



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

### COMISSÃO DE EDIFICAÇÕES

#### ATA DE REUNIÃO – 06/06/2025

#### **LISTA DE PRESENÇA**

Membros da Comissão: NICOLI PADILHA KLOCH, Secretária de Planejamento, Indústria, Comércio e Serviços; 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; DAYSI CLARISSA LONGEN, Arquiteta, LORENA D ARC TORK DA SILVA IAMADA, Arquiteta e PAULO HENRIQUE KAUS, Engenheiro Civil; JENNIFER THAYSE GEISLER NORT, Assessora Técnica Adm. de Planejamento

#### **PAUTA**

#### **1. PROTOCOLO N° 16309/2025**

Tema objeto de Discussão: Estudo de Viabilidade Urbanística para Implantação de Edificação com Destinação Cultural e Turística em área rural.

Deliberação: A Comissão discutiu sobre a viabilidade de implantação de estabelecimento hoteleiro (pousada) e restaurante para fins turísticos, que, conforme o zoneamento emitido na viabilidade, é uso tolerável. Foi destacada a necessidade de apresentação de estudo preliminar ao menos a nível de anteprojeto para análise da proposta. Diante da ausência dos referidos documentos, o pedido será condicionado à reavaliação somente após a submissão dos projetos exigidos.

#### **2. PROTOCOLO N° 50609/2024**

Tema objeto de Discussão: Edificação residencial unifamiliar, onde o acesso se dava pelo lote vizinho

Deliberação: Tratava-se de uma edificação residencial unifamiliar, cujo acesso se dava por meio do lote vizinho, pertencente ao mesmo proprietário. Considerando a apresentação do Termo de Unificação das Áreas pelo requerente, o protocolo foi deferido pela comissão.

#### **3. PROTOCOLO N° 50096/2024**

Tema objeto de Discussão: Uso tolerável entre 200m<sup>2</sup> e 500m<sup>2</sup> - Regularização de área comercial em zona rural.

Deliberação: Em virtude de o imóvel objeto deste protocolo possuir EIV em andamento, é necessário vincular a liberação do alvará de construção/regularização, somente após a





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

aprovação do EIV. Ressaltou-se que a tramitação do presente processo administrativo permanecerá suspensa até a submissão, análise e aprovação do referido estudo.

### **4. PROTOCOLO N° 23866/2025**

Tema objeto de Discussão: Constatou a existência de divergência entre os documentos apresentados e o projeto submetido.

Deliberação: Na implantação do projeto do processo em questão, a testada do imóvel foi apresentada com 30 m, de acordo com a certidão de inteiro teor. Nos projetos aprovados anteriormente, em especial pelo alvará 440/2002, consta a testada com 15 m. Já teve uma correção dessa situação no projeto de ampliação que instituiu o conjunto paralelo, por isso foi aceita a representação indicada, pois o processo em questão refere-se apenas a modificativo de projeto aprovado. Ressaltou-se pela comissão a recomendação de corrigir os lotes no Registro de Imóveis, pois constam dois números de lotes (30 e 31).

### **5. PROTOCOLO N° 51616/2024**

Tema para Discussão: As áreas apresentadas das edificações existentes divergem das áreas de alvarás existentes no Boletim Cadastral Imobiliário (BCI)

Deliberação: Constatou-se que as informações constantes no Boletim Cadastral Imobiliário (BCI) divergem dos dados apresentados pelo técnico responsável, que aparentemente utilizou como referência o sistema Geomais. Diante disso, foi solicitada a atualização cadastral via Simplifica, ficando pendente o aguardo dessa atualização para prosseguimento das análises.

### **6. PROTOCOLO N° 43876/2024**

Tema para Discussão: Requerente solicitou a análise do projeto que foi indeferida

Deliberação: O requerente informou que o uso pretendido para o local não corresponde a uma "creche", como inicialmente considerado, mas sim a um Espaço Recreativo de natureza particular. Diante disso, solicitou que a ocupação fosse enquadrada como Educacional Nível 4. A comissão, após análise do pedido, deliberou que a ocupação não se enquadra na categoria Educacional Nível 4, conforme Lei 483/2016. Para melhor entendimento quanto à natureza da atividade, será solicitado parecer quanto ao enquadramento da atividade à Secretaria de Educação, bem como à Fiscalização de Posturas, a fim de verificar o enquadramento existente no alvará de funcionamento.

### **7. PROTOCOLO N° 21790/2025 e 18001/2025**

Tema para Discussão: A edificação não possui espaço destinado para a alocação das vagas de estacionamento exigidas.

Deliberação: A situação é similar para os dois processos: ambos os imóveis não possuem espaço suficiente para que todas as vagas de estacionamento necessárias conforme a Lei 483/2016 sejam alocadas no imóvel em que existe a edificação onde ocorrem as atividades referentes ao uso. No processo 21790/2025, o requerente solicita parecer por escrito da comissão de edificações sobre a viabilidade ou não de ser aceita a utilização de outro imóvel para vagas de estacionamento. Ainda que o requerente esteja disposto a adquirir um imóvel com este fim, o





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

que estaria de acordo com decisões similares aprovadas anteriormente por esta comissão, não foi indicado nenhum imóvel específico para cumprir com a função. Desse modo, fica inviável emitir o parecer solicitado, devendo o requerente apresentar a localização do imóvel pretendido para o uso de estacionamento e a localização do imóvel da edificação.

No processo 18001/2025, de análise de EIV, também foi solicitado o uso de outro imóvel para o mesmo fim, porém, neste caso, já foi indicado o imóvel imediatamente ao lado como estacionamento. Para este processo, a comissão deliberou por deferir o uso do imóvel indicado para estacionamento, visto que a necessidade de vagas está atrelada ao uso da edificação, que já possui alvará de construção, e que esse uso está em análise pelo EIV.

A comissão deliberou também pela definição de alguns regramentos gerais para estas situações, que poderiam ser regulamentadas por Resolução:

- Assinatura de Termo de Compromisso com os deveres e sanções sobre o assunto;
- Apresentação de contrato de locação entre o proprietário do imóvel com a edificação sem condições de alocar as vagas e o proprietário que cederá o espaço para estacionamento, com vigência durante todo o período de tempo que o proprietário solicitante exercer o uso que demanda as vagas necessárias;
- As vagas PCDs e de Idoso devem obrigatoriamente estarem contidas no imóvel da edificação;
- As vagas de estacionamento na via pública não poderão ser contabilizadas como vagas privativas, como já estabelece a legislação municipal;
- O imóvel com as vagas deverá estar num raio de no máximo 50 m a partir do imóvel sem espaço.

Outras regras ainda podem ser estabelecidas pela comissão de edificações.

### **ASSUNTOS GERAIS:**

Tema para Discussão: Atualização da NBR 16537/2024 e consequente desconformidade do Decreto 2673/2012, sobre pavimentação dos passeios e calçadas; a situação foi identificada por conta de projeto de loteamento aprovado que foi aceito e executado conforme a NBR.

Deliberação: A NBR 16537/2024 passou por uma atualização no ano passado em que, resumidamente, a área livre de circulação agora é composta pelo piso podotátil centralizado entre duas faixas de pelo menos 60 cm de largura, faixas que devem ser piso liso e antiderrapante. O Decreto 2673/2012 prevê piso em paver e faixa livre de 1,20 m, sendo que o piso podotátil deve estar a 0,60 m do alinhamento de muro. A primeira dúvida que surgiu com a situação é se seria possível seguir a NBR mesmo com o Decreto municipal apresentando outras exigências. O Decreto Federal 5.296/2004 estabelece que projetos arquitetônicos ou urbanísticos devem atender às normas de acessibilidade da ABNT (Art. 10, Art. 11 §2º). Desse modo, não há irregularidade na aprovação do projeto como foi liberado. Com isso, a comissão delibera.

Quanto ao loteamento, ainda que de modo geral tenha sido executado conforme a NBR, os acabamentos da obra carecem de ajustes, uma vez que o piso de concreto, que é para ser liso e antiderrapante, possui vários pontos em que sua superfície é tão rugosa que dificulta a





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

diferenciação entre o piso podotátil e o que seria o piso liso, se m mencionar a trepidação para cadeirantes. A linha de piso guia podotátil é, em vários momentos, interrompida por equipamentos de infraestrutura (tampas de poços de vistoria, etc) sem pisos podotáteis de alerta ou desvio do caminho. Na lateral da faixa livre acessível, que a NBR indica como "piso não liso", foi executado um canteiro contínuo, o que deveria ser analisado para que se possa entender se o canteiro seria permitido pela NBR ou não. Com isso, a comissão delibera que não há impedimentos para que outros projetos de calçadas sigam as orientações da NBR 16537, mas que o assunto deverá ser tratado o quanto antes na atualização do Decreto de Padronização de Calçadas, que está em fase final de elaboração.

1. PROTOCOLO N° **43876/2024**

Paulo

### OBSERVAÇÕES:

Será realizada consulta à Secretaria de Educação, bem como à Fiscalização de Posturas, a fim de verificar o enquadramento existente no alvará de funcionamento.



Assinado digitalmente por:  
NICOLI PADILHA KLOCH  
\*\*\*.393.669-\*\*  
26/06/2025 13:39:42

**NICOLI PADILHA KLOCH**  
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO,  
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS.



Assinado digitalmente por:  
JEAN PIERRE BEZERRA  
MUSEKA  
\*\*\*.729.769-\*\*  
01/07/2025 10:40:25

Assinatura digital avançada com certificado digital não ICP-Brasil.  
**JEAN PIERRE BEZERRA MUSEKA**  
ADVOGADO DO MUNICÍPIO



Assinado digitalmente por:  
LAINARA DE SOUZA  
\*\*\*.907.019-\*\*  
26/06/2025 15:38:06

**LAINARA DE SOUZA**  
DIRETORA DO DEPARTAMENTO DE  
PLANEJAMENTO E URBANISMO



Assinado digitalmente por:  
PAULO HENRIQUE KAUS  
\*\*\*.252.810-\*\*  
27/06/2025 08:55:56

**PAULO HENRIQUE KAUS**  
ENGENHEIRO CIVIL





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



Assinado digitalmente por:  
LORENA D'ARC TORK DA SILVA  
TAMADA  
\*\*\*.717.572-\*\*  
30/06/2025 10:06:52



Assinado digitalmente por:  
RICARDO LÔNGO ORSI  
\*\*\*.159.769-\*\*  
26/06/2025 14:44:02

**LORENA D'ARC TORK DA SILVA TAMADA**  
ARQUITETA E URBANISTA

**RICARDO LONGO ORSI**  
DIRETOR DO DEPARTAMENTO  
DE MEIO AMBIENTE



Assinado digitalmente por:  
GLADYS ILKA KLEIN  
TAPARELLO  
\*\*\*.080.379-\*\*  
26/06/2025 14:07:22

**GLADYS ILKA KLEIN TAPARELLO**  
ARQUITETA E URBANISTA



Assinado digitalmente por:  
DAYSI CLARISSA LONGEN  
\*\*\*.208.619-\*\*  
26/06/2025 14:08:15

**DAYSI CLARISSA LONGEN**  
ARQUITETA

