

## LAUDO TÉCNICO N ° 06/2018

**Ref: PAAF 0024.18.001910-1**

1. **Objeto:** Antiga Fábrica de Sabão
2. **Município:** Santa Luzia
3. **Objetivo:** Analisar 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 ofício<sup>1</sup> 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 Vistoria<sup>2</sup> 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 Técnico<sup>3</sup> pelas analistas do Ministério Público, a arquiteta urbanista Andrea 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 pré-existentes 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;

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

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

<sup>3</sup> 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.

## 5. Análise Técnica:

Em fevereiro de 2018 foi encaminhado para análise deste Setor Técnico anteprojeto para a implantação do centro comercial Trimmo Mall Santa Luzia, elaborado pelo escritório FarKasVölGyi Arquitetura, a ser edificado na área da Antiga Fábrica de Sabão.

O projeto é composto por 21 lojas comerciais e um *drive thru*, com entrada e saída pela rua do Comércio, próximo à esquina com a rua Rio das Velhas. As lojas possuem dimensões variadas, assim como a forma de acesso, que pode ser feito diretamente das vias circundantes, pelo interior do *mall* ou junto ao estacionamento. Além das lojas é prevista a existência de anfiteatro, área técnica, centro cultural e estacionamento descoberto na parte posterior com 66 vagas, com acesso pela rua do Comércio, ocupando toda área entre o *drive thru* e a rua José Sobrinho.

Para a implantação do empreendimento, é proposta a demolição de praticamente todo o quarteirão formado pela rua do Comércio, rua Rio das Velhas, rua José Sobrinho e avenida Francisco Gabrich Sobrinho. Isto inclui a demolição do volume vertical central, onde é prevista a instalação de uma praça de alimentação coberta, de três edificações inventariadas localizadas na rua do Comércio n°s 163, 207/221 e 269 e de uma edificação localizada na rua José Sobrinho n° 40. Estas edificações, além de inventariadas, também foram classificadas como de preservação rigorosa no anexo 1 da Lei Municipal n° 2521/2004. Cabe destacar que estas informações encontram-se presentes no informe histórico elaborado pela empresa Tramela sobre a Saboaria Santa Luzia, contratada pela DDX Empreendimentos Imobiliários, em julho de 2017.





Figura 01 – Edificação localizada na rua do Comercio n° 163.



Figura 02 – Edificação localizada na rua do Comercio n° 207/221.



Figura 03 – Edificação localizada na rua do Comercio n° 269.



Figura 04 - Edificação localizada na rua José Sobrinho n° 40.

É prevista a manutenção dos seguintes elementos originais:

- Duas chaminés, que permanecerão preservadas uma próxima ao anfiteatro e outra junto à praça de alimentação.
- Alvenaria frontal de seis segmentos da fachada voltada para a rua Francisco Gabrich.
- Volume e parte da cobertura de dois seguimentos da fachada voltada para a rua Francisco Gabrich., onde se propõe implantar um centro cultural.

Os trechos preservados da fachada voltada para a rua Francisco Gabrich terão o reboco removido, deixando aparente o sistema construtivo original em tijolos maciços. Os ornamentos em massa serão mantidos e receberão pintura nos tons bege, cinza e amarelo. As portas serão substituídas por folhas de vidro.





Figuras 05 e 06 – Anteprojeto do Trimmo Mall na área da Antiga Fábrica de Sabão. Planta baixa e de cobertura.





Figuras 07 e 08 – Anteprojeto do Trimmo Mall na área da Antiga Fábrica de Sabão. Planta baixa e de cobertura.

Não tivemos acesso ao memorial descritivo da intervenção, explicitando o conceito do projeto para facilitar nossa análise. As informações encaminhadas também não esclarecem a respeito do funcionamento do Centro Cultural, do layout, ou da proposta para utilização, e quais os elementos estarão expostos e / ou preservados no interior deste espaço.

Em uma análise inicial, baseada na leitura do projeto, observa-se que as intenções projetuais da equipe responsável pela elaboração do projeto buscaram fazer um contraste claro do que é novo com o que é antigo, utilizando na intervenção proposta, 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. No entanto, este Setor Técnico considera que muito pouco da edificação original foi preservada, não sendo respeitado o aspecto da



autenticidade.

Do ponto de vista prático, não são demonstradas na planta a disposição ou existência de banheiros no centro comercial.

## 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.

A ausência de Memorial Descritivo com a conceituação e descrição do projeto, dificulta o entendimento das intenções do autor quanto as escolhas realizadas. Sendo assim, deverá o Memorial Descritivo deverá ser elaborado contendo descrição do projeto, conceituação, especificação e materiais e outros elementos importantes para entendimento da proposta apresentada.

O projeto apresentado deverá ser revisto e complementado, utilizando o histórico elaborado pela empresa Tramela em julho de 2017 como referência. A proposta inicial apresentada, apesar distinguir a época da intervenção, com escolha de materiais contemporâneos para as novas inserções, e o respeito à volumetria original, com novos volumes em linhas retas seguindo a altimetria existente, desconsidera a maior parte dos elementos originais, assim como a existência de outras edificações com valor histórico reconhecido pelo município, através de inventário e classificação como de proteção rigorosa. Sugere a integração destas edificações (fachada / ou volumetria) no projeto a ser apresentado.

Deve-se atentar também 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.

## 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, 20 de fevereiro de 2018.

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

