



## 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 N° 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, impossível 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 N° 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 N° 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. n° 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 N° 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, impossível 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 N° 37994/2024	DAYSI	18/04/2025

### OBSERVAÇÕES

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

3. PROTOCOLO N° 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

---

**DAYSI CLARISSA LONGEN**  
ARQUITETA E URBANISTA

