

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO,  
MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS****ATA DE REUNIÃO – 19/12/2025****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; PAULO HENRIQUE KAUS, Engenheiro Civil e GLADYS ILKA KLEIN TAPARELLO, Arquiteta e Urbanista (AUSENTE).

Ouvintes: LAINARA DE SOUZA, Diretora de Planejamento; CAUÃ PABLO DEMETRIO, Assessor de Divisão; RONALD SOMMERFELD, Engenheiro Civil e DAYSI CLARISSA LONGEN, arquiteta.

**PAUTA****1. PROTOCOLO Nº 20618/2025**

Tema objeto de Discussão: Análise da ampliação de edificação destinada ao uso de boate, no âmbito do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com foco na regularização das vagas de estacionamento, na autonomia do EIV em relação ao alvará de construção e na adequação do empreendimento às normas de acessibilidade vigentes.

Deliberação: Registra-se a existência de processo administrativo em trâmite paralelo à análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), referente à ampliação de edificação destinada ao uso de boate, atualmente enquadrada como atividade de comércio e serviços. A ampliação proposta compreende intervenções laterais e verticais sobre a edificação existente.

Consta nos autos que o empreendimento já possui alvará de construção aprovado, concedido sem o atendimento às vagas mínimas de estacionamento exigidas pela legislação urbanística vigente, situação está caracterizada como irregularidade preexistente. No momento, o empreendimento pleiteia nova ampliação da edificação.

Para fins de análise do EIV, admite-se, em tese, a solução mitigadora consistente na locação de terreno destinado ao atendimento da demanda mínima de vagas de estacionamento. Contudo, a Comissão já deliberou, em sessões anteriores, que tal solução não é juridicamente admissível para fins de concessão de alvará de construção, uma vez que este exige o atendimento definitivo das vagas no próprio terreno do empreendimento ou mediante a aquisição de imóvel contíguo, com posterior unificação das matrículas.

Diante desse contexto, suscitou-se a dúvida quanto à eventual existência de conflito entre as exigências do EIV e aquelas aplicáveis ao alvará de construção, bem como se a ausência deste último inviabilizaria a continuidade da análise do EIV. Considerando-se que o EIV constitui





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

requisito prévio à obtenção do alvará de construção, concluiu-se que não há vinculação direta entre os dois instrumentos, sendo possível a tramitação e análise do EIV de forma independente.

Ressaltou-se que o EIV não confere licença de funcionamento nem autoriza a execução de obras, limitando-se à avaliação dos impactos urbanísticos decorrentes do empreendimento e à definição das respectivas medidas mitigadoras. Por outro lado, o alvará de construção, por possuir caráter permanente, exige que o atendimento às vagas mínimas de estacionamento seja definitivo, devendo estas estar localizadas no próprio terreno do empreendimento ou em área adquirida e juridicamente unificada ao lote principal.

Adicionalmente, foi submetida à apreciação da Comissão a questão relativa à acessibilidade do empreendimento. Constatou-se que o acesso acessível coincide com o acesso principal, ocorrendo de forma integrada à rampa destinada à circulação de veículos, o que não atende às normas técnicas de acessibilidade atualmente vigentes.

Esclareceu-se que, conforme a normativa aplicável, a inclinação existente não atende aos parâmetros técnicos exigidos, sendo necessária a execução de rampa de forma escalonada, com a previsão de patamares intermediários de descanso, o que não se verifica na situação atual, caracterizada por rampa contínua, conforme constatado no projeto

Ressaltou-se que tal configuração encontra-se consolidada no local. Diante disso, suscitou-se a dúvida quanto à possibilidade de a condição consolidada eximir o empreendimento da obrigação de adequação às normas atuais de acessibilidade. Sobre o tema, mencionou-se a existência de indícios de que entendimento semelhante já teria sido analisado pelo Conselho da Cidade, sem que houvesse, contudo, confirmação documental dessa informação no âmbito da Comissão.

Diante da ausência de definição conclusiva, deliberou-se pela necessidade de consulta e pesquisa aos arquivos e atas do Conselho da Cidade, com posterior retorno da matéria à Comissão, se necessário. Ficou consignado que, no momento, não houve deliberação definitiva quanto à exigência ou eventual dispensa de adequação do empreendimento às normas de acessibilidade vigentes.

### 2. PROTOCOLO Nº 33464 /2025

**Tema objeto de Discussão:** Análise da possibilidade de interligação do sistema de esgotamento sanitário de novo empreendimento industrial à Estação de Tratamento de Efluentes (ETE) existente em lote vizinho, como condicionante para a concessão de alvará de construção.

**Deliberação:** A empresa Hercules Motores solicita alvará de construção para a implantação de um novo empreendimento, consistente em um galpão industrial, a ser edificado em lote





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

contíguo a uma das unidades fabris da Mueller, onde se encontra implantada uma Estação de Tratamento de Efluentes (ETE).

Em manifestação verbal, a Hercules Motores consultou a possibilidade de interligação do sistema de esgotamento sanitário do novo empreendimento à ETE existente no lote vizinho, condicionada à formalização de documento específico entre as partes, com a devida autorização da Mueller.

A Comissão entendeu que o lote em questão é apto a encaminhar seus efluentes à rede pública localizada na testada do imóvel, como ocorre com os demais empreendimentos, sendo a eventual ligação à ETE do lote vizinho caracterizada como uma melhoria. Assim, para fins de análise do alvará de construção, a Comissão deliberou pelo deferimento do pedido de ligação à ETE da Mueller, desde que apresentada a autorização formal da referida empresa para a interligação.

Deliberou-se, ainda, que o projeto deve obrigatoriamente prever sistema individual de tratamento de efluentes, com fossa séptica e filtro, de modo a assegurar solução alternativa caso, futuramente, haja impossibilidade ou interrupção da ligação com a ETE do lote vizinho, garantindo, assim, o encaminhamento regular dos efluentes à frente do lote.

### 3. ASSUNTO DIVERSO

Tema objeto de Discussão: Definição e padronização da exigência de vagas de estacionamento para visitantes em empreendimentos residenciais multifamiliares

Deliberação: Utilizou-se como referência processo administrativo relativo a empreendimento localizado na Rua Jamaica, no qual o responsável técnico aprovou projeto de edificação residencial multifamiliar sem a exigência de vagas de estacionamento destinadas a visitantes. Posteriormente, na análise de novo empreendimento multifamiliar, passou-se a exigir a previsão dessas vagas. Registra-se que, por determinado período, não houve a cobrança das vagas de visitantes para empreendimentos residenciais multifamiliares, ao passo que, nos conjuntos habitacionais, tal exigência sempre foi aplicada.

Em razão desse histórico, verifica-se que alguns empreendimentos foram aprovados sem a exigência das vagas de visitantes, o que evidencia a necessidade de padronização de entendimento e alinhamento técnico quanto à aplicação das normas relativas às vagas de estacionamento para edificações residenciais multifamiliares, de modo a assegurar isonomia nos processos de análise e aprovação de projetos.

Após ampla discussão e análise da legislação vigente, a Comissão deliberou pela obrigatoriedade da cobrança das vagas de estacionamento para visitantes, com fundamento no Anexo IV – Vagas Mínimas de Estacionamento, da Lei 483/2016 de Uso e Ocupação do Solo, anexo instituído pela Lei nº 464/2015.

Nos termos do art. 14 da referida lei (464/2015.) "em prédios multifamiliares, a cada 06 (seis) unidades habitacionais deverá ser obrigatoriamente prevista uma vaga de estacionamento para visitantes, preferencialmente na área do condomínio, sendo vedado, para tanto, o uso do sistema viário público".



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

Diante do exposto, a Comissão deliberou, por unanimidade, pela exigência das vagas de estacionamento destinadas a visitantes nos empreendimentos residenciais multifamiliares, diante dos entendimentos das leis citadas acima.

**4. PROTOCOLO Nº 41012/2025**

Tema objeto de Discussão: Análise da possibilidade de implantação de mais de um rebaixo de acesso veicular em lote de esquina, destinado a empreendimento multifamiliar, com acessos independentes para edificações existentes e projetadas.

Deliberação: O projeto foi inicialmente protocolado como conjunto habitacional, porém, após análise técnica, verificou-se que o zoneamento CS2 não admite essa tipologia, razão pela qual o empreendimento foi readequado para uso multifamiliar.

Constatou-se que o lote já possui edificação consolidada, com acesso veicular existente e consolidado. A proposta prevê a implantação de nova edificação aos fundos do lote. Considerando tratar-se de lote de esquina, foi apresentada a criação de novo rebaixo de meio-fio na via lateral, destinado ao acesso da edificação a ser implantada nos fundos.

A questão submetida à Comissão consistiu na possibilidade de implantação de mais de um rebaixo de acesso veicular no mesmo lote, de modo a permitir acessos independentes, um para cada via pública confrontante, atendendo às edificações existentes e propostas.

Após ampla discussão técnica, análise de entendimentos normativos e avaliação de casos análogos já apreciados por esta Comissão, deliberou-se que, para empreendimentos multifamiliares, é admissível a implantação de mais de um rebaixo de meio-fio no mesmo lote, desde que atendidas as exigências técnicas e urbanísticas aplicáveis.

**5. PROTOCOLO Nº 47434/2025**

Tema objeto de Discussão: Análise da proposta de implantação de rebaixo de calçada em lote de esquina, em razão da interferência com faixa de pedestres existente, bem como avaliação de alternativas para a viabilização do acesso veicular, em conformidade com os critérios de segurança viária e a legislação vigente.

Deliberação: O protocolo em questão foi submetido à apreciação da Comissão em razão da proposta de implantação de rebaixo de calçada em lote de esquina, cujo acesso veicular projetado encontra-se posicionado em frente à faixa de pedestres existente, configurando conflito com a segurança e a organização do sistema viário.

Foi apresentada a possibilidade de alteração do posicionamento da faixa de pedestres, mediante seu deslocamento para uma área mais central do lote, de modo a situá-la fora do raio de concordância da curva. Todavia, constatou-se que tal alternativa resultaria em nova incompatibilidade, uma vez que a faixa de pedestres passaria a coincidir com o acesso veicular do lote localizado no lado oposto da via.

Diante do exposto, a Comissão deliberou que nenhuma das alternativas apresentadas se mostra técnica e administrativamente viável, devendo o interessado apresentar nova proposta de



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

implantação que assegure que a faixa de pedestres não esteja posicionada em frente a quaisquer rebaixos de acesso veicular a lotes.

Ficou ainda consignado que, caso necessário, poderão ser buscadas soluções junto à Secretaria Municipal de Trânsito, visando à análise de alternativas técnicas e administrativas que possibilitem a viabilização do acesso veicular pretendido, em conformidade com a legislação vigente e os critérios de segurança viária.

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

**LAINARA DE SOUZA**

DIRETORA DO DEPARTAMENTO DE  
PLANEJAMENTO E URBANISMO

**RICARDO LONGO ORSI**

DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE  
MEIO AMBIENTE





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

**RONALD SOMMERFELD**

ENGENHEIRO CIVIL

**PAULO HENRIQUE KAUS**

ENGENHEIRO CIVIL

**CAUÃ PABLO DEMETRIO**

ASSESSOR DE DIVISÃO

**DAYSY CLARISSA LONGEN**

ARQUITETA

