

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO,
MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS****ATA DE REUNIÃO – 21/10/2025****COMISSÃO DE EDIFICAÇÕES****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 PAULO HENRIQUE KAUS, Engenheiro Civil.

Ouvintes: LAINARA DE SOUZA, Diretora de Planejamento; JENNIFER THAYSE GEISLER NORT, Assessora Técnica Adm. de Planejamento; CAUÃ PABLO DEMETRIO, Assessor de Divisão e RONALD SOMMERFELD, Engenheiro Civil.

PAUTA**1. PROTOCOLO Nº 41081/2025**

Tema objeto de Discussão: Análise de uso – Depósito Comercial

Deliberação: A Comissão de Edificação analisou o projeto referente ao lote localizado na Rua Osvaldo Cruz, bairro Fritz Lorenz, destinado à implantação de depósito comercial. Verificado que o uso proposto se enquadra como tolerável, nos termos da Lei nº 483/2016, aplicável ao zoneamento do imóvel, a Comissão deliberou pelo deferimento.

2. PROTOCOLO Nº 16493/2025

Tema objeto de Discussão: Análise de conformidade de poço de luz entre unidades autônomas

Deliberação: Foi analisado projeto que ainda segue com o procedimento do método de análise anterior, referente a edificação composta por unidades habitacionais autônomas (apartamentos). O projeto prevê a implantação de um poço de luz destinado à ventilação e iluminação natural do banheiro central.

O referido poço de luz possui dimensão de 70 cm, atendendo à medida mínima regulamentar. Durante a análise, surgiu questionamento quanto à necessidade de observância do afastamento mínimo de 1,5 m entre aberturas, considerando que o poço de luz se localiza entre duas unidades distintas.

Após discussão, a comissão entendeu que, por se tratarem de unidades autônomas, equivalentes a sublotes, o afastamento mínimo entre aberturas não se aplica nesse caso. Assim, a comissão deliberou pelo deferimento do poço de luz conforme apresentado no projeto.



**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO,
MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS****3. PROTOCOLO Nº 35781/2025**

Tema objeto de Discussão: Ampliação de mercado, sendo área total acima de 2000m².

Deliberação: A área em questão é existente e encontra-se em processo de regularização. O projeto apresenta área total superior a 2.000m², limite a partir do qual se torna obrigatória a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto na Lei Complementar nº 483/2016.

Durante o debate na comissão, foi constatada, por meio do sistema Geomais, a existência de uma edificação nos fundos da construção que não está representada no projeto apresentado. Caso essa edificação tenha sido demolida in loco, é necessário realizar os trâmites documentais para a devida exclusão dessa área construída.

Ressalta-se, ainda, que não foi identificado nenhum dispositivo legal aplicável que isente o empreendimento da obrigatoriedade de apresentação do EIV.

4. PROTOCOLO Nº 40852/2025

Tema objeto de Discussão: Área comum de projeto.

Deliberação: Foi analisado o protocolo referente à proposta de nova edificação em lote já ocupado por outras construções. O projeto apresentado define o uso como "Residencial Multifamiliar", devendo atender às diretrizes urbanísticas e demais condicionantes aplicáveis a esse enquadramento.

Para prosseguimento da análise, deverá ser prevista e devidamente representada em projeto uma área comum mínima, em conformidade com as exigências legais e normativas vigentes.

A Comissão sugeriu a possibilidade de enquadramento como "Conjunto Transversal", condicionando tal hipótese à verificação de viabilidade e ao atendimento integral das normas específicas desse enquadramento pelo responsável técnico do projeto.

5. PROTOCOLO Nº 38805/2025

Tema para Discussão: Análise de viabilidade de construção em área de APP compensada

Deliberação: Foi apresentado projeto referente ao lote que possui Área de Preservação Permanente (APP) com largura aproximada de 30 metros. Constatou-se que a área destinada à edificação proposta encontra-se dentro dos limites da APP.

Nos documentos anexados ao processo, consta registro de compensação da APP realizada em outro local, efetuada à época em razão da existência de edificações consolidadas na área original.

Durante a análise, foram levantados dois entendimentos distintos por parte da comissão:

- Primeiro entendimento: Considerando que já houve compensação da APP, seria possível autorizar a nova construção no local em análise.
- Segundo entendimento: Apesar da compensação, a área permanece legalmente caracterizada como APP, devendo seguir as restrições ambientais aplicáveis, o que veda



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

novas construções dentro de sua faixa de preservação.

Após deliberação, prevaleceu o segundo entendimento, com três votos contrários e um voto favorável à autorização, resultando no indeferimento da solicitação de construção, sob o fundamento de que a área ainda constitui APP e deve obedecer às normas ambientais vigentes.

A comissão sugeriu que o requerente avalie a possibilidade de solicitar a redução da faixa de APP, conforme previsão da Lei Federal nº 14.285/2021 e Lei Municipal n. 3.400/2023, que permite, em determinadas situações, a redução da faixa de 30 metros para até 15 metros, observadas as condições técnicas e legais.

Com essa eventual redução da APP, seria possível o remanejamento da área destinada à construção, de forma que a edificação fique fora dos limites da APP, tornando-se, assim, passível de obtenção de alvará de construção, desde que cumpridos os demais requisitos urbanísticos e ambientais aplicáveis.

Observação: Ressalta-se que não esteve presente na reunião da comissão a Arquiteta Gladys I. K. Taparello, na qualidade de membro.

Responsável pela Lavratura

A presente ata foi lavrada e redigida por Cauã Pablo Demetrio - Assessor de Divisão, para fins de registro e arquivamento.

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

RICARDO LONGO ORSI

DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE
MEIO AMBIENTE

RONALD SOMMERFELD

ENGENHEIRO CIVIL

PAULO HENRIQUE KAUS

ENGENHEIRO CIVIL

JENNIFER THAYSE GEISLER NORT

ASSESSORA TÉCNICA ADM. DE PLANEJAMENTO

CAUÃ PABLO DEMETRIO

ASSESSOR DE DIVISÃO

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 03/11/2025 15:12 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSAR: <https://c.ipm.com.br/pr7639900e807f>

