

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO,
MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS****COMISSÃO DE EDIFICAÇÕES****ATA DE REUNIÃO - 09/04/2025****LISTA DE PRESENÇA**

Membros da Comissão: JEAN PIERRE BEZERRA MUSEKA, Advogado do Município; RICARDO LONGO ORSI, Diretor do Departamento de Meio Ambiente; e GLADYS KLEIN TAPARELLO, Arquiteta.

Ouvintes: Lainara de Souza, Diretora de Planejamento e Daysi Clarissa Longen, Arquiteta; PAULO HENRIQUE KAUS, Engenheiro Civil.

PAUTA**1. PROTOCOLO Nº 37994/2024**

Tema objeto de Discussão: Projeto apresentado sobre imóvel sem edificação no cadastro municipal, mas que, conforme mapa e realidade física verificada, parte de uma edificação, cadastrada no imóvel vizinho, está sobre o imóvel objeto de análise, e não foi representada no projeto. Dúvida suscitada pela análise técnica e submetida à comissão: necessária a inclusão da área sem cadastro e alvará no projeto para sua análise? É possível aprovar sem considerar essa área existente?

Deliberação: Destacou a comissão que os projetos devem representar a realidade de fato existente no imóvel, inclusive para aferição de atendimento dos índices urbanísticos legalmente exigíveis. Nesse sentido, ainda que a área não esteja regularizada sobre a matrícula, para que a análise de índices não seja prejudicada, no entendimento da comissão, cabe ao técnico responsável pela elaboração do projeto, ciente da realidade existente no imóvel, informar sua realidade e condição, de modo que os índices possam ser verificados e o projeto regularmente avaliado. Nesse sentido, impassível de análise do projeto que não contempla área edificada existente e que pode comprometer a análise, cabendo diligência para que seja incluída ou regularizada a edificação que invade o lote; seja com a informação



**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO,
MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS**

de demolição; seja por retificação de divisa, seja pela encampação no projeto como regularização para integrar o lote, conforme a realidade objetivada pelo proprietário.

2. PROTOCOLO Nº 48594/2024

Tema objeto de Discussão: Uso tolerável - Conjunto transversal em CS2

Deliberação: Deferido. Duas unidades habitacionais não causam demasiado impacto na qualidade de vida urbana do local e entorno.

3. PROTOCOLO Nº 43078/2024

Tema objeto de Discussão 1: Iluminação e ventilação de ambientes internos fechados - possibilidade de considerar como "área externa", para fins de atendimento às exigências de iluminação e ventilação de que tratam os art. 87 a 96 da L.C. nº 363/2008, a garagem edificada sobre divisas mas que contempla portão com aberturas/grades em mais de 50% de sua extensão.

Deliberação: Indeferido. Conforme entendimento deliberado pela comissão, para que seja considerado aberta, a garagem, de modo a viabilizar o atendimento ao disposto no art. 89, ao menos uma das faces da garagem não pode ser fechada, ainda que parcialmente com portão, ou seja, somente se considera "garagem aberta" quando o acesso não esteja interrompido por portão diretamente instalado em uma de suas faces, como é o caso em questão, onde o portão está edificado na face de entrada da garagem.

Tema objeto de Discussão - 2: Rampa para acessibilidade edificada dentro do gabarito projetado, em alinhamento de muro preexistente.

Deliberação: considerando que o tema envolve situação consolidada (muro existente) e objetivando avaliar o contexto do caso com os posicionamentos já emitidos pela SEPLAN e Procuradoria a respeito de edificações em recuo obrigatório decorrente de ampliação de gabarito, a deliberação sobre o tema foi suspensa até a avaliação das manifestações anteriores acerca do tema, notadamente a resolução 01/2021 do CONCIDADE, homologada pelo decreto 5998/2021, bem como o parecer jurídico emitido em processo de reforma de imóvel regularmente edificado em área que, depois da edificação, passou a constituir recuo



**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO,
MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS**

livre obrigatório decorrente da projeção de alargamento de via, notadamente para que a limitação administrativa não se transforme em desapropriação indireta.

4. PROTOCOLO Nº 8055/2025

Tema para Discussão: Possibilidade de ajustamento para admissibilidade de construção acabada erigida sobre o recuo frontal e dissonante do projeto aprovado pelo alvará expedido.

Deliberação: Em que pese se trate de recurso de multa aplicada contra edificação erigida sobre o recuo frontal, o tema foi trazido à comissão para manifestação acerca da possibilidade ou não de mitigar técnica e legalmente os efeitos decorrentes da edificação erigida de forma irregular, que avançou integralmente a área de recuo, estando a menos de 0,40 cm do alinhamento de muro, e com elementos construtivos como rampa e escada sobre o passeio e via. Considerando que não é de competência desta comissão julgar processos de multa, mas sim se manifestar acerca da viabilidade técnica de proposições quando a lei assim viabilizar, e considerando que a defesa apresentada não elenca qualquer dúvida na aplicação da norma, ou sugestão de procedimento possível técnica e legalmente para sua aceitabilidade e discussão, impassível de qualquer manifestação de ordem técnica que não a já adotada pela administração, de notificar o empreendimento e determinar a sua correção, mediante demolição da área erigida sobre o recuo livre obrigatório.

PENDÊNCIAS

ITEM	RESPONSÁVEL	PRAZO
1. PROTOCOLO Nº 37994/2024	DAYSI	18/04/2025

OBSERVAÇÕES

Encaminhar o protocolo para os setores de Cadastro e Fiscalização para as devidas providências.

3. PROTOCOLO Nº 43078/2024	GLADYS	18/04/2025
----------------------------	--------	------------

OBSERVAÇÕES



SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO, MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

Buscar Parecer Jurídico emitido sobre caso similar. Resgatar histórico do Conselho da Cidade sobre discussão referente ao tratamento das limitações urbanísticas em áreas contempladas por gabaritos projetados.

RICARDO LONGO ORSI

DIRETOR DO DEPARTAMENTO
DE MEIO AMBIENTE

JEAN PIERRE BEZERRA MUSEKA

ADVOGADO DO MUNICÍPIO

LAINARA DE SOUZA

DIRETORA DO DEPARTAMENTO DE
PLANEJAMENTO E URBANISMO

PAULO HENRIQUE KAUS

ENGENHEIRO CIVIL

GLADYS ILKA KLEIN TAPARELLO

ARQUITETA E URBANISTA

DAYSY CLARISSA LONGEN

ARQUITETA E URBANISTA

