



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

### COMISSÃO DE EDIFICAÇÕES

ATA DE REUNIÃO – 06/05/2025

#### 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; PAULO HENRIQUE KAUS, Engenheiro Civil; LORENA D ARC TORK DA SILVA IAMADA, Arquiteta e Urbanista e JENNIFER THAYSE GEISLER NORT, Assessora Técnica Adm. de Planejamento.

#### PAUTA

##### 1. PROTOCOLO N° 4636/2025

Tema objeto de Discussão: Processo de parcelamento de solo na rua Haiti. Arq. Vivian encaminhou o memorando nº103/2025 para a comissão de edificações solicitando parecer quanto a possibilidade de regularização das edificações existentes para fundamentação da análise de viabilidade de parcelamento do solo.

Deliberação: Após análise dos documentos apresentados, incluindo o parecer da Defesa Civil e os projetos de desmembramento encaminhados, a Comissão deliberou que a análise conclusiva está prejudicada no momento. Para o caso em questão, além da necessidade de verificação das cotas de cheia, é imprescindível a avaliação dos índices urbanísticos, considerando a área edificada em cada lote. No entanto, o projeto de desmembramento apresentado não contempla todas as informações necessárias para que a Comissão possa emitir um parecer definitivo. A Comissão destacou ainda que, conforme levantamento cadastral disponível na plataforma Geomais, o imóvel encontra-se em área com cota de cheia de sete metros, o que implica na exigência de construções elevadas sobre pilotis.

##### 2. PROTOCOLO N° 47133/2024



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

Tema objeto de Discussão: Uso tolerável de pequeno porte (até 1.000m<sup>2</sup>) – Ampliação industrial em CCS3.

Deliberação: Deferido. A comissão não identifica impedimentos para a aprovação, considerando que a área total da edificação em alvenaria é de 609,51 m<sup>2</sup>, sendo a área ampliada destinada à regularização.

### 3. PROTOCOLO N° 52709/2024

Tema objeto de Discussão 1: Uso tolerável entre 200m<sup>2</sup> e 500m<sup>2</sup> - Construção comercial em ZR1.

Deliberação: Deferido. A comissão não identifica impedimentos para a aprovação, considerando que a área total da edificação em alvenaria/metal é de 386,79 m<sup>2</sup>. Tendo em vista que se trata de um empreendimento comercial com proposta voltada à prática esportiva, discutiu-se a possibilidade de geração de ruídos. No entanto, a proposta apresentada atende, neste momento, às exigências previstas na legislação vigente. Caso venha a ser constatada alguma perturbação futura, o empreendimento estará sujeito às devidas adequações e, se necessário, à apresentação de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

### 4. PROTOCOLO N° 53561/2024

Tema para Discussão: Regularização de edificação sobre duas matrículas.

Deliberação: O caso em questão foi analisado pela Comissão em 2024, ocasião em que se esclareceu que a edificação possui alvará de construção datado de 1994, aprovado sobre duas matrículas. O objeto da regularização é a área de 93,71 m<sup>2</sup> localizada no piso superior. Conforme registrado na ata nº XX, foi informado que o requerente deverá providenciar a unificação dos lotes para viabilizar a regularização. Para tanto, o Município disponibiliza um Termo de Acordo de Unificação, a fim de possibilitar os trâmites legais após a aprovação do projeto. Entretanto, em dezembro de 2024, foi protocolado o processo nº 53561/2024, desconsiderando os apontamentos anteriormente feitos. Diante do exposto, a Comissão reiterou que além da obrigatoriedade da unificação dos lotes, a área já aprovada deverá ser representada sem alterações (como vagas de estacionamento, acessos, entre outros), não





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

sendo permitidas modificações, uma vez que houve alteração na legislação vigente. Caso o projeto seja apresentado em desacordo, o requerente deverá adequá-lo conforme as exigências atuais da lei. Adicionalmente, de acordo com o levantamento cadastral do Geomas e com as fotos anexadas ao processo, identificou-se a existência de outras áreas irregulares no imóvel, que também deverão ser regularizadas.

### 5. PROTOCOLO N° 54388/2024

Tema para Discussão: Rebaixos de acessibilidade em calçadas de esquina

Deliberação: O caso em questão se trata da dispensa da implantação do rebaixo de acessibilidade no imóvel de esquina identificado sob inscrição imobiliária nº 01.08.304.0067. A solicitação se justifica pela existência, no lado oposto da via, de uma baia de estacionamento pertencente à escola Centro de Educação Cantinho Feliz, o que inviabiliza a implantação da faixa de pedestres nesse ponto específico. Diante do exposto, a comissão DEFERE a solicitação de dispensa, ressaltando, que deverá ser obrigatoriamente implantado o rebaixo de acessibilidade na Rua Arthur Piske.

### 5. PROTOCOLO N° 44914/2024

Tema para Discussão: Uso tolerável acima de 500m<sup>2</sup> - viabilidade de construção comercial em ZR1.

Deliberação: A comissão não identifica impedimentos para a aprovação, considerando que a área total pretendida para a edificação será de aproximadamente 2.000 m<sup>2</sup>. A proposta apresentada atende, neste momento, às exigências previstas na legislação vigente. Caso venha a ser constatada alguma perturbação futura com a instalação do empreendimento, este estará sujeito à realização das devidas adequações.

### ASSUNTOS GERAIS:

Tema para Discussão: Placas solares utilizadas com a finalidade de cobertura serem consideradas como área construída computável.





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

**Deliberação:** As placas solares, quando utilizadas como cobertura em edificações com altura igual ou superior a 2,20 metros, serão consideradas áreas construídas computáveis (Considerando a altura mínima dos compartimentos conforme LC363/2008). Nesses casos, será obrigatória a aprovação de projeto de construção bem como o respectivo lançamento no cadastro imobiliário para fins urbanísticos e tributários. Ficam isentas dessa exigência as placas solares instaladas sobre coberturas já existentes que possuam alvará ou aquelas fixadas em estruturas com altura inferior a 2,20 metros.

**Observação:** Participaram da discussão desta pauta os fiscais de obras Carla Inês Fachini, Cledir Ferrari, Tatiane Fernandes Silva e a Secretária Nicoli Padilha Kloch.

### PENDÊNCIAS

ITEM	RESPONSÁVEL
1. PROTOCOLO Nº 53561/2024	LORENA

### OBSERVAÇÕES

Encaminhar o protocolo para os setores de Cadastro Imobiliário e Fiscalização para as devidas providências quanto à adequação das áreas irregulares.

### PENDÊNCIAS

ITEM	RESPONSÁVEL
2. PROTOCOLO Nº 4636/2025	GLADYS

### OBSERVAÇÕES

Encaminhar resposta ao memorando nº103/2025 conforme parecer da comissão.

**NICOLI PADILHA KLOCH**

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO,  
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS.

**JEAN PIERRE BEZERRA MUSEKA**

ADVOGADO DO MUNICÍPIO





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

**LAINARA DE SOUZA**

DIRETORA DO DEPARTAMENTO DE  
PLANEJAMENTO E URBANISMO

**PAULO HENRIQUE KAUS**

ENGENHEIRO CIVIL

**LORENA D ARC TORK DA SILVA IAMADA**

ARQUITETA E URBANISTA

**RICARDO LONGO ORSI**

DIRETOR DO DEPARTAMENTO  
DE MEIO AMBIENTE

**GLADYS ILKA KLEIN TAPARELLO**

ARQUITETA E URBANISTA

**JENNIFER THAYSE GEISLER NORT**

ASSESSORA TÉCNICA ADM. DE PLANEJAMENTO





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

---

**CARLA INES FACHINI**

FISCAL DE OBRAS

---

**CLEDIR FERRARI**

FISCAL DE OBRAS

---

**TATIANE FERNANDES SILVA**

FISCAL DE OBRAS

