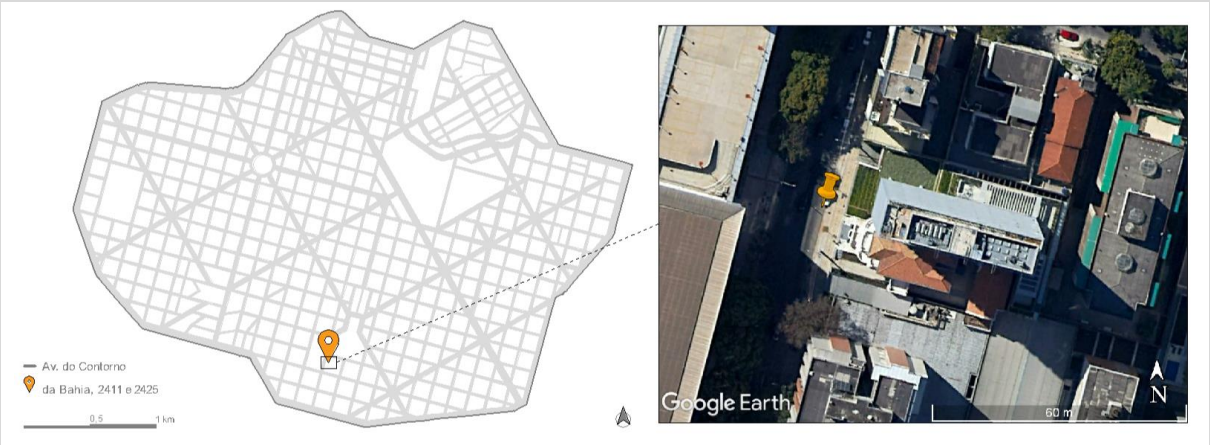


Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O bem cultural situado à Rua da Bahia, 2425, pertencente ao Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adjacências, encontra-se tombado pelo CDPCM-BH desde novembro de 2002. O projeto de intervenção vertical se caracteriza pela implantação de volume vertical na porção lateral esquerda do terreno da edificação tombada, com afastamento inferior a 5 metros, com tratamento de superfícies em panos de vidro,

conforme Tabela 18. O projeto de intervenção foi aprovado em sua terceira proposta, implantando-se em terreno onde se situava um bem cultural com interesse de tombamento, situado à Rua da Bahia, 2411, prevendo a sua demolição. Como este caso de intervenção envolve a demolição de um bem cultural, cabe compreendermos como se desenvolveu esse processo a partir das razões que conduziram a esse desfecho.

FIGURA 114 – Mapa de localização: Rua da Bahia, 2425



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

A edificação da Rua da Bahia, 2411, projetada em 1923 pelo arquiteto italiano Octaviano Lapertosa, possuía estilo bangalô, vinculado à segunda fase de ocupação de Belo Horizonte, remetendo ao princípio da ocupação do bairro Lourdes (DIPC, 2002). As edificações n.º 2411 e 2425 “foram implantadas uma ao lado da outra o que valoriza a sua percepção e a sua leitura. Contam com amplos afastamentos e com espécies arbóreas tanto nas calçadas quanto na parte de fundos da casa de n° 2411”, essas características “reforçam seu caráter como objetos portadores de valores históricos, culturais e arquitetônicos, que qualificam o espaço público no qual se inserem – a Rua da Bahia, que é indubitavelmente um espaço importante para a cidade de Belo Horizonte”. (DIPC, 2005a, p. 3)

Em setembro do ano 2000 (conforme Deliberação 24/2000), o Conselho deliberou pela abertura dos processos de tombamento dos imóveis situados à Rua da Bahia, 2411 e à Rua da Bahia, 2425. Em novembro e dezembro do ano de 2002, o Conselho aprovou o tombamento provisório dos bens n.º 2425 e n.º 2411, respectivamente (conforme as deliberações 129/2002 e 147/2002). No ano de 2003, após pedidos de

impugnação aos tombamentos, o Conselho deliberou pela ratificação do tombamento da edificação n.º 2425 (conforme Deliberação 24/2003), e pela diligência para avaliar o estado de conservação da edificação n.º 2411 (conforme Deliberação 23/2003), e posterior adiamento da análise do pedido de impugnação (conforme Deliberação 47/2003). Em dezembro de 2005 foi levada ao Conselho a primeira proposta de projeto de intervenção vertical nos imóveis, já prevendo a demolição da casa n.º 2411, que teve vistas concedidas a um conselheiro. Em fevereiro de 2006, o Conselho deliberou pela ratificação do tombamento provisório do bem cultural situado à Rua da Bahia, 2411 (conforme Deliberação 16/2006). A edificação foi tombada definitivamente em setembro de 2006 (conforme Deliberação n.º 83/2006).

FIGURAS 115 e 116 – Vistas dos bens culturais situados à Rua da Bahia, 2411 e 2425



Fonte: Arquivo da Diretoria de Patrimônio Cultural.

Primeira proposta

Nas reuniões do Conselho do dia 21 de dezembro de 2005 e do dia 23 de fevereiro de 2006 foi apreciada a primeira proposta de intervenção vertical nos bens culturais. De acordo com o relatório técnico da DIPC, o projeto caracterizou-se pela inserção de volume vertical, prevendo a demolição total da edificação n.º 2411 (em processo de tombamento) e a demolição da porção posterior do volume principal e do anexo posterior da edificação n.º 2425, implantando-se sobre grande parte do volume desta última edificação e substituindo sua cobertura em telhado por laje em concreto (DIPC, 2005a). O conselheiro relator Carlos Roberto Noronha, entretanto, se posicionou

“contra a conclusão do parecer da GEPH [atual DIPC], e a favor de uma análise da proposta com interesse em sua viabilidade”, sinalizando a possibilidade de não preservação do imóvel 2411, propondo a restauração do imóvel 2425, e propondo parâmetros arquitetônicos para a adequação do projeto (Belo Horizonte, 2006, p. 49). Contudo, o parecer do conselheiro relator e o projeto de intervenção vertical foram refutados pelo Conselho.

FIGURA 117 – Perspectiva da proposta “1” de intervenção: Rua da Bahia, 2425



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Na reunião do dia 16 de julho de 2014, o Conselho deliberou pelo estabelecimento de nova diretriz altimétrica para o terreno situado à Rua da Bahia, 2411, pelo fato de o tombamento definido em 2006 ter sido cancelado por via judicial. “O diretor da DIPC informou que [...] caiu o tombamento pelo fato do juiz, em Brasília, julgar o mérito do valor histórico da casa. Pelo fato de o tombamento ter caído por mérito, fica o Conselho impedido de propor nova proteção”. Informou também que, “por existir ao lado outro imóvel tombado, seria necessário definir a altimetria para o lote em questão” (Belo Horizonte, 2014b, p. 7). Assim, o Conselho deliberou, por unanimidade, a altimetria de 7 metros para o lote (conforme Deliberação 85/2014). De acordo com o acordão acerca do agravo de instrumento interposto pelo Município de Belo Horizonte, a decisão judicial considerou:

> TOMBAMENTO – REQUISITOS NÃO COMPROVADOS – IMÓVEL – IRRELEVÂNCIA HISTÓRICA E SOCIAL – AUSÊNCIA DE SUBSUNÇÃO A UMA PROTEÇÃO CULTURAL, OU DE INSERÇÃO A UM GRUPO HISTÓRICO OU MOMENTO SOCIAL – ATO DE TOMBAMENTO ANULADO.
>
> Não pode prevalecer sobre o direito constitucional amplo à propriedade o tombamento que não tem relevância histórica e social, a ser comprovado no procedimento administrativo. Se não está o imóvel inserido em conjunto histórico e, ainda, se visto de forma individual os elementos considerados não demonstram de forma concreta qualquer subsunção a uma proteção cultural, que não sobressai perante qualquer grupo histórico ou momento social, o ato administrativo de tombamento pode ser anulado. (Minas Gerais, 2015, p. 2)

Segunda Proposta

Em reunião ordinária do CDPCM-BH realizada em 21 de outubro de 2015, foi apresentada a segunda proposta de intervenção vertical. De acordo com o relatório técnico da DIPC, em solicitação pela revisão das diretrizes altimétricas, o projeto "ultrapassa o limite permitido para o lote da Rua da Bahia em aproximadamente 47 metros e, para o lote da rua Tomé de Souza, em cerca de 22 metros. Além disso, solicita também a flexibilização da diretriz de 5 metros de afastamento mínimo" em relação ao bem cultural. (DIPC, 2015b, p. 11)

FIGURAS 118 e 119 – Perspectivas da proposta "2" de intervenção: Rua da Bahia, 2425



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Durante a reunião do Conselho, os conselheiros elencaram alguns pontos pertinentes: a preservação da edificação anexa posterior; o ganho que o projeto traria para a cidade com a doação da casa para abrigar um espaço cultural de uso público; a revisão conceitual da implantação em relação à primeira proposta. Finalmente, o

Conselho deliberou pela não aprovação do projeto de intervenção, devendo considerar a manutenção de toda a edificação tombada, incluindo o anexo posterior (conforme Deliberação 149/2015). (Belo Horizonte, 2016b)

Terceira proposta

De acordo com o relatório técnico da DIPC, o projeto da terceira proposta mantinha o número de 16 pavimentos e a altura total de 55 metros da segunda proposta, ainda ultrapassando a diretriz altimétrica em cerca de 22 metros no lote 022 e 47 metros no lote 016. O pilotis apresentava pilares localizados “a uma distância de 1,10 metros da casa tombada não respeitando o afastamento mínimo de 5,00 metros porém, ressaltamos que este apresenta pé direito de aproximadamente 10 metros”, ampliando a visada do bem cultural, de modo que “o corpo da nova edificação se desenvolve somente a partir da cumeeira da casa” (DIPC, 2015c, p. 4). Destaca-se ainda “que a quadra na qual a proposta se insere possui edificações mais horizontalizadas, e os prédios ali construídos possuem aproximadamente 11 pavimentos, com alturas próximas aos 33 metros, portanto dentro da diretriz altimétrica deliberada” para o local. (DIPC, 2015c, p. 6)

FIGURAS 120 e 121 – Perspectivas da proposta “3” de intervenção: Rua da Bahia, 2425



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Na reunião do CDPCM-BH do dia 16 de dezembro de 2015, o conselheiro relator José Júlio Rodrigues Vieira concluiu pela aprovação da proposta, desde que atendidos os apontamentos constantes em seu parecer, “especialmente que o bem protegido seja integralmente restaurado e transferido gratuitamente ao Município para fins de implantação do Museu do Acervo da Comissão Construtora da Nova Capital”. Um conselheiro ressaltou “o ganho para a cidade com a implantação de importante acervo neste belíssimo exemplar arquitetônico”. Assim, o Conselho deliberou por unanimidade pela aprovação do projeto. (Belo Horizonte, 2016c, p. 10)

FIGURAS 122, 123 e 124 – Perspectivas das três propostas de intervenção no decorrer do tempo



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Neste caso, é interessante percebermos a evolução da proposta arquitetônica de intervenção vertical no bem cultural tombado. A atuação do CDPCM-BH foi decisiva para que o projeto passasse pelas adequações que resultaram no atual objeto construído.

TABELA 18 – Quadro síntese: Rua da Bahia, 2411 e 2425

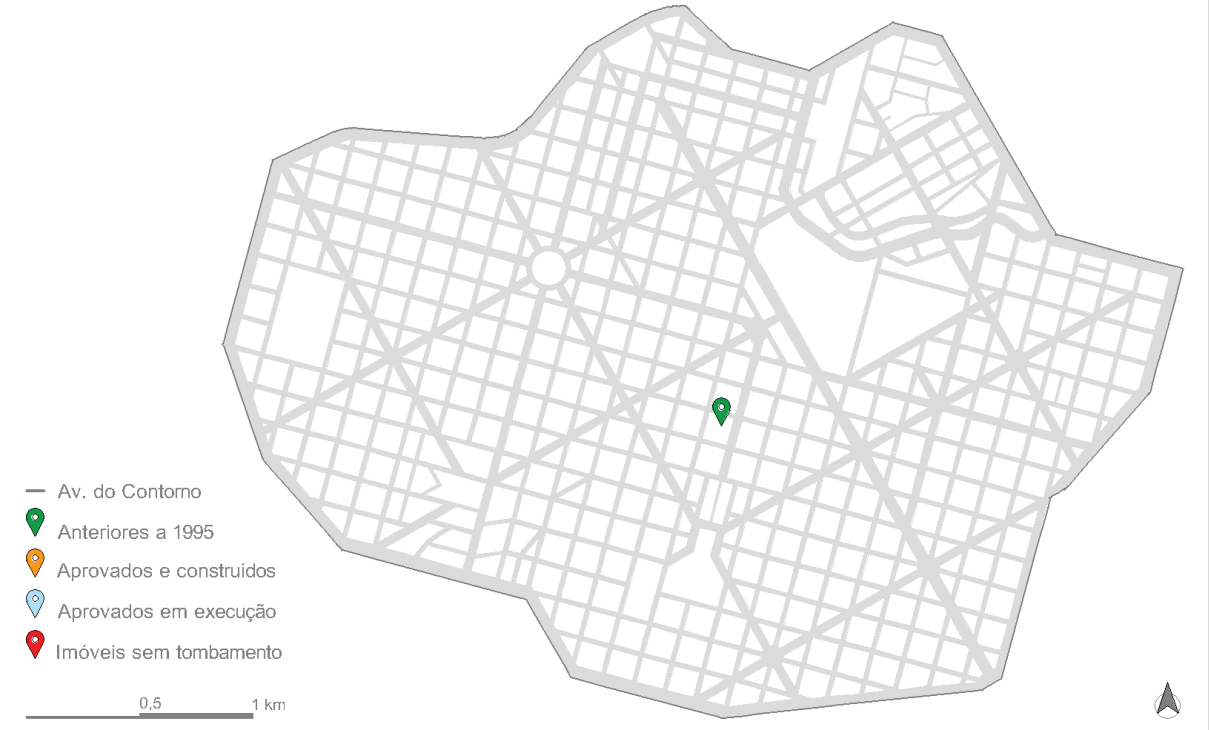
da Bahia, 2411 e 2425	**15**
Conjunto urbano	Rua da Bahia e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	12/11/2002
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Não aprovação: dez. 2005, conforme Del. 7/2006; e Não aprovação: out. 2015, conforme Del. 149/2015
Aprovação	dez. 2015, conforme Del. 185/2015
Implantação	Lateral esquerda
Afastamentos	Sem afastamento
Tratamento de superfície	Fachadas em vidro

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

5.5 *Fatores Contextuais*

Na categoria de *fatores contextuais* foi trazido um projeto de intervenção vertical como exemplo de processos de aprovação de projetos caracterizados por um conjunto de fatores, critérios e conflitos não necessariamente vinculados ao projeto de intervenção. Como no caso de decisões judiciais, questões circunstanciais, muitas vezes vinculadas ao estado de conservação dos bens culturais, cujo processo de intervenção inclua a restauração dos imóveis, entre outros fatores. No caso trazido neste tópico, apesar da decisão do CDPCM-BH, uma decisão pautada no *direito adquirido*, no contexto inicial da atuação do Conselho, foi preponderante em detrimento de critérios de preservação valorados pelo CDPCM-BH à época. Nesse sentido, observamos que os critérios e valores internos à questão da preservação do patrimônio cultural e da intervenção arquitetônica não são os únicos fatores que podem contribuir para o resultado construído do projeto de intervenção. Fatores que serão debatidos mais especificamente na seção de *análises e discussões finais*.

FIGURA 125 – Localização dos projetos agrupados na categoria de fatores contextuais



Fonte: Elaborado pelo autor (2024).

5.5.1 Rua dos Aimorés, 1451

FIGURAS 126, 127, 128 e 129 – Projeto de intervenção vertical: Rua dos Aimorés, 1451



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

O bem cultural situado à Rua dos Aimorés, 1451, pertencente ao Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adjacências e ao Conjunto Urbano da Praça da Liberdade, Avenida João Pinheiro e Adjacências, encontra-se tombado pelo CDPCM-BH desde novembro de 1994. O projeto de intervenção vertical se caracteriza pela implantação de volume vertical na porção posterior do terreno, onde havia um quintal com espécimes arbóreos, com afastamento de cerca de 5 metros, com tratamento de superfície em panos de vidro, conforme Tabela 19. O projeto passou por processo de aprovação durante a primeira metade da década de 1990. Embora não apresente as características de implantação que marcam o contexto dos primeiros projetos de intervenção vertical em Belo Horizonte, o processo de aprovação e construção deste edifício vertical evidencia o conflito existente entre valores.

FIGURA 130 – Mapa de localização: Rua dos Aimorés, 1451



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

Diante do Alvará de Construção de projeto para a implantação de um edifício vertical de 12 pavimentos na porção posterior do terreno do bem cultural, emitido no dia 24 de fevereiro de 1992, com aprovação pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e pelo IEPHA-MG, a Diretoria de Patrimônio considerou que a implantação do edifício vertical “viria abalar e agredir importante conjunto histórico lá existente, além de destruir a escala do quarteirão” (DIPC, 1993, p. 4). Citando o parecer emitido pelo órgão estadual, a DIPC se posicionou acerca da supressão de espécimes arbóreos:

> Neste caso, é de se lamentar o laconismo do parecer, que, sem nenhuma fundamentação objetiva, salta das premissas para uma conclusão visivelmente contraditória: afinal, se o conjunto de árvores localiza-se na área de entorno do bem tombado, e sua remoção é “indesejável do ponto de vista da ambientação do monumento”, o que pode ter levado um técnico responsável pela preservação do patrimônio a afirmar que essa remoção é “aceitável, em vista dos benefícios que a execução do projeto pretendido pode trazer”? Cabe-nos aqui perguntar: que espécie de benefício poderia trazer à preservação do bem tombado a eliminação de um conjunto paisagístico a ele pertencente a sua substituição por um edifício de doze pavimentos, a ser erguido na sua proximidade? (IEPHA-MG, 1993 *apud* DIPC, 1993, p. 2)

Acerca da apreciação do projeto, o conselheiro relator Ricardo Samuel de Lana considerou que “na vizinhança do conjunto predominam edifícios de volumetria compatível, o que possibilita a prevalência dos edifícios históricos na paisagem edificada” (Lana, 1993, p. 5). Conforme sua leitura do conjunto, “exatamente nesse espaço onde as massas edificadas se diluem, propiciando a visão do *skyline* que se pretende introduzir um volume de excessiva verticalidade que estabeleceria com todo o conjunto, uma indesejável preponderância”. (Lana, 1993, p. 6) Concluindo pela “imediata cassação do alvará de construção do edifício da UNA nos fundos da Casa

de Afonso Pena Júnior; [...] pela constituição de uma comissão que estabeleça parâmetros para o encaminhamento da questão a partir das normas legais existentes (Lana, 1993, p. 8). Assim, na sessão extraordinária do dia 27 de maio de 1993, o Conselho deliberou pela cassação do alvará de construção.

FIGURA 131 – Fachada frontal do projeto de intervenção: Rua dos Aimorés, 1451



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Contudo, conforme Ofício n.º 2012/95, de 4 de setembro de 1995, expedido pela Promotoria de Justiça de Defesa do Cidadão do Ministério Público do Estado de Minas Gerais, o Poder Judiciário entendeu que “a licença expedida pela SMAU, de demolição e construção, constitui direito adquirido do interessado aos atos programados, tornando-se desnecessária a autorização do CDPC.”, haja vista que, “o Município deveria observar os critérios de preservação do patrimônio cultural no momento que concedeu a primeira licença”. Tornando, assim, sem efeito a deliberação do CDPCM-BH sobre o caso, o que permitiu a aprovação e construção do edifício vertical na década de 1990. (MPMG, 1995, p. 1)

TABELA 19 – Quadro síntese: Rua dos Aimorés, 1451

dos Aimorés, 1451 / Casa de Afonso Pena	**16**
Conjunto urbano	Rua da Bahia e Adj.; Praça da Liberdade e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Institucional
Processo	Sem referência
Aprovação	Anterior a out. de 1995, provavelmente
Implantação	Posterior
Afastamentos	Igual ou inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Fachadas em vidro

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

6. ANÁLISES E DISCUSSÕES FINAIS

A política de proteção ao patrimônio cultural de Belo Horizonte completou, em 2024, 40 anos de existência desde a sua institucionalização, por meio da Lei n.º 3.802, de 6 de julho de 1984. Desde então, a proteção do patrimônio cultural belo-horizontino passou a contar com a atuação do CDPCM-BH, órgão de caráter deliberativo, que desempenha papel essencial para a definição dessa política e para a preservação da memória e da identidade da cidade. No decorrer dessas quatro décadas, a política de patrimônio passou por revisões, ampliações e aperfeiçoamentos. A discussão conduzida por esta dissertação somente foi possível devido à existência de uma política de proteção longeva, sólida e institucionalizada. Nesse sentido, há que se celebrar a possibilidade de debatermos esse tema e a oportunidade de contribuir dentro do processo histórico de desenvolvimento dessa política, a partir de uma visão crítica, mas também imbuída de admiração e respeito.

Neste trabalho, vimos que o Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural de Belo Horizonte desempenha a atribuição de elaborar a política de proteção ao patrimônio do município, inserindo-se em um contexto marcado por conflitos urbanos, de valores e interesses em relação à preservação do patrimônio cultural. Nesse campo, o Conselho define soluções às questões existentes em cada contexto, desenvolvendo uma atuação a partir da gestão do patrimônio e das negociações entre os conflitos. O órgão colegiado desenvolveu no decorrer da sua história um conjunto de compreensões, noções, metodologias, instrumentos, práticas e valores, que se vinculam às deliberações de proteção, às decisões, apreciações e aprovações de projetos e intervenções. Assim, o entendimento desenvolvido pelo Conselho acerca do patrimônio cultural de Belo Horizonte se materializa nas práticas adotadas e nas decisões tomadas.

Em relação às práticas de apreciação e deliberação dos projetos arquitetônicos de intervenção vertical, essa característica não se difere. As práticas evoluem conforme o CDPCM-BH lida com a questão da intervenção e da verticalização em contexto de preservação, refletindo o amadurecimento de sua visão e a legitimidade social que adquire durante a sua atuação. Essa evolução se reflete nas deliberações, nos critérios de aprovação de projetos, nos valores que atribui, e nas formas que encontrou

para intermediar os conflitos existentes entre interesses e atores envolvidos. O que, por sua vez, reflete na aprovação dos projetos e, portanto, na forma construída das intervenções. Essa perspectiva pode ser observada quando analisamos os conjuntos de critérios e valores adotados pelo Conselho para a apreciação e deliberação dos projetos arquitetônicos de intervenção vertical durante a história da sua atuação em Belo Horizonte.

Conforme observamos a partir do estudo de casos presente nessa dissertação, esses valores adotados pelo CDPCM-BH foram adquirindo novos critérios com o passar dos anos, deslocando-se de uma abordagem vinculada apenas aos aspectos do objeto patrimonializado, do elemento de intervenção e do conjunto urbano, para uma abordagem mais ampla do contexto urbano em sua totalidade. Dentro dessa nova visão do Conselho, a deliberação de diretrizes de proteção dos conjuntos e a adoção do instrumento da contrapartida representaram fatores essenciais, uma vez que o entendimento do Conselho passou da admissão ou não admissão do impacto, para a admissão do impacto, quando admissível, desde que este impacto gere um benefício em favor do patrimônio cultural. Nessa forma de visão, o contexto da intervenção, envolvendo tanto as edificações e os conjuntos urbanos protegidos, como outros fatores envolvidos em cada caso de intervenção, adquire papel fundamental.

No contexto dos primeiros projetos arquitetônicos de intervenção vertical apreciados pelo Conselho durante a década de 1990, surge uma tipologia arquitetônica caracterizada pela *preservação apenas das fachadas fontais* dos bens culturais, na qual o edifício vertical implanta-se imediatamente posterior à fachada preservada. Diversos foram os fatores que conduziram o CDPCM-BH a aprovar essa forma de intervenção. O primeiro deles refere-se ao contexto da preservação dos conjuntos urbanos da área central no ano de 1994. Com a proteção dos conjuntos, centenas de imóveis foram tombados no mês de novembro de 1994, o que gerou uma série de pedidos de impugnação aos tombamentos, com diversos setores da sociedade se pressionando contrários. Diante desse contexto, para não retroagir ao avanço feito com a proteção, o Conselho abriu exceções para os casos específicos, em um primeiro momento, deliberando pelo cancelamento do tombamento de partes dos imóveis, e, posteriormente, realizando revisões das diretrizes estabelecidas, haja vista que as diretrizes de proteção dos conjuntos foram adotadas a partir do ano de 1996.

Nesse primeiro momento, o instrumento do tombamento foi empregado pelo Conselho com diferentes graus, entre *tombamento de fachada* e *tombamento de volume e fachada*. Em alguns casos, para a aprovação do projeto de intervenção vertical em imóvel com tombamento de volume e fachada, foi cancelado o tombamento do volume ou de parte do volume do imóvel. O que evidencia a vinculação da compreensão acerca do patrimônio e dos instrumentos de preservação com as formas de proteção e intervenção, resultando na forma construída das intervenções. Não obstante, a década de 1990 é marcada pelo processo inicial que compreendeu maior estruturação das políticas de patrimônio em Belo Horizonte, nesse contexto, as práticas, instrumentos e diretrizes do Conselho ainda estavam se desenvolvendo e se estabelecendo, assim como sua legitimidade social enquanto órgão de preservação. Outro fator importante foi o contexto de transição da legislação urbanística em Belo Horizonte em meados da década de 1990, o que motivou um aumento da demanda por aprovações de projetos verticais na área central.

Ademais, o contexto de significativa verticalização da área central na década de 1990 constituiu parâmetro de análise por parte dos propositores para justificar a aprovação de intervenções verticais, entendimento frequentemente observado até os dias atuais. Entretanto, essa compreensão vai diretamente de encontro às características heterogêneas que compõe a ambiência de grande parte dos conjuntos urbanos protegidos na área central de Belo Horizonte. A esse respeito, importa percebermos que o estabelecimento das diretrizes de limite altimétrico para as novas edificações em conjuntos urbanos e lotes de bens tombados cumpre justamente o papel de preservar a leitura do conjunto, a ambiência do local, a visibilidade e a prevalência do imóvel protegido na paisagem. Nesse sentido, a verticalização prévia ao estabelecimento da diretriz altimétrica é considerada quando da definição do limite de altimetria, de modo que as próximas construções não contribuam para a transformação da ambiência local, representando impactos para a sua preservação.

Em relação ao conflito de valores e interesse existentes que contribuíram para a ocorrência dos casos de preservação apenas das fachadas frontais dos bens culturais, Andrade e Esteves (2001) descrevem que a tipologia acontece em razão da demanda dos empreendedores pelo máximo aproveitamento do potencial construtivo do terreno. “O resultado, então, não favorece uma relação harmônica entre os dois

objetos arquitetônicos; seja pela falta de afastamento mínimo, pela altura e proporções do novo edifício, seja pelo próprio projeto que não consegue integrá-los". Essa tipologia divide opiniões e visões entre os conselheiros, alguns chamando "essas preservações parciais de pastiche, de violação da dignidade do bem, de transformação do bem em apenas uma porta de entrada para o novo empreendimento", enquanto outros conselheiros consideram a importância do registro histórico e arquitetônico, mesmo em um contexto não ideal de preservação do patrimônio cultural edificado. (Andrade; Esteves, 2001)

Os casos de projetos de intervenção vertical com *preservação de parte do volume do imóvel* representam um avanço em relação ao que foi praticado no contexto inicial das intervenções em que foi permitido a preservação apenas da fachada. O que demonstra a evolução dos critérios e valores, frente aos fatores e conflitos existentes em cada contexto. Nesse sentido, foi com o intuito de nortear os projetos de intervenção com inserção de novas edificações em lotes com bens culturais, garantindo a integridade física e a dignidade da edificação tombada, que "o CDPCM-BH deliberou que, onde o terreno for profundo o bastante ao ponto de poder abrigar nova edificação, deverá se guardar uma distância mínima de 5 (cinco) metros da edificação principal" (DIPC, 2010a, p. 2). Assim como esta, as diretrizes deliberadas pelo Conselho no decorrer da história da sua atuação vão se somando a um conjunto de critérios, valores, entendimentos, decisões e medidas anteriores, criando um escopo formal das práticas de proteção do patrimônio, refletindo a maturidade do Conselho para lidar com as questões existentes.

Diante desse escopo formal deliberado e adotado pelo Conselho por meio de suas práticas e experiências, a perspectiva da possibilidade de revisão das diretrizes e deliberações torna-se central. Enquanto órgão deliberativo, o CDPCM-BH tem o poder e a atribuição legal de publicar deliberações com a finalidade de garantir a melhor execução da legislação relativa à proteção do patrimônio cultural de Belo Horizonte (Oliveira, 2020). Nesse sentido, o Conselho tem a prerrogativa de rever as suas próprias decisões e deliberações quando julgar necessário. Acerca desse ponto, importa percebermos que, se o Conselho adotasse uma prática de não abrir exceções às diretrizes, isto é, de não revisão das suas próprias deliberações, a política de

proteção do patrimônio e as formas construídas das intervenções apresentariam outros aspectos, não presenciados em Belo Horizonte.

A adoção de uma postura de não revisão das deliberações, por um lado, pode garantir maior rigor aos processos de intervenção e transformação da paisagem, adotando uma prática pautada exclusiva ou principalmente pelos critérios próprios e internos do campo da preservação do patrimônio cultural. Por outro lado, a possibilidade de se abrir exceções permite ao Conselho, mediante a apreciação de situações e projetos específicos, decidir por soluções não previstas pelas diretrizes de proteção previamente estabelecidas, ou por soluções que o CDPCM-BH, enquanto órgão público, não teria a atribuição legal de definir, como é o exemplo da criação de praças e áreas de fruição pública, promovendo a qualificação urbanística e a valorização dos bens culturais. Segundo o conselheiro Carsalade, a prática do Conselho tem desempenhado a atribuição de “criar diretrizes que garantam a qualidade de nossos espaços, mas também criar momentos de debate nos quais essas diretrizes possam ser estudadas face às insuspeitadas possibilidades”. (Belo Horizonte, 2014a, p. 6)

Nesse âmbito, inserem-se a categoria de valores e critérios identificados nessa dissertação como de *qualificação urbanística*. A partir de meados da década de 2000, o Conselho adotou critérios e valores de qualificação urbanística nos processos de apreciação e deliberação dos projetos arquitetônicos de intervenção, desempenhando o papel de preservação do patrimônio somado a uma postura de qualificação do espaço urbano dos conjuntos protegidos. Esses critérios de qualificação urbanística podem ser identificados nos processos de aprovação dos projetos de intervenção vertical, resultando na composição arquitetônica final da intervenção. Medidas como o ajardinamento dos afastamentos frontais e laterais dos projetes, a liberação de área do terreno para a fruição pública, promovendo maior visibilidade do bem cultural, a criação de praças e trajetos públicos, entre outras soluções, tornam-se critérios valorizados pelo Conselho para a aprovação dos projetos. Assim, o projeto de intervenção vertical, além da contrapartida desempenhada em razão do seu impacto, gera um benefício urbanístico diretamente vinculado ao seu local de implantação, qualificando o espaço urbano. Há que se considerar, inclusive, que essa qualificação urbanística contribui para a valorização do próprio empreendimento privado.

Nesse sentido, podemos perceber algumas mudanças nos processos de atribuição de valor em relação à apreciação e aprovação dos projetos de intervenção, adquirindo traços mais vinculados às contrapartidas urbanas e arquitetônicas, à medida que essa prática do CDPCM-BH foi se estabelecendo. Além dos valores relativos à qualificação urbanística, os *critérios arquitetônicos* inserem-se neste mesmo contexto de apreciação e deliberação dos projetos arquitetônicos de intervenção vertical no patrimônio cultural. Cabe ressaltar, no entanto, que esta e a última categoria de valores do Conselho, identificadas no âmbito desta dissertação, não se pautam por uma avaliação da qualidade arquitetônica dos projetos por este trabalho, mas se trata da identificação dos critérios que contribuíram para a aprovação de projetos de intervenção, demarcando uma forma específica de atribuição de valor do Conselho nos processos de apreciação e deliberação desses projetos. Critérios como o tratamento das fachadas, a altimetria do elemento de intervenção, os afastamentos em relação ao bem cultural, aspectos estéticos da relação da nova edificação com o bem cultural, a permeabilidade visual da relação volumétrica e dos fechamentos dos terrenos, e o ajardinamento dos afastamentos frontais passam a ser valorizados pelo Conselho de modo a qualificar arquitetonicamente a intervenção vertical, buscando promover uma relação mais harmoniosa entre a edificação tombada e a nova edificação.

Cabe destacar que alguns dos valores adotados no decorrer da atuação do CDPCM-BH são conflitantes entre si. Como no caso de se valorizar a preservação apenas da fachada do bem cultural, enquanto registro histórico, arquitetônico e estilístico, o que vai de encontro à valorização da integridade física e da *dignidade do bem cultural*, da sua composição volumétrica em conjunto urbano, caracterizando a ambiência urbana local. Compreendendo a *dignidade* do bem cultural enquanto forma de garantir o seu acontecimento conforme sua natureza específica, arquitetônica. Nesse sentido, a partir da fala do conselheiro Castriota, o bem cultural edificado deve possuir um "perímetro de proteção [que] corresponde normalmente àquele entorno imediato do bem inalienável, onde você tem que deixar o bem, vamos dizer, solto para que ele mantenha a sua dignidade de bem cultural". (Belo Horizonte, 2000, p. 25)

Cabe destacar ainda que os *fatores contextuais*, além da atribuição de valores, exercem significativa importância nos processos de apreciação de deliberação dos

projetos de intervenção, uma vez que se estabelecem previamente ao projeto. Em geral, o estado de conservação dos bens culturais e a promoção de uso compatível com a preservação dos imóveis adquirem relevância no processo de apreciação, tendo em vista que, em todos os casos, a restauração do bem cultural, ou a sua reinserção no contexto da vida urbana, são questões condicionantes para a aprovação de projetos. As decisões judiciais se inserem nesse contexto uma vez que devem ser cumpridas, mesmo aquelas decisões que se definem em detrimento da preservação do patrimônio cultural, tais como o cancelamento judicial de processos de tombamento. O estabelecimento de contrapartidas em benefício do patrimônio cultural do município e outros fatores que se impõem previamente à questão da intervenção também são considerados.

Além do que identificamos como fatores que podem influenciar nos processos de aprovação dos projetos de intervenção, o contexto ou momento político, além da representação dos conselheiros de órgãos e entidades, também podem exercer esse papel. Devemos ponderar ainda que, em razão dos ganhos financeiros decorrentes de maior aproveitamento construtivo, o pagamento das contrapartidas estabelecidas pelo impacto da intervenção e pela revisão das deliberações, pode ser economicamente mais viável do que o atendimento às diretrizes de preservação. Questão que deve ser analisada em pesquisas futuras.

No desenvolvimento dessa pesquisa foi identificado o seguinte conjunto de *valores* e critérios mais adotados pelo CDPCM-BH nos processos de apreciação dos projetos arquitetônicos de intervenção vertical aprovados, somados aos *fatores* envolvidos, condicionando as soluções deliberadas, conforme a Tabela 20.

TABELA 20 – Quadro síntese: Valores e Fatores identificados

Quadro de Valores e Fatores	
Valores	
Preservação de fachada	Registro histórico
	Registro arquitetônico e estilístico
Preservação de parte do volume	Leitura volumétrica
	Composição de conjunto urbano

Qualificação urbanística	Liberação de área pública, praças e trajetos
	Ajardinamento e arborização de áreas livres
	Promoção de visadas direcionadas ao bem cultural
	Qualificação da fruição pública
	Qualificação da ambiência local
Critérios arquitetônicos	Relação harmônica entre o bem e a nova edificação
	Valorização da arquitetura dos bens culturais
	Proporção volumétrica
	Tratamento estético de fachadas
	Ajardinamento e paisagismo
Fatores	
Contexto	Restauração dos bens culturais
	Destinação de uso, em especial uso coletivo e cultural
	Contrapartidas
	Estado de conservação dos imóveis protegidos
	Decisões judiciais
	Momento político
	Representação de órgãos e entidades no Conselho

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

No âmbito dessa dissertação, foram identificados 41 casos de projetos de intervenção vertical em imóveis protegidos que tenham sido deliberados pelo Conselho. O quadro síntese desses casos considera as características mais significativas desses processos de aprovação e dos projetos de intervenção, conforme Tabela 21. Mesmo extrapolando o universo dos 16 casos estudados aqui, o seguinte quadro nos fornece um panorama abrangente acerca da caracterização da ocorrência da *tipologia casa-prédio* na área central de Belo Horizonte.

TABELA 21 – Quadro síntese geral

Análise do objeto de estudo: projetos de intervenção vertical		
Categoria	**Variáveis**	**Quantidade de projs.**
Conjuntos urbanos protegidos	Praça da Liberdade e Av. João Pinheiro	10

	Rua da Bahia	8
	Av. Carandaí e Av. Alfredo Balena	8
	Praça Raul Soares e Av. Olegário Maciel	5
	Av. Afonso Pena	4
	Praça da Boa Viagem	3
	Av. Barbacena e Grandes Equipamentos	2
	Av. Álvares Cabral	1
	Praça Floriano Peixoto	1
	Praça Rui Barbosa	1
Conjuntos urbanos em estudo / Tombamento isolado	Região da Savassi	7
	Bairro Lourdes e Centro	1
Grau de proteção	Tombamento	34
	Processo de tombamento aberto	4
	Registro documental	2
	Sem proteção específica	1
	Pertencente a conjunto urbano protegido	33
Ano do tombamento[17]	1991	1
	1994	17
	1998	1
	1999	2
	2000	1
	2002	1
	2006	1
	2007	1
	2009	1
	2010	1
	2011	1
	2016	2

[17] Imóveis sem proteção por tombamento não entram nessa categoria.

	2019	1
Linguagem arquitetônica da edificação preexistente[18]	Eclético tardio	18
	Ecletismo	14
	Art Déco	7
	Neocolonial	4
	Moderno	1
Situação do projeto	Construído	33
	Em construção	8
Uso	Residencial multifamiliar	25
	Misto	7
	Comercial	5
	Institucional	4
Processo de aprovação	Aprovação em primeira análise / da primeira proposta	17
	Uma reprovação	11
	Duas reprovações	5
	Sem referência	8
Ano de aprovação	Anterior a out. de 1995	5
	1995, a partir de out.	1
	1996	1
	1997	1
	1998	2
	2000	3
	2001	1
	2003	1
	2005	1
	2009	1
	2010	4
	2012	1
	2014	5
	2015	5

[18] Há conjuntos de edificações tombadas com linguagens arquitetônicas distintas.

	2016	1
	2018	4
	2019	2
	2020	1
	Sem referência	1
Implantação[19]	Posterior	21
	Lateral	10
	Sobre o volume da edificação preexistente	6
	Sobre parte do volume da edificação preexistente	4
Afastamento entre os volumes edificados[20]	Sem afastamento	14
	Igual ou inferior a 5 metros	23
	Superior a 5 metros	1
	Em construção	3
Tratamento de superfície da edificaçaõ vertical[21]	Revestimento cerâmico / pedra	21
	Fachada em vidro	12
	Revestimento em camada pictórica	6
	Em construção	8

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

A partir dos dados coletados, importa destacar que a aprovação dos projetos de intervenção em primeira análise do CDPCM-BH pode representar a falta de oportunidade de adequação e qualificação técnica, arquitetônica e urbanística dos projetos, mediante os valores e critérios desenvolvidos pelo Conselho. Observamos a partir do estudo de casos dessa dissertação que, em virtude da deliberação pela reelaboração dos projetos de intervenção, baseados nos critérios e fatores específicos de cada caso, os projetos adquirem aspectos vinculados aos valores adotados pelo

[19] Toma-se como referência a visada a partir do logradouro público, direcionada ao bem cultural. A implantação é caracterizada quanto a localização da prevalência do volume construído.
[20] Dados aproximados, obtidos por meio de visão de satélite.
[21] Há intersecções entre os itens. Tratamento de fachada caracterizado quando aos aspectos predominantes.

Conselho para a preservação do patrimônio em Belo Horizonte, de modo que as propostas apresentam evoluções significativas.

Há que se constatar também que a ocorrência da *tipologia casa-prédio* se concentra na porção sul da área delimitada pela Avenida do Contorno. Esse local, incluindo o "pedaço do bairro dos Funcionários [...] foi intensamente impactado pela renovação dos padrões arquitetônicos a partir dos anos 1980 e a tendência é que essas transformações se agucem devido as condições privilegiadas dessa parte da cidade" (Lana, 2006, p. 1). Os projetos de intervenção vertical identificados nessa dissertação, em sua quase unânime maioria, se caracterizam por projetos de alto padrão aquisitivo. O que corrobora as análises desenvolvidas por Somekh (1997) e Ramires (1998, p. 97), descrevendo que "apesar de algumas experiências isoladas vinculando a verticalização para as camadas populares, o que se verificou desde o início deste processo no País, foi a difusão desta nova forma de morar para a classe média".

Como vimos a partir da análise dos casos presentes nesse trabalho, em que pese a política de proteção ao patrimônio de Belo Horizonte esteja pautada pela análise de ambiência, conforme interpretação decorrente das cartas patrimoniais e teorias respeitadas, a análise de projeto de intervenção ainda é realizada com o foco no bem patrimonializado. Nesse sentido, os casos demonstram a necessidade de fazermos revisões teórico-críticas sobre o projeto arquitetônico de intervenção, especialmente de partido vertical, para alcançarmos práticas de projeto que dialoguem com as ambiências e com os bens culturais em cada caso.

Nesta dissertação, observamos que a ampliação do conceito de patrimônio e o desenvolvimento do entendimento de conjuntos urbanos como patrimônio estão incorporados à implementação das políticas de proteção ao patrimônio cultural em Belo Horizonte, vinculada à atuação do CDPCM-BH. Além disso, vimos que a noção e o entendimento acerca do que constitui o patrimônio se relacionam diretamente com as formas de preservação e com os métodos de intervenção desenvolvidos. Nesse sentido, os processos intersubjetivos de atribuição de valores e significado e de determinação dos modos de preservação e intervenção exercem significativa importância. O que se evidencia quando consideramos o papel dos conselhos de patrimônio cultural, ao constituírem fóruns públicos de debate apreciação e decisão.

Demonstramos com essa pesquisa, a evolução, as permanências e transformações dos conjuntos de valores que norteiam a atuação do CDPCM-BH em relação ao projeto arquitetônico de intervenção em Belo Horizonte. Uma vez compreendidos os valores, fatores e atores envolvidos nestes processos, cabe desenvolvermos instrumentos e princípios de intervenção capazes de orientar, tanto a análise e apreciação dos projetos, como a prática projetual de intervenções verticais, tendo em vista o respeito à preexistência, os possíveis impactos indesejados e o seu contexto específico de intervenção.

REFERÊNCIAS

ANDRADE JUNIOR, Nivaldo Vieira de. **Metamorfose Arquitetônica**: Intervenções projetuais contemporâneas sobre o patrimônio edificado. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2006.

ANDRADE JUNIOR, Nivaldo Vieira de. Patrimônio Arquitetônico. *In:* CARVALHO, Aline; MENEGUELLO, Cristina (Orgs.). **Dicionário Temático de Patrimônio: Debates contemporâneos**. Campinas: Unicamp, 2020.

ANDRADE, Luciana; ESTEVES, Paulo. Negociações Urbanas: Gestão de Conflitos em torno do Patrimônio. *In:* FERNANDES, Edésio; RUGANI, Jurema. (Orgs.). **Cidade Memória e Legislação: A preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico**. Belo Horizonte: IAB-MG, 2002, p. 169-179.

ARAÚJO, Guilherme Maciel. Apreciação e Deliberação de Projeto de Nova Edificação em Lote de Imóvel Tombado: Rua Alvarenga Peixoto, 425. Belo Horizonte, 25 nov. 2015.

ARIMATÉIA, Karine de. O ICMS Cultural como estratégia de indução para a descentralização de Políticas de Patrimônio Cultural. **Cadernos da Escola do Legislativo**, Belo Horizonte, v. 12, n. 18, p. 165-201, jan./jun. 2010.

BARNETT, Correlli; *et al*. **História dos Grandes Inventos**. Seleções Reader's Digest, Lisboa, 1983.

BELO HORIZONTE. **Decreto n.º 30, de 1 de agosto de 1938**. Modifica os artigos 64 e 303 do Regulamento de Construções. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 1938.

BELO HORIZONTE. **Decreto n.º 165, de 1 de setembro de 1933**. Modifica a Lei n.º 363, de 1930. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 1933.

BELO HORIZONTE. **Decreto n.º 5.531, de 17 de dezembro de 1986**. Aprova o Regimento Interno do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 1986.

BELO HORIZONTE. **Decreto n.º 6.337, de 21 de setembro de 1989**. Que Dispõe Sobre a Composição do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 1989.

BELO HORIZONTE. **Decreto n.º 11.981, de 9 março de 2005**. Define a composição do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 2005.

BELO HORIZONTE. **Decreto n.º 18.029, de 18 de julho de 2022**. Altera o Decreto n.º 11.981, de 9 de março de 2005, que define a composição do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 2022.

BELO HORIZONTE. **Lei n.º 226, de 2 de outubro de 1922**. Modificada disposição do Regulamento de Construcções. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 1922.

BELO HORIZONTE. **Lei n.º 3.802, de 6 de julho de 1984**. Organiza a proteção do patrimônio cultural do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 1984.

BELO HORIZONTE. **Lei n.º 7.430, de 5 de janeiro de 1998**. Altera a Composição do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal, 1998.

BELO HORIZONTE. **Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte, de 21 de março de 1990**. Belo Horizonte: Câmara Municipal, 1990.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 09 de junho de 1998. Publicada no DOM no dia 18 de julho de 1998. Belo Horizonte, 1998.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 14 de julho de 1998. Publicada no DOM no dia 20 de agosto de 1998. Belo Horizonte, 1998a.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 11 de abril de 2000. Publicada no DOM no dia 27 de maio de 2000. Belo Horizonte, 2000.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 14 de dezembro de 2004. Publicada no DOM no dia 19 de maio de 2004. Belo Horizonte, 2004.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 21 de dezembro de 2005. Publicada no DOM no dia 22 de março de 2006. Belo Horizonte, 2006.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 16 de dezembro de 2009. Publicada no DOM no dia 6 de março de 2010. Belo Horizonte, 2010a.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 20 de outubro de 2010. Publicada no DOM no dia 23 de novembro de 2010. Belo Horizonte, 2010.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 21 de maio de 2014. Publicada no DOM no dia 26 de junho de 2014. Belo Horizonte, 2014.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 16 de julho de 2014. Publicada no DOM no dia 27 de agosto de 2014. Belo Horizonte, 2014b.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 17 de setembro de 2014. Publicada no DOM no dia 28 de outubro de 2014. Belo Horizonte, 2014a.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 04 de março de 2015. Publicada no DOM no dia 23 de abril de 2015. Belo Horizonte, 2015.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 21 de outubro de 2015. Publicada no DOM no dia 24 de fevereiro de 2016. Belo Horizonte, 2016.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 25 de novembro de 2015. Publicada no DOM no dia 24 de fevereiro de 2016. Belo Horizonte, 2016b.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Ata de Reunião do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município realizada em 16 de dezembro de 2015. Publicada no DOM no dia 24 de fevereiro de 2016. Belo Horizonte, 2016c.

BRANDI, Cesare. **Teoria da restauração**. Trad. de Beatriz Mugayar Kühl. Cotia: Ateliê, 2004.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. **Decreto-Lei n.º 25, de 30 de novembro de 1937**. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 6 dez. 1937.

BRASIL. **Lei n.º 378, de 13 de janeiro de 1937**. Dá nova organização ao Ministério da educação e Saúde Pública. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 15 jan. 1937a.

CALDAS, Maria Fernandes. Projeto de Nova Edificação em Lotes de Bens Culturais Situados na Av. Amazonas: Avenida Amazonas, 1695, 1711, 1725 e 1735. Belo Horizonte, 2010a.

CALDAS, Maria Fernandes. Relatório Técnico Referente a Projeto de Nova Edificação em Parte dos Lotes dos Imóveis Protegidos: Avenida Amazonas, 1695, 1711, 1725 e 1735. Belo Horizonte, 2010.

CARSALADE, Flávio de Lemos. Instrumentos Urbanísticos e Preservação do Patrimônio. *In:* FERNANDES JUNIOR, Edésio; ARAÚJO, Rogério Palhares Zschaber de (Orgs.). **Entre o Urbano, o Social e o Ambiental: A Práxis em perspectiva**. Belo Horizonte: Gaia Cultural, 2015.

CARSALADE, Flávio de Lemos. Parecer Sobre Projeto a Ser Construído à Rua Espírito Santo, 1996. Belo Horizonte, 12 mai. 1998.

CARSALADE, Flávio de Lemos. Parecer Sobre Proposta de Intervenção em Imóvel Situado à Rua Espirito Santo. Belo Horizonte, 8 abr.1997.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. Intervenções Sobre o Patrimônio Urbano: Modelos e perspectiva. **FORUM PATRIMÔNIO**. Belo Horizonte, v. 1, n. 1, set.-dez. 2007.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. **Patrimônio e Valores I: A via crítica de Alois Riegl**. Belo Horizonte: IEDS; Miguilim, 2022.

CASTRO, Maria Ângela Reis de. **Guia de Bens Tombados de Belo Horizonte**. Belo Horizonte: Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, 2006.

CASTRO, Sonia Rabello de. **O Estado na preservação de bens culturais: o tombamento**. Rio de Janeiro: IPAHN, 2009.

CDPCM, Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Ofício n.º 28/96: Rua Rio Grande do Norte, 587. Belo Horizonte, 13 mar. 1996a.

CDPCM, Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Ofício n.º 80/1995: Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715. Belo Horizonte, 14 ago. 1995.

CDPCM, Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Ofício n.º 101/1996: Av. João Pinheiro, 164. Belo Horizonte, 7 ago. 1996.

CDPCM, Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte. Ofício s. n.: Rua Rio Grande do Norte, 587. Belo Horizonte, 5 jul. 1996b.

CHOAY, Françoise. **A Alegoria do Patrimônio**. São Paulo: Estação Liberdade: Editora Unesp, 2001.

CHUVA, Márcia. Por uma história da noção de patrimônio cultural no Brasil. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**, Brasília, n. 34, p. 147-165, 2012.

CIAM, Congresso Internacional de Arquitetura Moderna. **Carta de Atenas**. Atenas, 1933.

CUNHA, Flávio Saliba. Parecer Sobre Projeto de Construção de Edifício e Preservação de Fachada Frontal de Imóvel Tombado, situado à Avenida João Pinheiro, 164. Belo Horizonte, 1995.

CURY, Isabelle (Org.). **Cartas Patrimoniais**. 3ª edição, Rio de Janeiro: IPHAN, 2004.

DANGELO, André Guilherme Dornelles; BRASILEIRO, Vanessa Borges. Reflexões sobre intervenções arquitetônicas em ambientes sob proteção cultural em Minas Gerais (1937-2007). **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo da PUC Minas**, Belo Horizonte, v. 15, n. 17, p. 928, 2008.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. **Dossiê de Tombamento**: Rua Alvarenga Peixoto, 720. Belo Horizonte, dez. 2022.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. **Dossiê de Tombamento**: Rua da Bahia, 2411. 25 out. 2002.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. **Dossiê de Tombamento**: Rua Itapecerica, 579 (Casa da Loba). Belo Horizonte, jun. 2019.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Ofício n.º 245/2001: Av. João Pinheiro, 164. Belo Horizonte, 6 dez. 2001.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Avenida Amazonas, 1683/1685, 1695, 1711, 1725 e 1735. Belo Horizonte, 06 de outubro de 2010.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Avenida Amazonas, 1683/1685, 1695, 1711, 1735; Rua Aimorés, 2678 e 2688. Belo Horizonte, 19 de abril de 2010a.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Rua Alvarenga Peixoto, 425. Belo Horizonte, 11 nov. 2015a.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Rua da Bahia, 2411 e 2425. Belo Horizonte, 29 nov. 2005a.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Rua da Bahia, 2411 e 2425. Belo Horizonte, 15 out. 2015b.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Rua da Bahia, 2411 e 2425. Belo Horizonte, 4 dez. 2015c.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Rua da Bahia, 2696. Belo Horizonte, 7 dez. 2009.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Rua da Bahia, 2696. Belo Horizonte, 6 ago. 2010b.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Rua dos Aimorés, 1725. Belo Horizonte, 27 out. 2005.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Rua Bernardo Guimarães, 1200; Rua Sergipe, 361. Belo Horizonte, abr. 1993.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Rua Espírito Santo, 1996. Belo Horizonte, 18 dez. 1996.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Rua Pernambuco, 1011. Belo Horizonte, 26 fev. 2015.

DIPC, Diretoria de Patrimônio Cultural – FMC/PBH. Relatório Técnico: Rua Pernambuco, 1011. Belo Horizonte, 9 nov. 2020.

ESCRITÓRIO Internacional dos Museus, Sociedade das Nações. **Carta de Atenas**. Atenas, 1931.

ESTADO DE MINAS. Cidade Perde Casarão do Século Passado. Caderno Cidades. Belo Horizonte, 9 set. 1995.

ESTADO DE MINAS. Conselho Aprova Hoje Construção de Prédio do Promove na João Pinheiro. Caderno Cidades. Belo Horizonte, 14 set. 1995a.

ESTUDO de um Edifício de Salas: Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715. Belo Horizonte, 8 jun. 1995.

FEDELE, Javier; MARTÍNEZ, Irene. Verticalización y desarrollo inmobiliario del núcleo urbano central de Santa Fe: câmbios morfológicos, conflictos urbanos y regulaciones edilicias en la recuperación poscrisis 2001. **Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad**, v. 18, n. 18, 2015.

FÉRES, Luciana Rocha. Parecer Referente à Análise do Projeto de Nova Edificação: Rua Pernambuco, 1011. Belo Horizonte, 4 mar. 2015.

FERRO, Sérgio. **Arquitetura e Trabalho Livre**, São Paulo: Cosac Naify, 2006.

FONSECA, Pedro Cezar Dutra; SOUZA, Luiz Eduardo de (Orgs.). *O Processo de Substituição de Importações*. São Paulo: LCTE, 2009.

GEHL, Jan. **Cidades Para Pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2015.

GIOVANNONI, Gustavo. Vecchie Città ed Edilizia Nuova. Milão: Città Studi Edizioni, 1995.

GOHN, Maria da Glória. Conselhos Gestores na Política Social Urbana e Participação Popular. **Cadernos Metrópole**, n. 7, p. 9-31, 2002.

ICOMOS, Conselho Internacional de Monumentos e Sítios. **Carta de Burra** (1980). Burra, 2013.

ICOMOS, Conselho Internacional de Monumentos e Sítios. **Carta de Veneza**. Veneza, 1964.

ICOMOS, Conselho Internacional de Monumentos e Sítios. **Carta de Washington**. Veneza, 1987.

ICOMOS, Conselho Internacional de Monumentos e Sítios. **Princípios de Valeta**. Veneza, 2011.

LACERDA, Norma. Intervenções no Bairro do Recife e no seu Entorno: Indagações sobre a sua legitimidade. **Sociedade e Estado**, Brasília, v. 22, n. 3, p. 621-646. set./dez. 2007.

LACERDA, Norma; LEITÃO, Lúcia; QUEIROZ, Paulo Abílio de. Legitimidade espacial: uma discussão sobre mutação e permanência das estruturas espaciais urbanas. **EURE**, v. 36, n. 107, abr. 2010.

LAGE, Flávia de Assis. **A Gestão do Patrimônio Cultural em Minas Gerais**: Novas dimensões e paradoxos. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2014.

LANA, Ricardo Samuel de. Parecer Técnico Referente Análise de Registro Documental: Rua Maranhão, 957. Belo Horizonte, 27 jun. 2006.

LANA, Ricardo Samuel de. Parecer Técnico sobre a Construção de Edifício nos Fundos do Edifício-sede da União de Negócios e Administração – UNA – ex-residência de Afonso Pena Júnior. Belo Horizonte, mai. 1993.

LATOUR, Bruno. Como terminar uma tese de sociologia: pequeno diálogo entre um aluno e seu professor (um tanto socrático). *In*: AVGEROU, C.; CIBORRA, A.; LAND. F.F. (Orgs.). Social Study of Information and Communication Study.Nova Iorque: Oxford Univ. Press, p. 62-76. 2004.

LE CORBUSIER. **A Carta de Atenas**. São Paulo: HUCITEC EDUSP, 1993.

LEES, Loretta; SLATER, Tom; WYLY, Elvin. **Gentrification**. New York: Routledge, 2008.

LEFEBVRE, Henri. **A Produção do Espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: fev. 2006.

LEFEBVRE, Henri. **A Re-produção das Relações de Produção**. Porto: Publicações Escorpião, 1973.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Centauro, 2008.

LE GOFF, Jacques. **História e Memória**. Campinas: Editora da UNICAMP, 1990.

LEITE, Rogerio Proença. Patrimônio e Centros Históricos. *In:* CARVALHO, Aline; MENEGUELLO, Cristina (Orgs.). **Dicionário Temático de Patrimônio: Debates contemporâneos**. Campinas: Unicamp, 2020.

LEMOS, Celina Borges; GUERRA, Karla Bilharinho. **Casa Nobre: Significados dos modos de morar nas primeiras décadas de Belo Horizonte**. Belo Horizonte: Frente e Verso Editora, 2019.

LOTT, Wanessa Pires; JESUS, Cláudio Roberto de. As políticas preservacionistas da cidade de Belo Horizonte: a questão do tangível e intangível. *In*: XXIII Simpósio Nacional De História, 2005, Londrina.

MACEDO, Silvio Soares. **São Paulo, paisagem e habitação verticalizada**: Os espaços livres como elementos de desenho urbano. 1988. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

MAGNANI, José Guilherme Cantor. Da periferia ao centro: pedaços & trajetos. In: **Revista de Antropologia**. São Paulo: USP, 1992.

MAGNANI, José Guilherme Cantor. Os diferentes planos da cidade como bem cultural. *In:* MORI, Victor Hugo; SOUZA, Marise Campos de; BASTOS, Rossano Lopes; GALLO, Haroldo (orgs). **Patrimônio: atualizando o debate**. São Paulo: Iphan, 2006.

MAGNI, Teodoro. **O direito ao patrimônio em Belo Horizonte**: A institucionalização das práticas e a proteção do bairro Floresta. 2012. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2012.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. 2 ed. Petrópolis: Vozes, 2002.

MEMORIAL DESCRITIVO da Proposta de Ampliação de Residência Existente: Rua Rio Grande do Norte, 587. Belo Horizonte, 1995.

MEMORIAL DESCRITIVO: Rua dos Timbiras, 834. Belo Horizonte, 19 out. 2018.

MENESES, Ulpiano. A cidade como bem cultural: áreas envoltórias e outros dilemas, equívocos e alcance da preservação do patrimônio ambiental urbano. *In:* MORI, Victor Hugo; SOUZA, Marise Campos de; BASTOS, Rossano Lopes; GALLO, Haroldo (orgs). **Patrimônio: atualizando o debate**. São Paulo: Iphan, 2006.

MINAS GERAIS. **Lei n.º 5.775, de 30 de setembro de 1971**. Autoriza o Poder Executivo a instituir, sob forma de Fundação, o Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (IEPHA/MG) e dá outras providências. Belo Horizonte: Governo do Estado, 1971.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. 1ª Câmara Cível do TJMG. Agravo de Instrumento - Cv n.º 1.0024.06.268012-9/010. Belo Horizonte, 20 out. 2015.

MONGIN, Olivier. **A condição urbana: a cidade na era da globalização**. São Paulo: Estação Liberdade, 2009.

MOREIRA, Iocanan Pinheiro de Araujo. Relatório Técnico Referente Análise de Projeto de Nova Edificação em Lote de Bem Tombado: Rua Pernambuco, 1011. Belo Horizonte, 16 nov. 2020.

MPMG, Ministério Público do Estado de Minas Gerais. Ofício n.º 2012/1995: Rua dos Aimorés, 1451. Belo Horizonte, 4 set. 1995.

MPMG, Ministério Público do Estado de Minas Gerais. Ofício n.º 1786/2001: Av. João Pinheiro, 164. Belo Horizonte, 26 nov. 2001.

MUÑOZ VIÑAS, Salvador. **Teoria Contemporânea da Restauração**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2021.

NAKANO, Anderson. A Produção da “Cidade Oca” nos Padrões Recentes de Verticalização e Adensamento Construtivo do Município de São Paulo. **Oculum ens**. Campinas, v. 15, n. 1, p. 33-50, jan./abr. 2018.

NAKANO, Anderson. **Elementos Demográficos Sobre A Densidade Urbana Da Produção Imobiliária**: São Paulo, uma cidade oca? Tese (Doutorado em Demografia) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2015.

NERY, Juliana Cardoso; BAETA, Rodrigo Espinha. **Entre o Restauro e a Recriação: Reflexões sobre intervenções em preexistências arquitetônicas e urbanas**. Salvador: EDUFBA – PPG-AU UFBA, 2022.

NERY, Juliana Cardoso. **Configurações da Metrópole Moderna**: Os Arranha-Céus de Belo Horizonte 1940/1960. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2001.

NORONHA, Carlos Roberto. Apreciação e Deliberação de Parecer Referente ao Projeto Arquitetônico para os Bens Culturais: Rua dos Aimorés, 1725. Belo Horizonte, 16 nov. 2005.

OLIVEIRA, Rafael Carvalho Rezende. **Curso de direito administrativo**. Rio de Janeiro: Método, 2020.

ONU, Organização das Nações Unidas. **Nova Agenda Urbana**. Habitat III, Conferência sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável: Quito, 2016.

PARECER Sobre a Proposta de Construção de Edifício Comercial: Rua Padre Rolim, 691, 703 e 715. Belo Horizonte, 1995.

RAMIRES, Julio Cesar de Lima. O Processo de Verticalização das Cidades Brasileiras. **Boletim de Geografia**, Maringá, v. 16, n. 1, p. 97-106, 1998.

REY-PÉREZ, Julia; RODERS, Ana Pereira. Historic Urban Landscape: A systematic review, eight years after the adoption of the HUL approach. **Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development**, vol. 10 n. 3, 2020.

RIEGL, Alois. **O Culto Moderno dos Monumentos**. *In*: CASTRIOTA, Leonardo Barci. Patrimônio e Valores I: A via crítica de Alois Riegl. Belo Horizonte: IEDS; Miguilim, 2022.

SILVA, Luciana Helena. **A Verticalização do Espaço Urbano**: O caso do bairro do Prado – Recife/PE. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

SIMÕES JUNIOR, José Geraldo. A Recente Verticalização de Cidades Europeias e o Conflito com a Preservação do Skyline Tradicional: O instrumento urbanístico LVMF adotado por Londres. III ENAMPARQ, São Paulo, 2014.

SOMEKH, Nadia. A Cidade Vertical: e o urbanismo Modernizador. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

STARLING, Mônica Barros de Lima. Instituições participativas e democratização da ação estatal: os conselhos municipais de patrimônio cultural de Minas Gerais. **Cadernos da Escola do Legislativo**, v. 17, n. 28, jul./dez. 2015.

STARLING, Mônica Barros de Lima. Política de Patrimônio Cultural - É possível democratizá-la? O papel dos conselhos municipais de patrimônio cultural de Minas Gerais. 2011. 280f. Tese (Doutorado em Ciência Política). Universidade Federal de Minas Gerais. FAFICH, 2011.

UNESCO, Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura. **Recomendação de Nairóbi**. Nairóbi, 1976.

UNESCO, Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura. **Recomendação Sobre as Paisagens Urbanas Históricas**. Paris, 2011.

VELHO, Gilberto. Patrimônio, Negociação e Conflito. **MANA**, v. 12, n. 1, p. 237-248, 2006.

VIEIRA, José Júlio Rodrigues. Relatório Técnico Referente a Projeto de Restauração e Projeto de Nova Edificação: Rua da Bahia, 2696. 16 dez. 2009.

VIEIRA, José Júlio Rodrigues. Relatório Técnico Referente a Projeto de Restauração e Projeto de Nova Edificação: Rua da Bahia, 2696. 16 ago. 2010.

ZANIRATO, Sílvia; TOMAZZONI, Edegar Luis. **Política Patrimonial, uma Política Participativa?** *In:* ZANIRATO, Silvia (Org.). Mobilização e Mudança Social: Experiências de participação política na sociedade contemporânea. São Paulo: Annablume, 2013, p. 107-126.

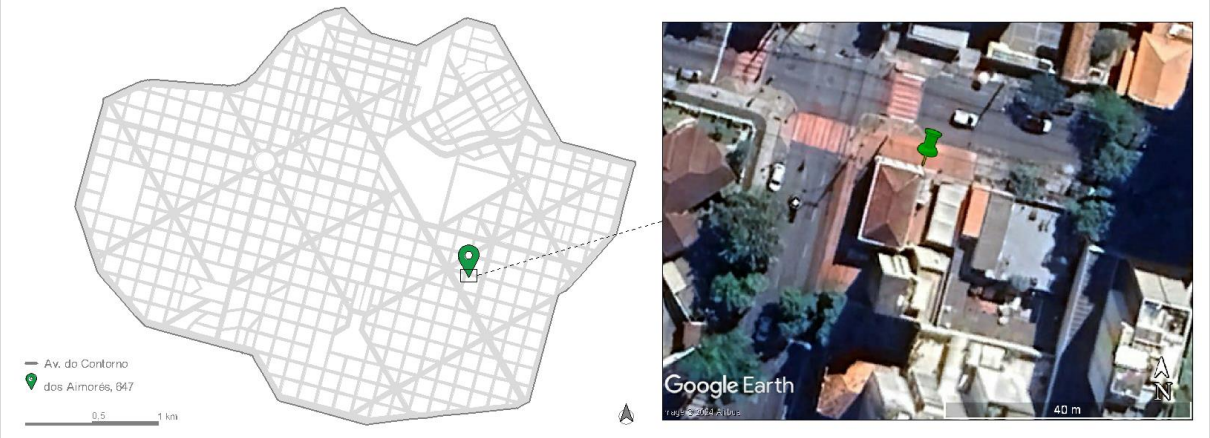
APÊNDICE A – Rua dos Aimorés, 647

FIGURAS 132, 133, 134 e 135 – Projeto de intervenção vertical: Rua dos Aimorés, 647



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 136 – Mapa de localização: Rua dos Aimorés, 647



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

Primeiro Projeto

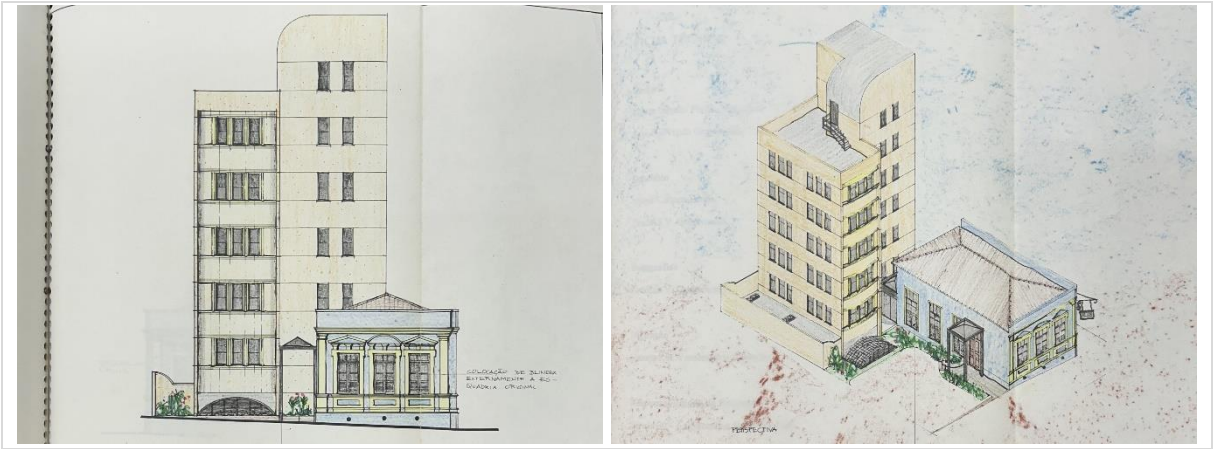
FIGURAS 137 e 138 – Fachadas frontais e perspectiva isométrica do primeiro projeto de intervenção na edificação situada à Rua dos Aimorés, 647, respectivamente



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

Segundo Projeto - Modificação

FIGURAS 139 e 140 – Fachada frontal e perspectiva isométrica do segundo projeto de intervenção na edificação situada à Rua dos Aimorés, 647, respectivamente



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 22 – Quadro síntese: Rua dos Aimorés, 647

dos Aimorés, 647	**17**
Conjunto urbano	Av. Afonso Pena e Adj.; Av. Carandaí, Alfredo Balena
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Comercial
Processo	Aprovações em primeira análise
Aprovação	Ago. de 1995, alteração em dez. 1996
Implantação	Posterior e lateral esquerda
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Revestimento em camada pictórica

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE B – Rua Gonçalves Dias, 1218

FIGURAS 141, 142, 143 e 144 – Projeto de intervenção vertical: Rua Gonçalves Dias, 1218



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 145 – Mapa de localização: Rua Gonçalves Dias, 1218



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURA 146 – Perspectiva do projeto de intervenção: Rua Gonçalves Dias, 1218



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 23 – Quadro síntese: Rua Gonçalves Dias, 1218

João Pinheiro, 164	**18**
Conjunto urbano	Praça da Liberdade e Adj.
Grau de proteção	Tombamento; IEPHA-MG: Área de entorno do Conj. Arq. e Paisagístico da Praça da Liberdade
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	nov. de 1997
Implantação	Posterior
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE C – Rua Bernardo Guimarães, 1200 e 1226

FIGURAS 147, 148, 149 e 150 – Projeto de intervenção vertical: Rua Bernardo Guimarães, 1200 e 1226



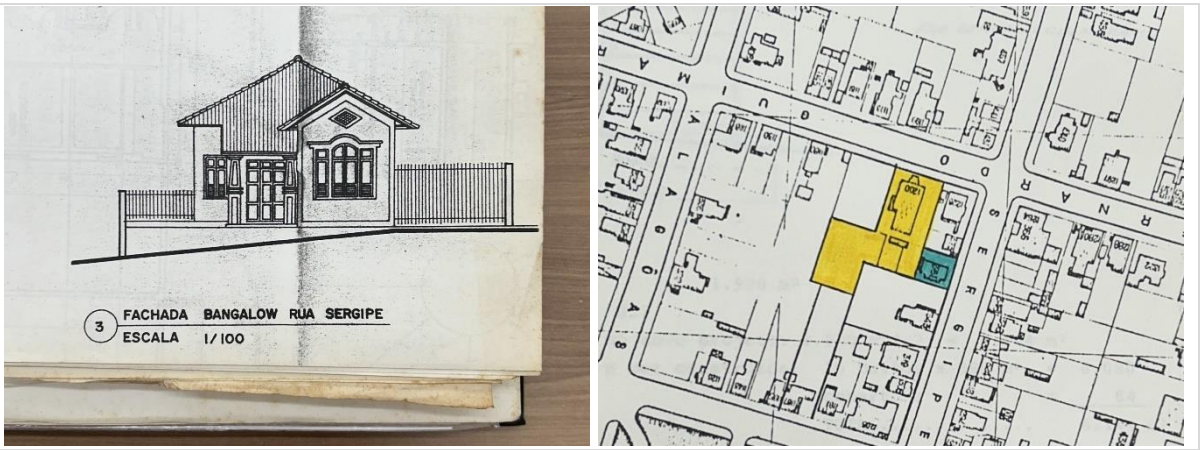
Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 151 – Mapa de localização: Rua Bernardo Guimarães, 1200 e 1226



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURAS 152 e 153 – Fachada frontal de edificação anteriormente existente na Rua Sergipe e recorte de mapa indicando os lotes da intervenção, respectivamente



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

FIGURAS 154 e 155 – Perspectivas do projeto de intervenção: Rua Bernardo Guimarães, 1200 e 1226, a partir das ruas Bernardo Guimarães e Sergipe, respectivamente



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 24 – Quadro síntese: Rua Bernardo Guimarães, 1200 e 1226

Bernardo Guimarães, 1200 e 1226	**19**
Conjunto urbano	Praça da Boa Viagem e Adj.
Grau de proteção	Tombamento (1200)
Data do tombamento	19/10/1999
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar, institucional e comercial
Processo	Não aprovação em 1993 e em dez. de 1999
Aprovação	mar. de 2000
Implantação	Posterior centralizado
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico e vidro

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE D – Rua Tomé de Souza, 576

FIGURAS 156, 157, 158 e 159 – Projeto de intervenção vertical: Rua Tomé de Souza, 576



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 160 – Mapa de localização: Rua Tomé de Souza, 576



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURAS 161 e 162 – Perspectivas do projeto de intervenção: Rua Tomé de Souza, 576



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 25 – Quadro síntese: Rua Tomé de Souza, 576

Tomé de Souza, 576	**20**
Conjunto urbano	Conj. Arquitetônico: Tipologia de Influência da CCNC / Região da Savassi (em Estudo)
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Não aprovação: mar. de 2000
Aprovação	mai. de 2000
Implantação	Posterior
Afastamentos	Sem afastamento
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE E – Avenida João Pinheiro, 602

FIGURAS 163, 164, 165 e 166 – Projeto de intervenção vertical: Av. João Pinheiro, 602



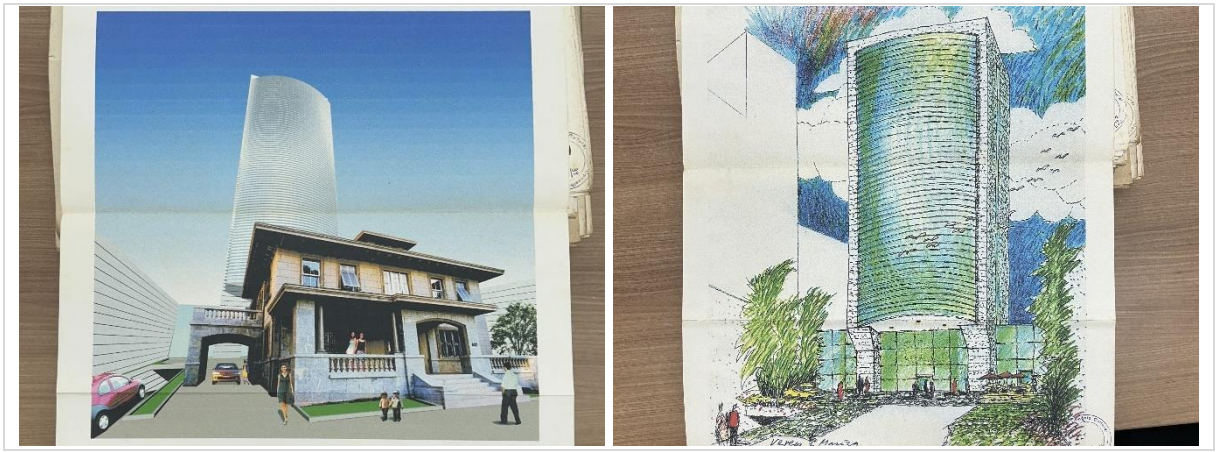
Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 167 – Mapa de localização: Av. João Pinheiro, 602



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURAS 168 e 169 – Perspectivas da primeira proposta de projeto de intervenção: Av. João Pinheiro, 602, respectivamente



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

FIGURAS 170 e 171 – Perspectivas da segunda e terceira proposta de projeto de intervenção: Av. João Pinheiro, 602, respectivamente



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 26 – Quadro síntese: Av. João Pinheiro, 602

João Pinheiro, 602 / Palacete Pentagna Guimarães	**21**
Conjunto urbano	Rua da Bahia e Adj.; Praça da Liberdade e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	13/04/1999
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio e Protomoderno com detalhes *Art Déco*
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Serviço
Processo	Não aprovação: mar. de 1999; mai. de 2000
Aprovação	jun. de 2000, provavelmente
Implantação	Posterior
Afastamentos	Igual ou inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

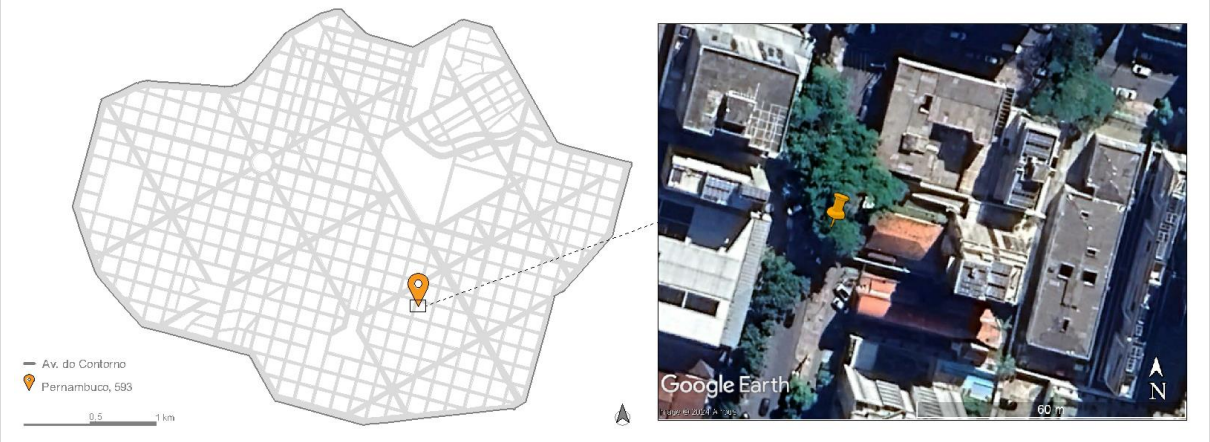
APÊNDICE F – Rua Pernambuco, 593

FIGURAS 172, 173, 174 e 175 – Projeto de intervenção vertical: Rua Pernambuco, 593



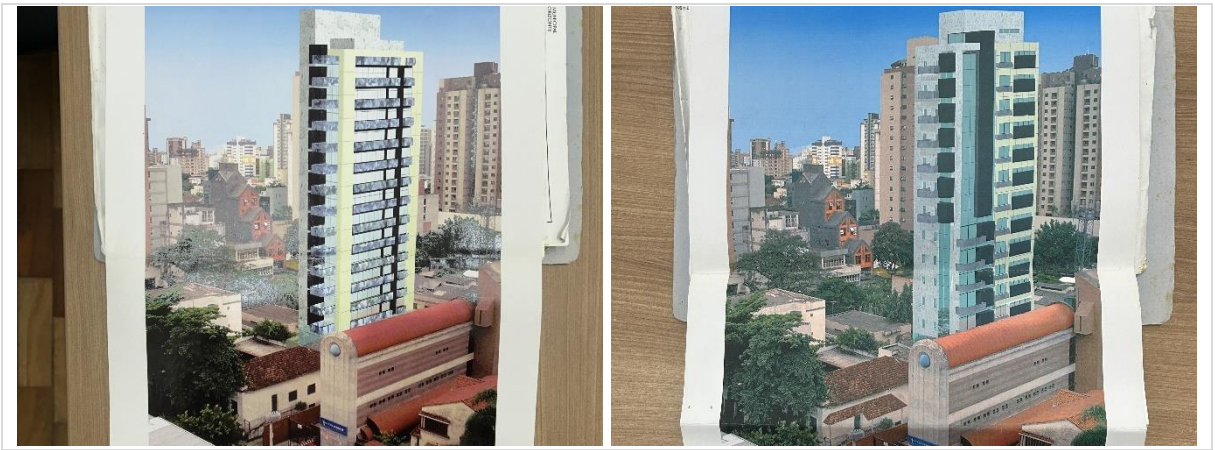
Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 176 – Mapa de localização: Rua Pernambuco, 593



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURAS 177 e 178 – Perspectivas do segundo e do terceiro projeto de intervenção: Rua Pernambuco, 593, respectivamente



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 27 – Quadro síntese: Rua Pernambuco, 593

Pernambuco, 593	**22**
Conjunto urbano	Conj. Arquitetônico: Tipologia de Influência da CCNC / Região da Savassi (em Estudo)
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Não aprovação: set. de 2001; mai. de 2003
Aprovação	jun. de 2003
Implantação	Posterior
Afastamentos	Sem afastamento, com varandas projetadas sobre volume do bem tombado
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

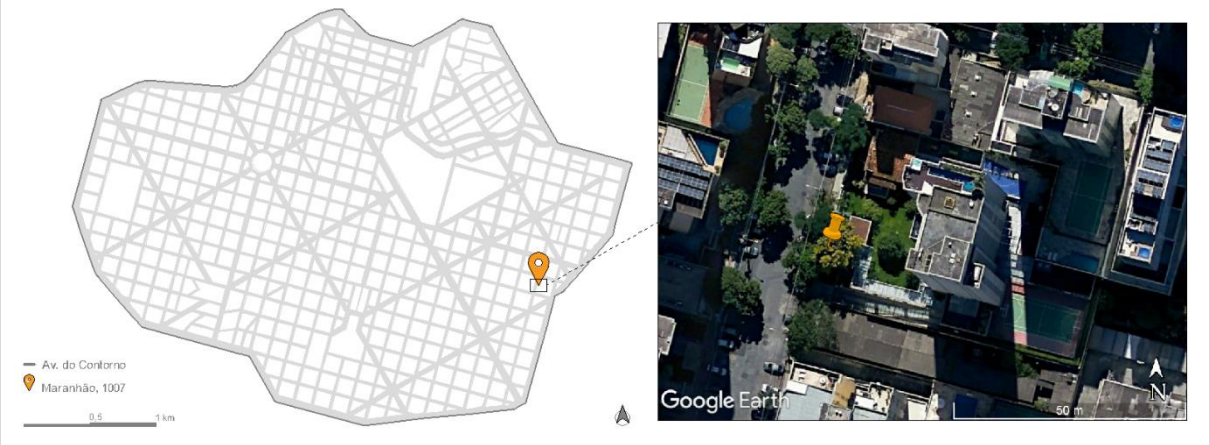
APÊNDICE G – Rua Maranhão, 1007

FIGURAS 179, 180, 181, 182, 183 e 184 – Projeto de intervenção vertical: Rua Maranhão, 1007



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 185 – Mapa de localização: Rua Maranhão, 1007



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURAS 186 e 187 – Perspectiva e fachada frontal do projeto de intervenção: Rua Maranhão, 1007, respectivamente



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 28 – Quadro síntese: Rua Maranhão, 1007

Maranhão, 1007	**23**
Conjunto urbano	Av. Carandaí, Alfredo Balena e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	13/06/2000
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Não aprovação: nov. de 2000; ago. de 2001
Aprovação	out. de 2001, alteração em jun. de 2005
Implantação	Lateral direita e posterior
Afastamentos	Igual ou inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Fachadas em vidro e revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

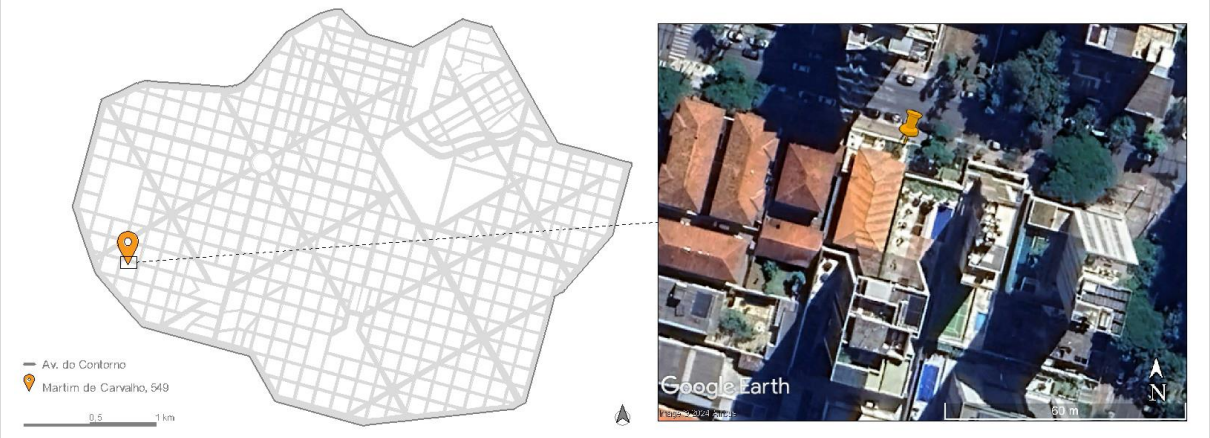
APÊNDICE H – Rua Martim de Carvalho, 549

FIGURAS 188 e 189 – Projeto de intervenção vertical: Rua Martim de Carvalho, 549



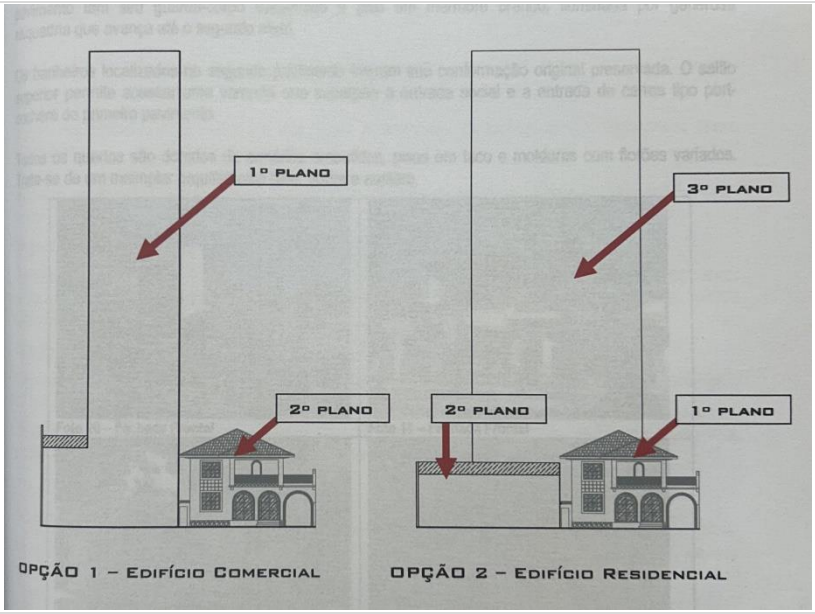
Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 190 – Mapa de localização: Rua Martim de Carvalho, 549



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURA 191 – Estudo volumétrico das opções “1” e “2” do projeto de intervenção: Rua Martim de Carvalho, 549



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

FIGURAS 192 e 193 – Perspectivas do projeto de intervenção: Rua Martim de Carvalho, 549





Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 29 – Quadro síntese: Rua Martim de Carvalho, 549

Martim de Carvalho, 549	**24**
Conjunto urbano	Av. Barbacena e Grandes Equipamentos
Grau de proteção	Processo de tombamento aberto
Data do tombamento	Em processo de tombamento
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	dez. de 2009, conforme Del. 116/2009
Implantação	Posterior e lateral esquerda
Afastamentos	Sem afastamentos, com varandas projetadas sobre volume da edificação preexistente
Tratamento de superfície	Fachadas em vidro

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE I – Rua Bernardo Guimarães, 2272 e 2286

FIGURAS 194, 195, 196 e 197 – Projeto de intervenção vertical: Rua Bernardo Guimarães, 2272 e 2286



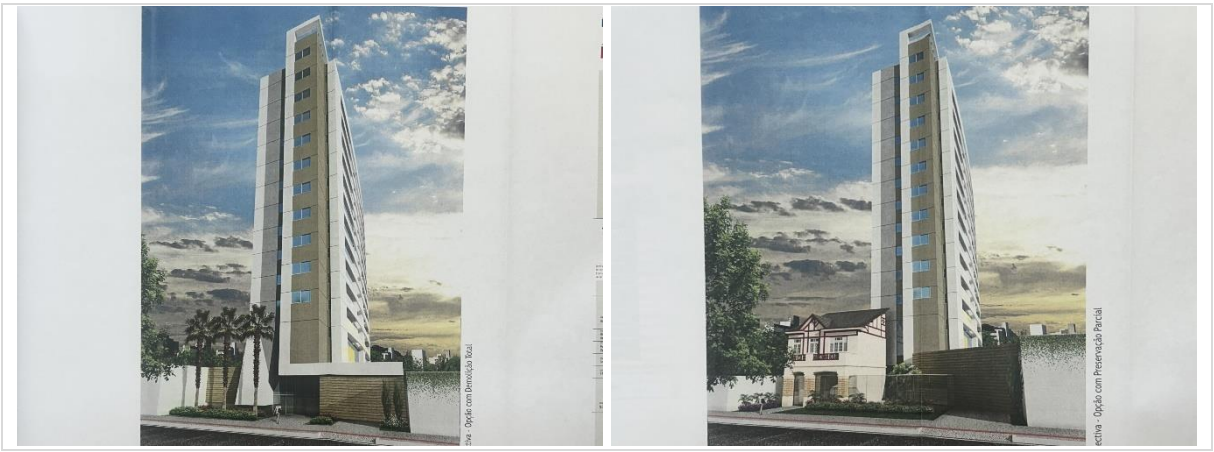
Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 198 – Mapa de localização: Rua Bernardo Guimarães, 2272 e 2286



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURAS 199 e 200 – Perspectivas dos projetos de intervenção: Rua Bernardo Guimarães, 2272 e 2286



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

FIGURAS 201 e 202 – Perspectivas dos projetos de intervenção: Rua Bernardo Guimarães, 2272 e 2286



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 30 – Quadro síntese: Rua Bernardo Guimarães, 2272 e 2286

Bernardo Guimarães, 2272 e 2286	**25**
Conjunto urbano	Praça Raul Soares e Av. Olegário Maciel
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	19/05/2010
Linguagem arquitetônica	Neocolonial e Eclético Tardio, Normanda
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Não aprovação: mar. de 2010, conforme Del. 9/2010
Aprovação	mar. de 2010, conforme Del. 24/2010
Implantação	Posterior centralizado
Afastamentos	Igual ou inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

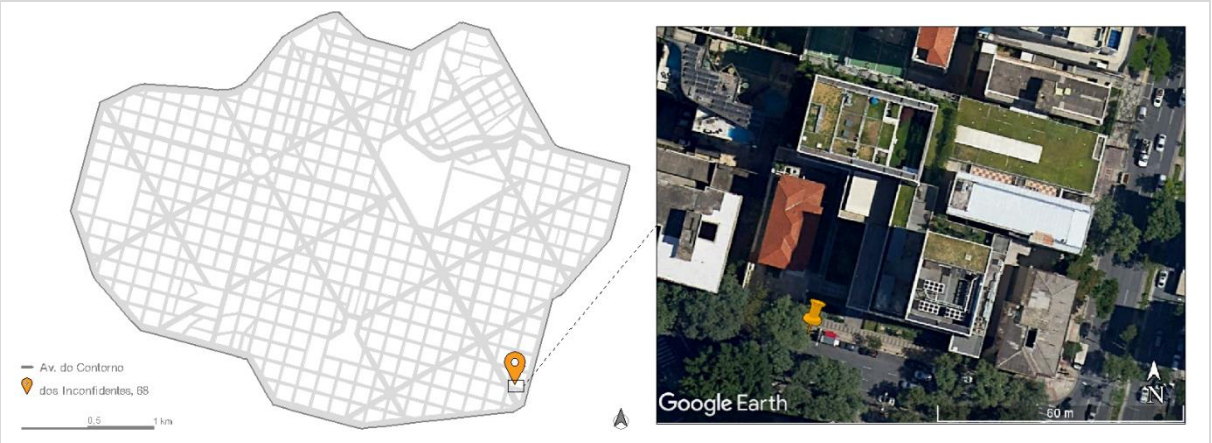
APÊNDICE J – Rua dos Inconfidentes, 68

FIGURAS 203, 204, 205 e 206 – Projeto de intervenção vertical: Rua dos Inconfidentes, 68



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 207 – Mapa de localização: Rua dos Inconfidentes, 68



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURA 208 – Perspectiva do projeto de intervenção: Rua dos Inconfidentes, 68



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 31 – Quadro síntese: Rua dos Inconfidentes, 68

dos Inconfidentes, 68	**26**
Conjunto urbano	Av. Afonso Pena e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	28/06/2006
Linguagem arquitetônica	Neocolonial
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Institucional
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	out. de 2010, conforme Del. 112/2010
Implantação	Lateral direita e posterior
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Fachadas em vidro

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

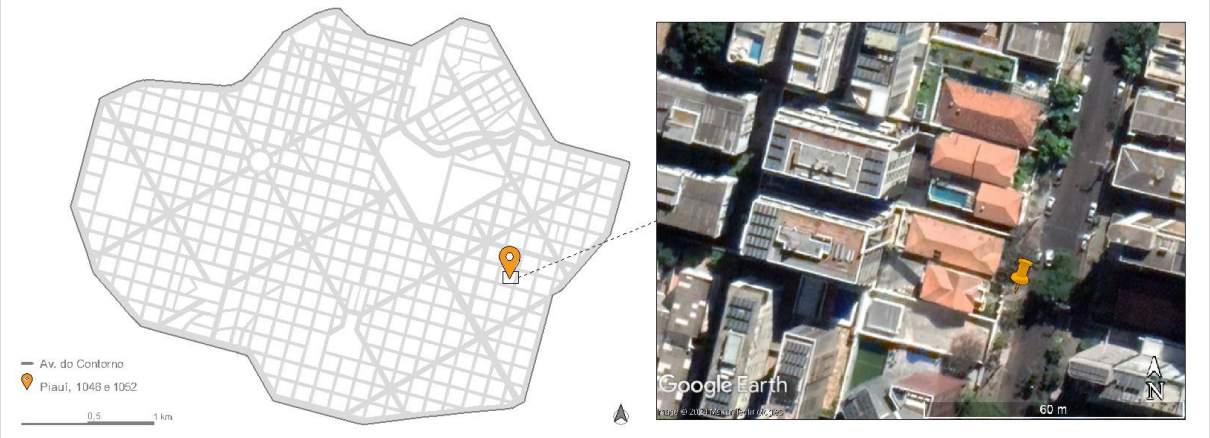
APÊNDICE K – Rua Piauí, 1046 e 1052

FIGURAS 209, 210, 211 e 212 – Projeto de intervenção vertical: Rua Piauí, 1046 e 1052



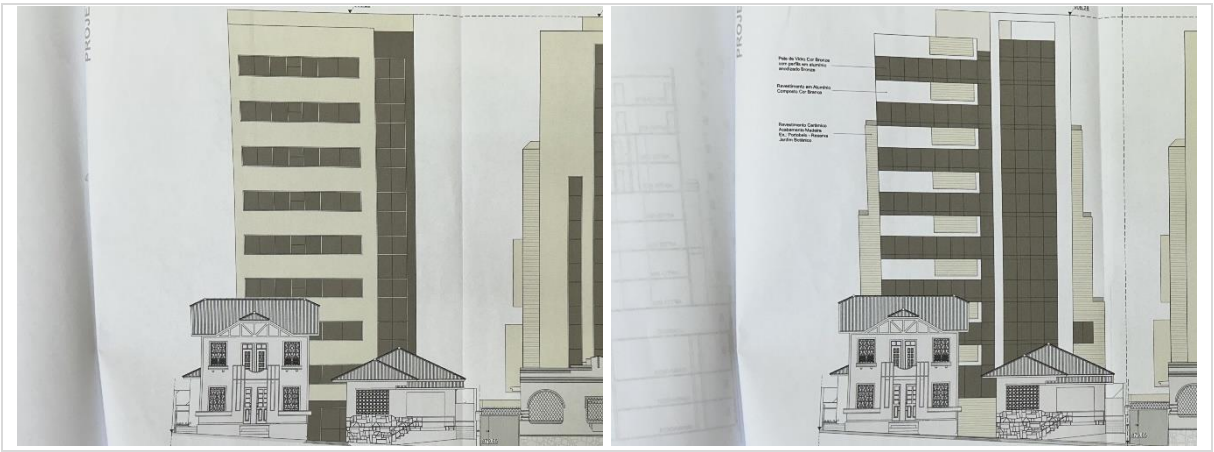
Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 213 – Mapa de localização: Rua Piauí, 1046 e 1052



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURAS 214 e 215 – Elevação de fachada dos projetos de intervenção: Rua Piauí, 1046 e 1052



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 32 – Quadro síntese: Rua Piauí, 1046 e 1052

Piauí, 1046 e 1052	**27**
Conjunto urbano	Av. Carandaí, Alfredo Balena e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Não aprovação: out. de 2011, conforme Del. 120/2011
Aprovação	abr. de 2012, conforme Del. 37/2014, retif. alteração em ago. de 2020, conforme Del. 62/2020
Implantação	Posterior centralizado
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Fachadas em vidro e revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

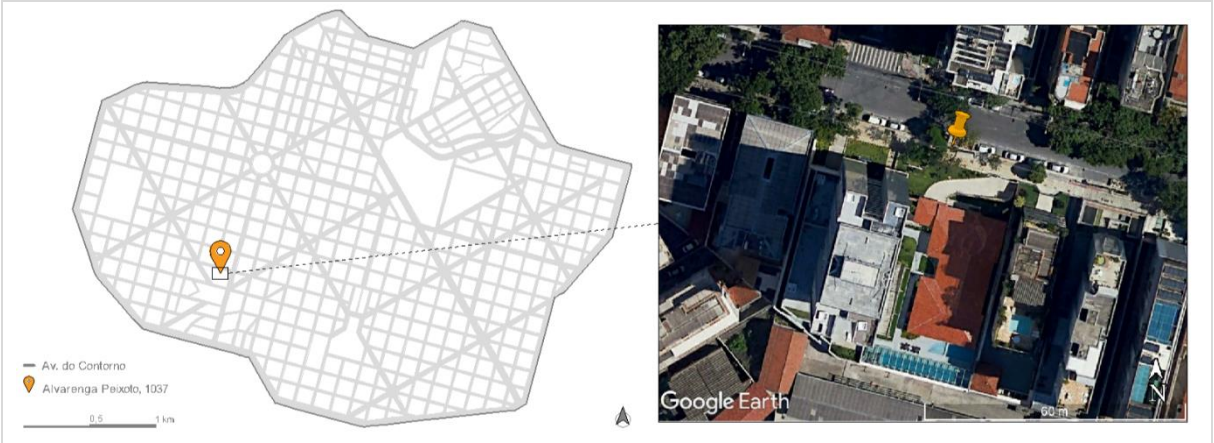
APÊNDICE L – Rua Alvarenga Peixoto, 1037

FIGURAS 216, 217, 218 e 219 – Projeto de intervenção vertical: Rua Alvarenga Peixoto, 1037



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 220 – Mapa de localização: Rua Alvarenga Peixoto, 1037



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURAS 221 e 222 – Estudo volumétrico das propostas “a” e “b” do projeto de intervenção: Rua Alvarenga Peixoto, 1037



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 33 – Quadro síntese: Rua Alvarenga Peixoto, 1037

Alvarenga Peixoto, 1037	**28**
Conjunto urbano	Praça Raul Soares, Av. Olegário Maciel
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	13/07/2011
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio com detalhes das Casas de Pradaria
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Aprovação nas primeiras análises: Estudo volumétrico em 2009 e projeto em 2014
Aprovação	out. de 2009, conforme Del. 83/2009; nov. de 2014, conforme Del. 146/2014
Implantação	Lateral direita
Afastamentos	Igual ou inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

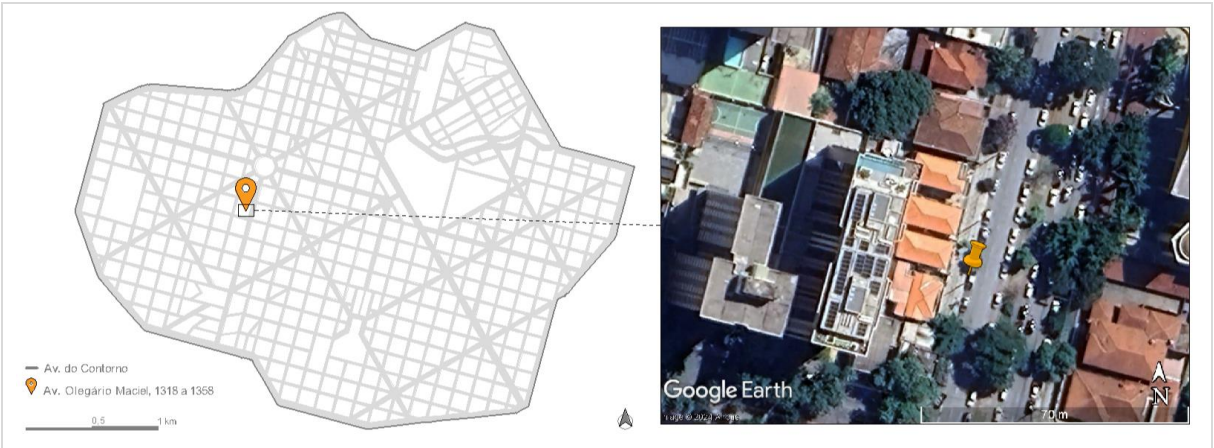
APÊNDICE M – Avenida Olegário Maciel, 1318, 1328, 1340, 1348 e 1358

FIGURAS 223, 224, 225 e 226 – Projeto de intervenção vertical: Avenida Olegário Maciel, 1318 a 1358



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 227 – Mapa de localização: Av. Olegário Maciel, 1318 a 1358



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

TABELA 34 – Quadro síntese: Av. Olegário Maciel, 1318 a 1358

Olegário Maciel, 1318, 1328, 1340, 1348 e 1358	**29**
Conjunto urbano	Praça Raul Soares e Av. Olegário Maciel
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	Sem referência
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio, *Art Déco* e Moderno
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Misto (residencial multifamiliar e comercial)
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	mai. de 2015, conforme Del. 62/2015
Implantação	Posterior
Afastamentos	Igual ou inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

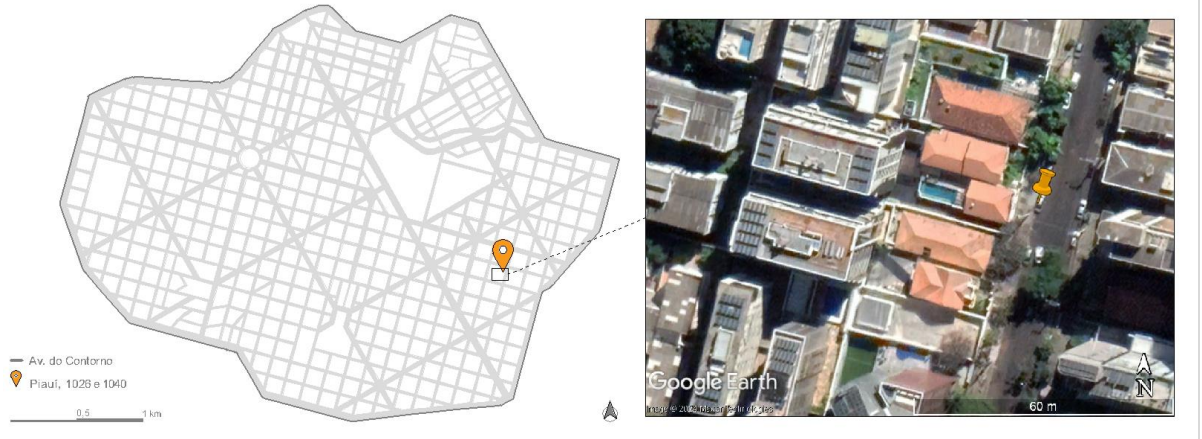
APÊNDICE N – Rua Piauí, 1026 e 1040

FIGURAS 228 e 229 – Projeto de intervenção vertical: Rua Piauí, 1026 e 1040



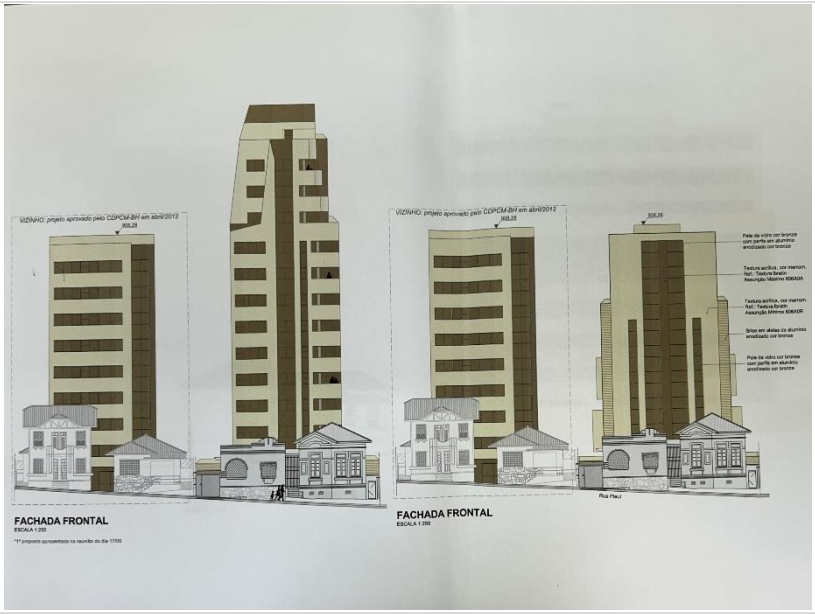
Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 230 – Mapa de localização: Rua Piauí, 1026 e 1040



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURA 231 – Elevação de fachada dos projetos de intervenção: Rua Piauí, 1026 e 1040



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 35 – Quadro síntese: Rua Piauí, 1026 e 1040

Piauí, 1026 e 1040	**30**
Conjunto urbano	Av. Carandaí, Alfredo Balena e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Não aprovação: jun. de 2015, conforme Del. 78/2015
Aprovação	nov. 2015, conforme Del. 167/2015
Implantação	Posterior
Afastamentos	Igual ou inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

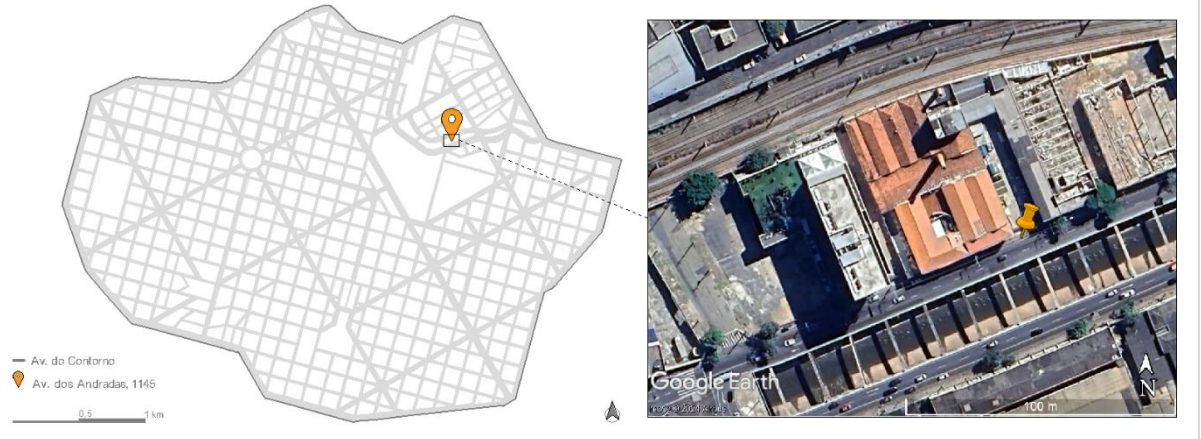
APÊNDICE O – Avenida dos Andradas, 1145

FIGURAS 232 e 233 – Projeto de intervenção vertical: Av. dos Andradas, 1145



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 234 – Mapa de localização: Av. dos Andradas, 1145



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURAS 235 e 236 – Perspectivas do projeto de intervenção: Avenida dos Andradas, 1145



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 36 – Quadro síntese: Av. dos Andradas, 1145

dos Andradas, 1145	**31**
Conjunto urbano	Praça Rui Barbosa e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	01/12/1998
Linguagem arquitetônica	*Art Déco*
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Institucional
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	mar. 2018, conforme Del. 15/2018
Implantação	lateral esquerda
Afastamentos	Igual ou inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico e camada pictórica

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

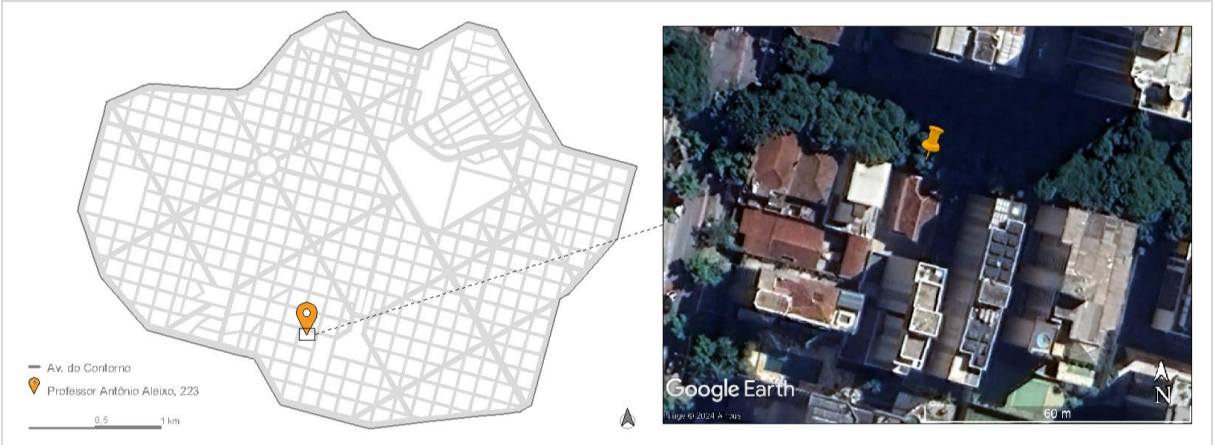
APÊNDICE P – Rua Professor Antônio Aleixo, 223

FIGURAS 237, 238, 239 e 240 – Projeto de intervenção vertical: Rua Professor Antônio Aleixo, 223



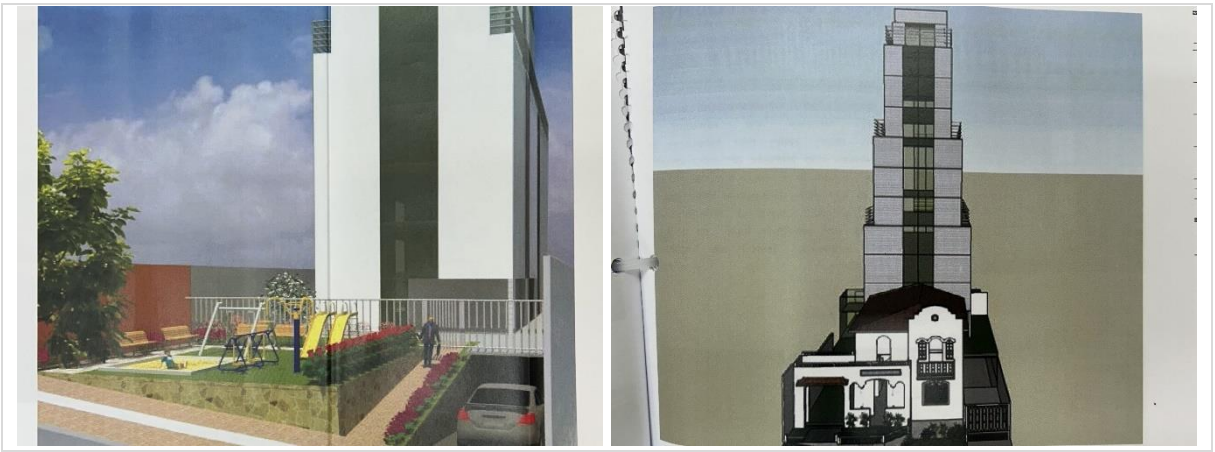
Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 241 – Mapa de localização: Rua Professor Antônio Aleixo, 223



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

FIGURAS 242 e 243 – Perspectivas do projeto de intervenção: Rua Professor Antônio Aleixo, 223



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

FIGURAS 244 e 245 – Perspectivas do projeto de intervenção: Rua Professor Antônio Aleixo, 223



Fonte: Arquivo Público da Diretoria de Patrimônio Cultural de Belo Horizonte.

TABELA 37 – Quadro síntese: Rua Professor Antônio Aleixo, 223

Professor Antônio Aleixo, 223	**32**
Conjunto urbano	Bairro Lourdes - Centro (em Estudo) / Tombamento isolado
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	Sem referência
Linguagem arquitetônica	Neocolonial
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Misto (residencial multifamiliar e comercial)
Processo	Não aprovação: dez. 2015, conforme Del. 187/2015; e Não aprovação: abr. 2016, conforme Del. 43/2016
Aprovação	mar. 2018, conforme Del. 16/2018
Implantação	Posterior
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico e camada pictórica

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE Q – Rua Santa Rita Durão, 1030

FIGURAS 246, 247, 248 e 249 – Projeto de intervenção vertical: Rua Santa Rita Durão, 1030



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

FIGURA 250 – Mapa de localização: Rua Santa Rita Durão, 1030



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

TABELA 38 – Quadro síntese: Rua Santa Rita Durão, 1030

Santa Rita Durão, 1030	**33**
Conjunto urbano	Região da Savassi (em Estudo) / Tombamento isolado
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	Sem referência
Linguagem arquitetônica	Eclético
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído
Uso	Residencial multifamiliar e institucional
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	mai. 2019, conforme Del. 36/2019
Implantação	Posterior e lateral esquerda
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Fachadas em vidro

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE R – Rua Sergipe, 84

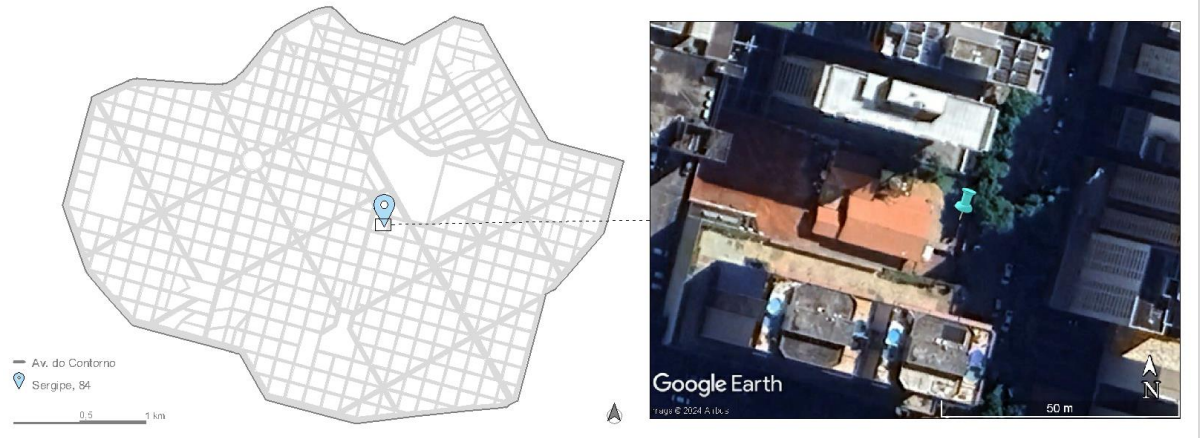
FIGURAS 251 e 252 – Projeto de intervenção vertical: Rua Sergipe, 84



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

Projeto em execução

FIGURA 253 – Mapa de localização: Rua Sergipe, 84



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

TABELA 39 – Quadro síntese: Rua Sergipe, 84

Sergipe, 84	**34**
Conjunto urbano	Pç. da Boa Viagem e Adj. e Praça da Liberdade e Adj.
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	17/12/2007
Linguagem arquitetônica	Eclético tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Em construção
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Não aprovação: set. 2014, conforme Del. 111/2014
Aprovação	nov. 2014, conforme Del. 150/2014
Implantação	Posterior
Afastamentos	Sem referência
Tratamento de superfície	Em construção

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE S – Rua Bernardo Guimarães, 2275

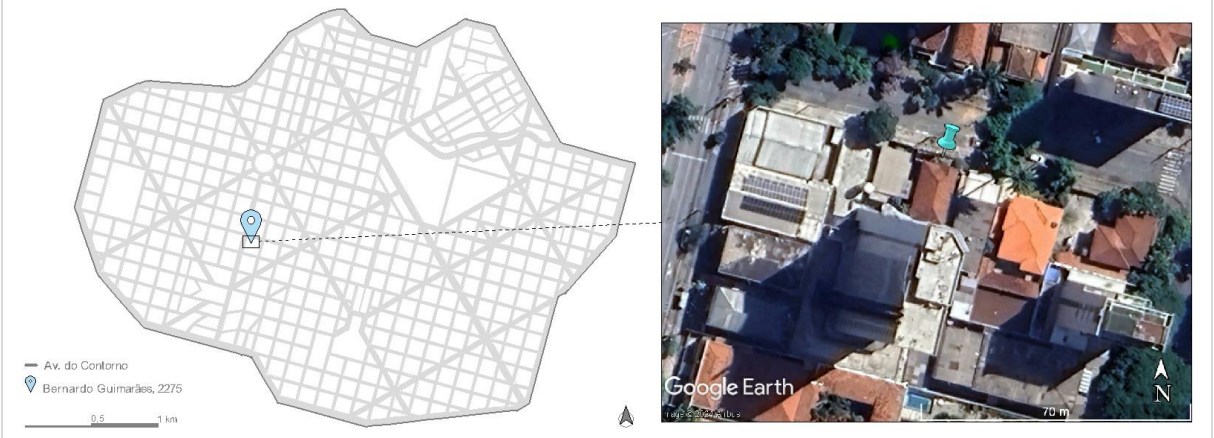
FIGURAS 254, 255, 256 e 257 – Projeto de intervenção vertical: Rua Bernardo Guimarães, 2275



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

Projeto em execução

FIGURA 258 – Mapa de localização: Rua Bernardo Guimarães, 2275



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

TABELA 40 – Quadro síntese: Rua Bernardo Guimarães, 2275

Bernardo Guimarães, 2275	**35**
Conjunto urbano	Praça Raul Soares e Av. Olegário Maciel
Grau de proteção	Processo de tombamento aberto
Data do tombamento	Em processo de tombamento
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Em construção
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	fev. de 2016, conforme Del. 13/2016; alteração em abr. de 2016, conforme Del. 48/2016
Implantação	posterior e lateral direita
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Em construção

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE T – Rua da Bahia, 2140, 2152 e 2164

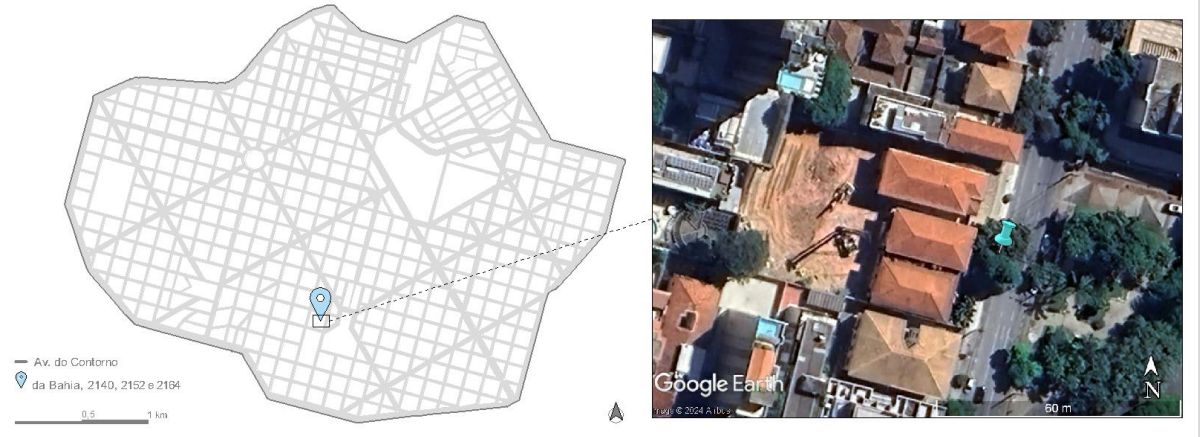
FIGURAS 259, 260, 261 e 262 – Projeto de intervenção vertical: Rua da Bahia, 2140, 2152 e 2164



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

Projeto em execução

FIGURA 263 – Mapa de localização: Rua da Bahia, 2140, 2152 e 2164



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

TABELA 41 – Quadro síntese: Rua da Bahia, 2140, 2152 e 2164

da Bahia, 2140, 2152 e 2164	**36**
Conjunto urbano	Rua da Bahia e Adj.; Praça da Liberdade e Adj.
Grau de proteção	Tombamento; IEPHA-MG: Área de entorno do Conj. Arq. e Paisagístico da Praça da Liberdade
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Eclético tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Em construção
Uso	Institucional
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	mar. 2018, conforme Del. 13/2018
Implantação	Posterior
Afastamentos	Sem referência
Tratamento de superfície	Em construção

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE U – Rua Ceará, 1851

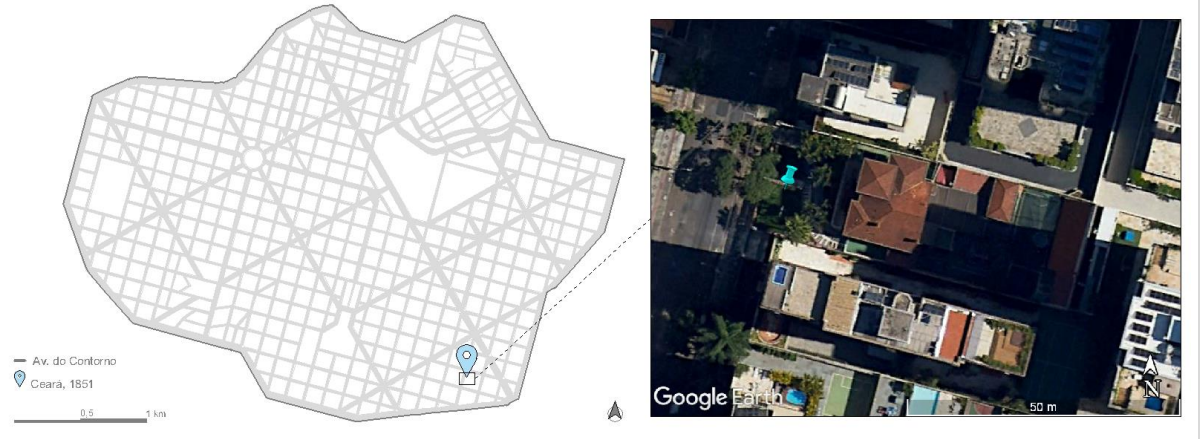
FIGURAS 264 e 265 – Projeto de intervenção vertical: Rua Ceará, 1851



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

Projeto em execução

FIGURA 266 – Mapa de localização: Rua Ceará, 1851



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

TABELA 42 – Quadro síntese: Rua Ceará, 1851

Ceará, 1851	**37**
Conjunto urbano	Região da Savassi (em Estudo) / Tombamento isolado
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Em construção
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	out. de 2018, conforme Del. 76/2018
Implantação	Posterior
Afastamentos	Sem referência
Tratamento de superfície	Em construção

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE V – Rua dos Aimorés, 1486

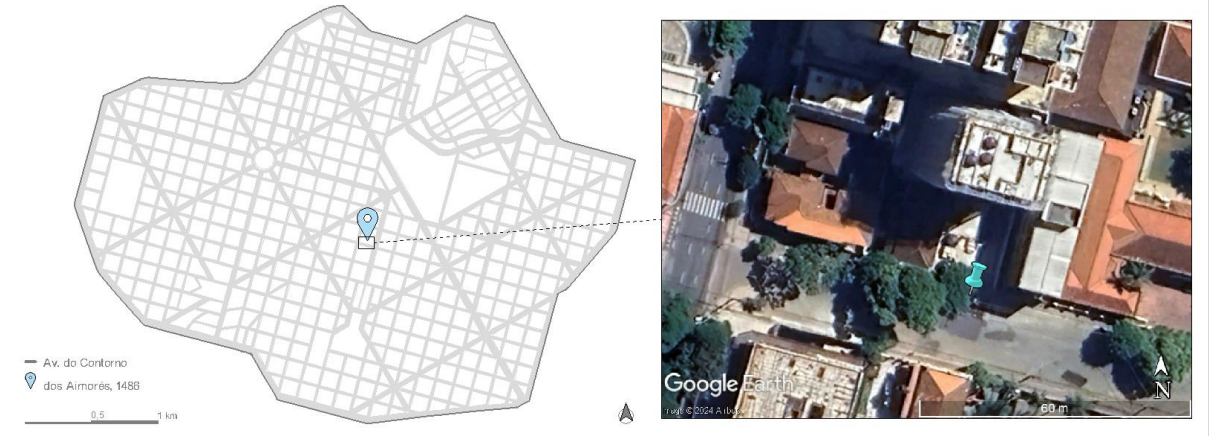
FIGURAS 267, 268, 269 e 270 – Projeto de intervenção vertical: Rua dos Aimorés, 1486



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

Projeto em execução

FIGURA 271 – Mapa de localização: Rua dos Aimorés, 1486



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

TABELA 43 – Quadro síntese: Rua dos Aimorés, 1486

Rua dos Aimorés, 1486	**38**
Conjunto urbano	Rua da Bahia e Adj.; Praça da Liberdade e Adj.
Grau de proteção	Tombamento; IEPHA-MG: Área de entorno da Av. João Pinheiro, Academia Mineira de Letras e Arquivo Público Mineiro
Data do tombamento	10/11/1994
Linguagem arquitetônica	Ecletismo
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Em construção
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Não aprovação: mai. 2011, conforme Del. 58/2011
Aprovação	mai. 2014, conforme Del. 63/2014; e out. 2019, conforme Del. 92/2019
Implantação	Posterior e lateral direita
Afastamentos	Sem afastamento
Tratamento de superfície	Em construção

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE W – Rua Tomás Gonzaga, 819

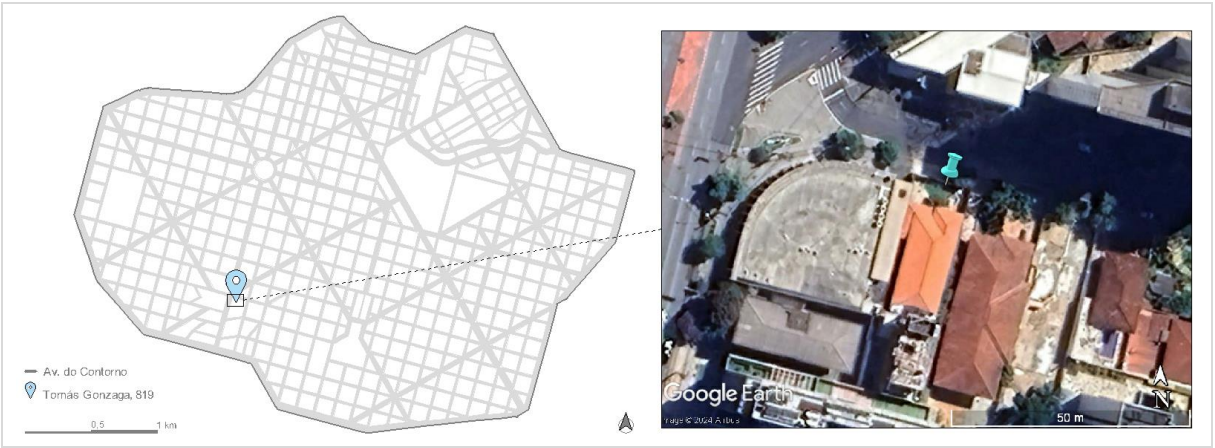
FIGURAS 272 e 273 – Projeto de intervenção vertical: Rua Tomás Gonzaga, 819



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

Projeto em execução

FIGURA 274 – Mapa de localização: Rua Tomás Gonzaga, 819



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

TABELA 44 – Quadro síntese: Rua Tomás Gonzaga, 819

Tomás Gonzaga, 819	**39**
Conjunto urbano	Praça Raul Soares e Av. Olegário Maciel
Grau de proteção	Tombamento
Data do tombamento	27/03/2019
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Em construção
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Não aprovação: nov. 2019, conforme Del. 110/2019
Aprovação	jul. 2020, conforme Del. 52/2020
Implantação	Posterior
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Em construção

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE X – Rua Maranhão, 957

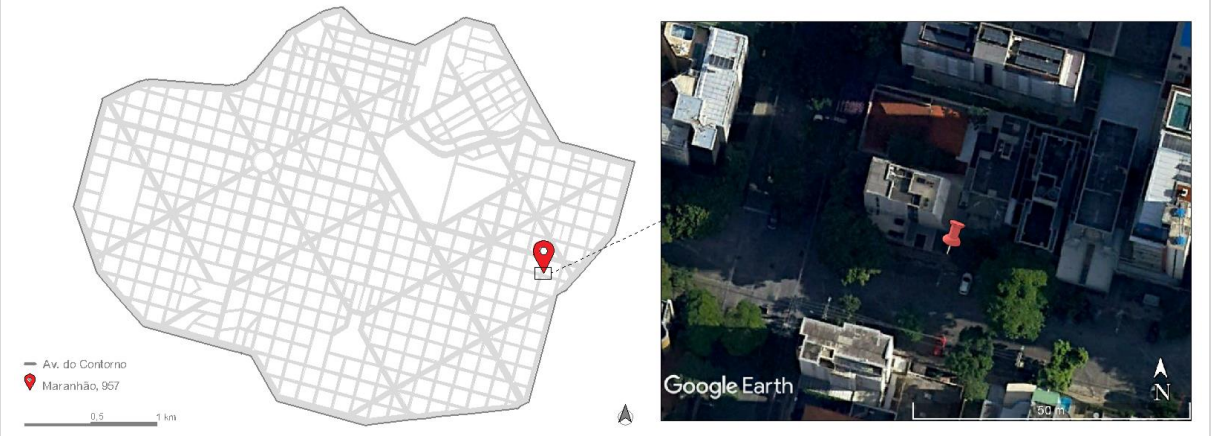
FIGURAS 275, 276, 277 e 278 – Projeto de intervenção vertical: Rua Maranhão, 957



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

Projeto não apreciado pelo CDPCM-BH em imóvel sem proteção por tombamento

FIGURA 279 – Mapa de localização: Rua Maranhão, 957



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

TABELA 45 – Quadro síntese: Rua Maranhão, 957

Maranhão, 957	**40**
Conjunto urbano	Av. Carandaí, Alfredo Balena e Adj.
Grau de proteção	Processo de tombamento aberto
Data do tombamento	Em processo de tombamento
Linguagem arquitetônica	*Art Déco*
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Construído em 2009
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Sem referência
Aprovação	Não foram encontrados registros
Implantação	Sobre volume do bem tombado
Afastamentos	Sem afastamentos
Tratamento de superfície	Revestimento cerâmico

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.

APÊNDICE Y – Rua da Bahia, 1585

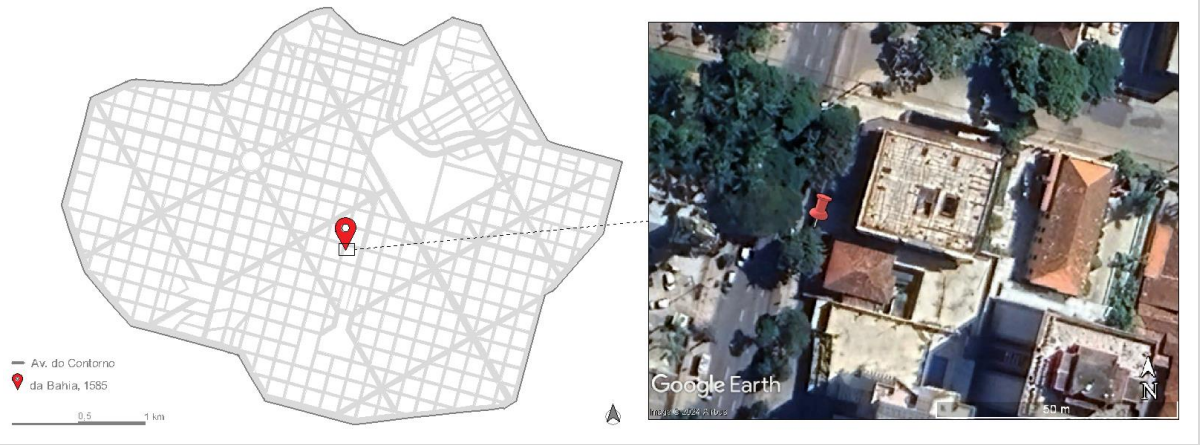
FIGURAS 280 e 281 – Projeto de intervenção vertical: Rua da Bahia, 1585



Fonte: Elaborado pelo autor, jun. 2024.

Projeto em imóvel sem proteção por tombamento

FIGURA 282 – Mapa de localização: Rua da Bahia, 1585



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024; Cadastro do parcelamento do solo da PBH; Google Earth.

TABELA 46 – Quadro síntese: Rua da Bahia, 1585

da Bahia, 1585	**41**
Conjunto urbano	Rua da Bahia e Adj.; Praça da Liberdade e Adj.
Grau de proteção	Sem proteção específica; IEPHA-MG: Área de entorno da Av. João Pinheiro, Academia Mineira de Letras e Arquivo Público Mineiro
Data do tombamento	Sem proteção por tombamento
Linguagem arquitetônica	Eclético Tardio
Projeto de intervenção vertical	
Situação	Em construção
Uso	Residencial multifamiliar
Processo	Aprovação em primeira análise
Aprovação	mar. de 2014, conforme Del. 27/2014 alteração em mai. de 2020, conforme Del. 30/2020
Implantação	Lateral esquerda
Afastamentos	Inferior a 5 metros
Tratamento de superfície	Em construção

Fonte: elaborado pelo autor, 2024.