

LAUDO TÉCNICO N ° 21/2018

Ref: PAAF 0024.18.001910-1

1. **Objeto:** Antiga Fábrica de Sabão
2. **Município:** Santa Luzia
3. **Objetivo:** Análise do segundo projeto de intervenção
4. **Considerações preliminares:**

Em 12 de setembro de 2013, a Promotora de Justiça de Santa Luzia, Dra. Vanessa Campolina Rabello Horta, encaminhou ofício¹ a esta Coordenadoria solicitando realização de vistoria na Saboaria Santa Luzia, entre outros imóveis históricos do município.

Em 17 de Fevereiro de 2014, foi elaborado Laudo de Vistoria² pela arquiteta urbanista Andréa Lanna Mendes Novais, que reconheceu o valor cultural do imóvel e indicou as medidas emergenciais para a conservação do mesmo.

Em 25 de maio de 2017, após vistoria no local, foi elaborado Laudo Técnico³ pelas analistas do Ministério Público, a arquiteta urbanista Andréa Lanna Mendes Novais, e a historiadora Neise Mendes Duarte, que sugere a proteção do conjunto que inclui as edificações e estruturas da antiga área industrial por meio de tombamento municipal e indica as seguintes diretrizes de intervenção para a área protegida:

- Preservação integral das fachadas frontal e lateral do conjunto da antiga Fábrica de Sabão, voltadas para Travessa Dona Quita e rua José Simões Sobrinho;
- Em situações que envolvam restauração do imóvel (ou partes), salvaguardar os elementos formais preexistentes mais característicos da edificação, tanto da fachada quanto da parte interna do imóvel;
- Preservação, recuperação e valorização das chaminés, caldeiras e demais elementos originais ainda preservados no prédio;

¹ Ofício 208/2013/6ªPJM – PAAF 0024.18.001910-1 – Fls. 5

² Laudo de Vistoria nº14/2014 – PAAF idem – Fls. 19/28

³ Laudo Técnico nº 02/2017 – PAAF idem – Fls. 41/52



- Nova edificação, caso houver, deve respeitar o volume original e proporções existentes, não ultrapassando as linhas das empenas frontais existentes;
- Quando da revisão da cobertura, recomenda-se o resgate original da distribuição das águas, com cumeeira perpendiculares às empenas;
- Resgate dos vãos originais;
- Previsão de unidade das fachadas do conjunto, prevendo a padronização de engenhos publicitários e de cores a serem utilizadas nas alvenarias.

Em fevereiro de 2018 foi encaminhado para análise deste Setor Técnico anteprojeto para a implantação do centro comercial Trimm Mall Santa Luzia, elaborado pelo escritório FarKasVölGyi Arquitetura, a ser edificado na área da Antiga Fábrica de Sabão, que foi objeto de análise do Laudo Técnico nº 06/2018. Concluiu-se que era preciso:

- Elaborar memorial descritivo da proposta contendo descrição do projeto, conceituação, especificação e materiais e outros elementos importantes para entendimento da proposta apresentada.
- Revisão e complementação do projeto utilizando o histórico elaborado pela empresa Tramela em julho de 2017 como referência, prevendo preservação de mais trechos originais da edificação, assim como das edificações de valor histórico reconhecido pelo município, através de inventário e classificação como de proteção rigorosa. foi sugerida a integração destas edificações (fachada / ou volumetria) no projeto a ser apresentado.
- Atentar às questões práticas e funcionais do projeto, como a existência de banheiros, acessibilidade e solução para a entrada e saída de veículos pela rua do Comércio, que não comprometa a fluidez do tráfego intenso de veículos pela via.

Em 09 de maio de 2018, após análise do Laudo Técnico nº 06/2018, o empreendedor encaminhou por email à Promotoria de Santa Luzia, o memorial descritivo e nova proposta de anteprojeto, que nos foi encaminhado para análise em 07/06/2018.

5. Análise Técnica

O memorial descritivo informa que a proposta consiste em centro de compras que resgata o potencial comercial original da área, trazendo equipamentos e lojas mais atuais, porém sem perder a conexão com a história da região. Como forma de preservar as memórias,



a proposta mantém as fachadas da antiga fábrica de sabão e outras edificações⁴, que funcionarão como portais de acesso ao centro comercial. Serão mantidas as chaminés da antiga fábrica e está prevista a preservação e restauração de dois galpões, inclusive suas áreas internas, onde se propõe a implantação de um centro cultural.

O projeto apresentado altera a distribuição das lojas no terreno, entretanto mantém o conceito anteriormente proposto, de contraste claro do que é novo com o que é antigo, utilizando, na intervenção, materiais contemporâneos como o vidro e metais, promovendo a clara distinguibilidade de épocas. As novas inserções possuem linhas retas, seguem a mesma volumetria da edificação antiga existente, mantendo o destaque das duas chaminés e não competindo com a importância dos elementos autênticos que serão preservados.

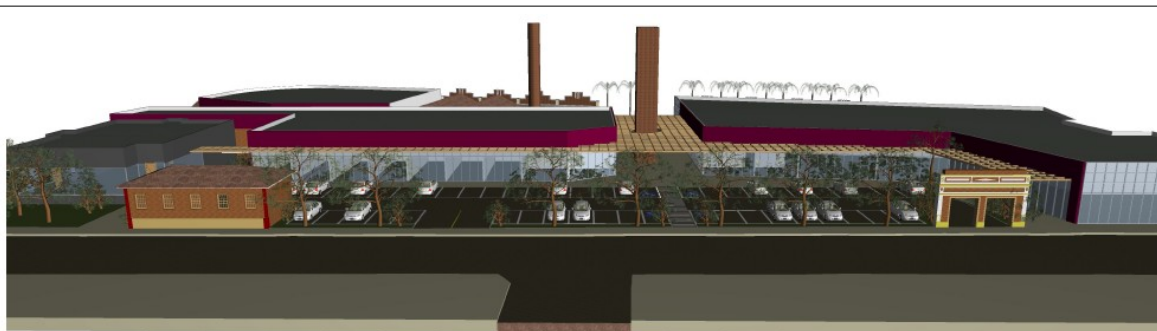
Em relação às edificações inventariadas e classificadas como de preservação rigorosa no anexo 1 da Lei Municipal nº 2521/2004 existentes no terreno do empreendimento, constatamos que:

- Rua do Comércio nº 207/221 - Foi preservado todo o volume, mas não é informado o uso previsto para o imóvel.
- Rua do Comércio nº 269 - Será praticamente toda demolida, restando somente a casca da fachada frontal, que será um pórtico de acesso ao estacionamento do centro comercial.
- Rua José Sobrinho 40 - É preservado somente o volume frontal que, pela análise da planta, não será aproveitado pela loja adjacente (Banco).
- Rua do Comércio nº 163 - Não foi considerada a sua preservação.

Em relação ao centro cultural, que ocupará parte dos antigos galpões, é informado que o espaço abrigará exposições, eventos, saraus e outras atividades culturais, que tragam ao conhecimento público a história local.

⁴ Fachadas dos imóveis da Avenida Francisco Gabrich, rua José Sobrinho nº 40, rua do Comercio nº 269 e parte da edificação da rua do Comercio 207/221.





Figuras 01 a 03 - Imagens tridimensionais do projeto.

6. Conclusões

Considera-se que a implantação do empreendimento no local, desde que realizada com atenção e respeito ao Patrimônio Histórico e Cultural ali existente, dinamizará a região, além de colaborar para a preservação da memória da antiga Saboaria.

Ratificamos a recomendação do Laudo Técnico nº 06/2018 de que, mais uma vez, o projeto apresentado deverá ser revisto e complementado, considerando:



- A preservação e integração ao empreendimento do imóvel da rua do Comércio nº 163, que é inventariado pelo município e classificado como de preservação rigorosa no anexo 1 da Lei Municipal nº 2521/2004.
- Integração do imóvel da Rua do Comércio nº 207/221 ao empreendimento, com definição de uso do mesmo.
- Preservação de maior volume da edificação da Rua do Comércio nº 269, então prevista como um pórtico de acesso ao estacionamento do centro comercial.
- Integração ao empreendimento do volume frontal do imóvel da Rua José Sobrinho nº 40 que será preservado, com aproveitamento da área pela loja adjacente (Banco). É desejável que o trecho seja um dos acessos à loja pela Rua José Sobrinho.
- Centro Cultural: preservação dos vestígios e das antigas estruturas voltadas para a fabricação do sabão que ainda se encontram no local: fornalha, tanque, antigos moldes de madeira, maquinário, etc. Promover a exposição dos dados levantados na pesquisa histórica da Saboaria e das edificações da rua do Comércio de Santa Luzia, elaborada no ano de 2017 pela empresa Tramela Arquitetura e Engenharia Ltda, contratada pela DDX empreendimentos Ltda, no espaço do centro cultural e / ou distribuídos pelas áreas comuns do centro comercial.

7. Encerramento

São essas as considerações do Setor Técnico desta Promotoria, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 04 de julho de 2018.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU A 27713-4

