



Matéria 4.7

Relator: Daniel Medeiros de Freitas – conselheiro representante do setor técnico

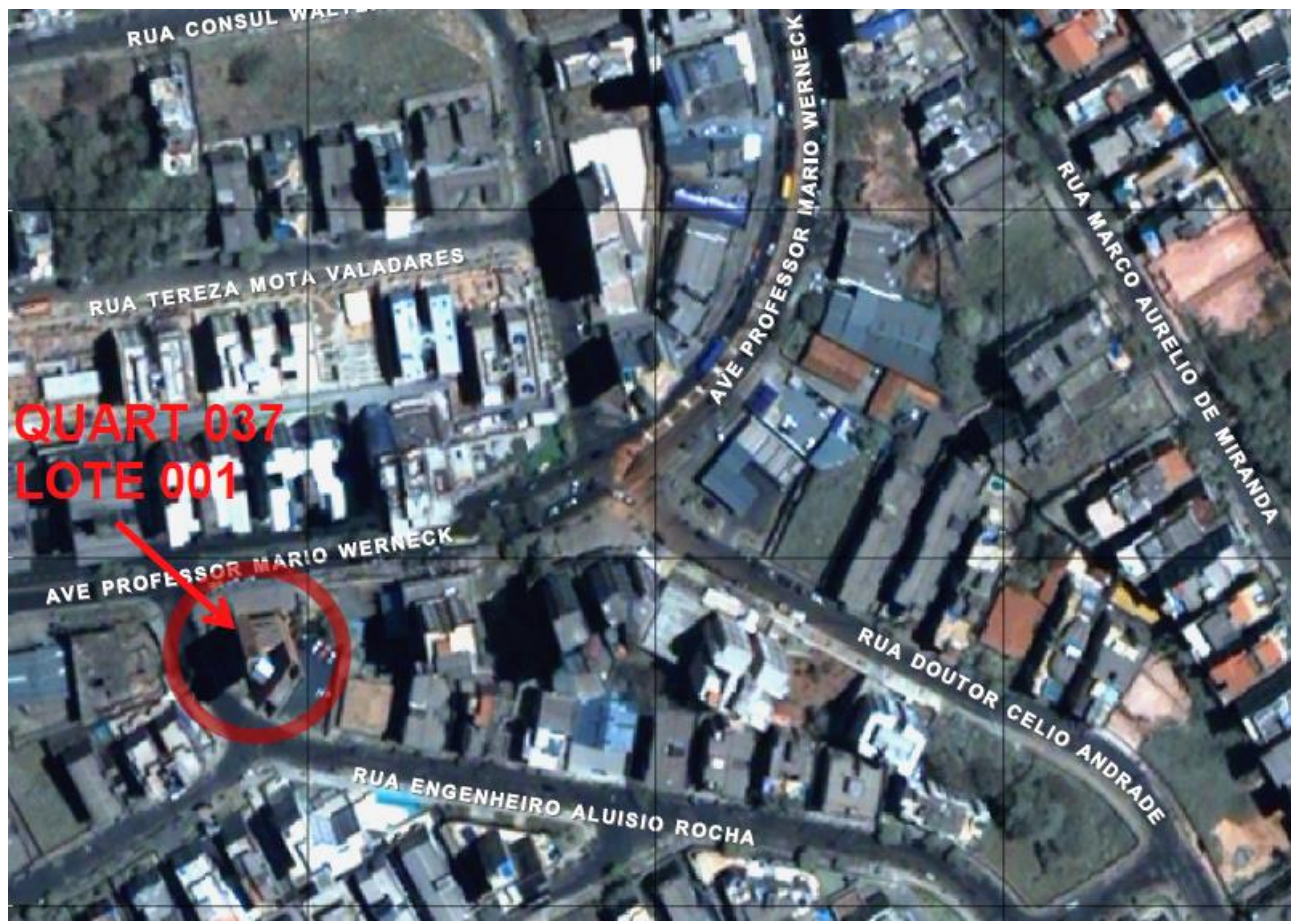
Recurso ao COMPUR

**Recurso contra cálculo de multa para regularização de
edificação existente situada à Av. Professor Mário Werneck,
Bairro Buritis, Regional Oeste**

Processo: 01-130601/19-35.

Interessado: Rio Rancho Agropecuária S/A.

LOCALIZAÇÃO



Av. Professor Mario Werneck, 2501, Buritis

Fonte: Processo 01-130601/19-35



Foto da fachada, em 10/07/2019

Fonte: Processo 01-130601/19-35



Memorial Descritivo

Alteração da finalidade das unidades, mudando de salas não residenciais para flats – manutenção do uso não residencial aprovado;

Regularização de parte da edificação pela Lei 9.074/05;

Adequação da edificação para atender padrões de acessibilidade.

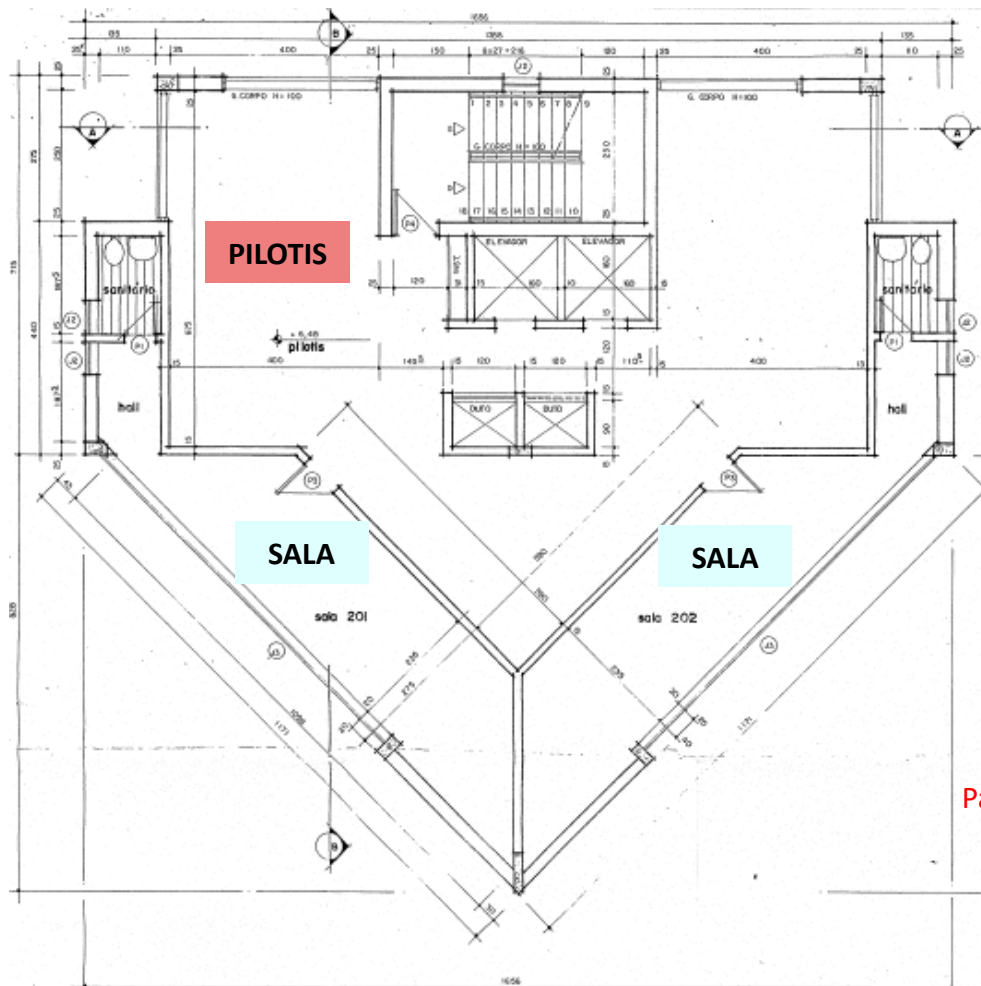
Modificações do projeto:

- sem acréscimo de área;
- projeto de edifício não residencial aprovado em 1992;
- edificação com baixa de construção;

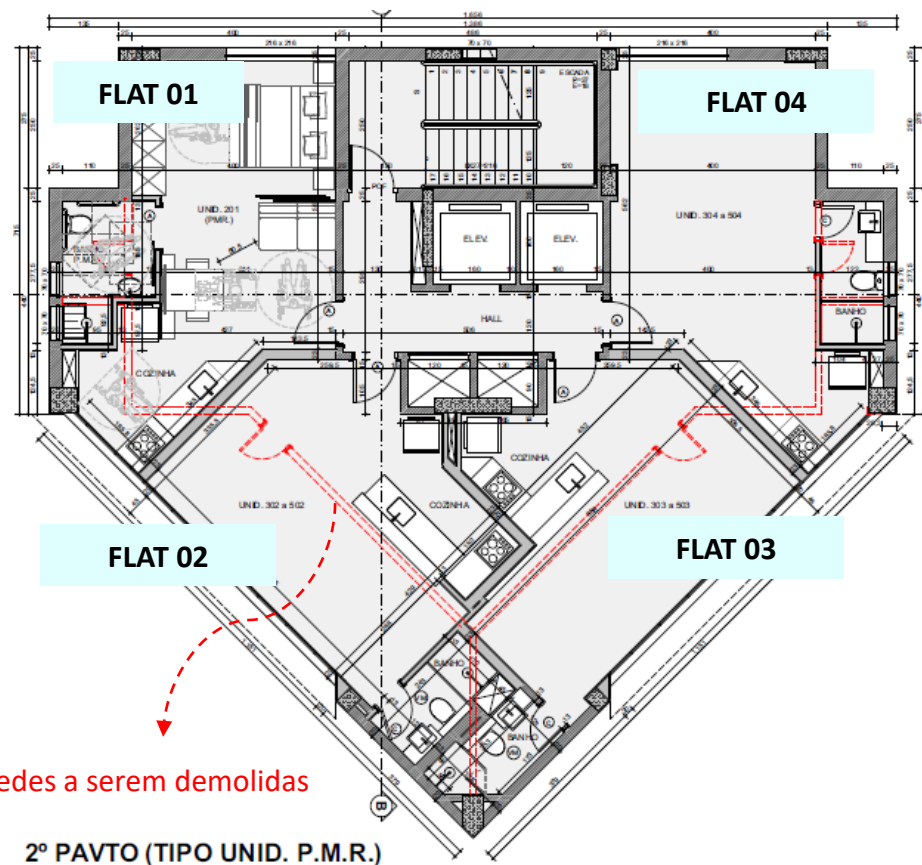
Regularização da edificação pela Lei 9.074/0:

- com acréscimo de área mediante pagamento de multa.
- regularização do subsolo e 12º pavimento.

PILOTIS – Projeto aprovado (1992)

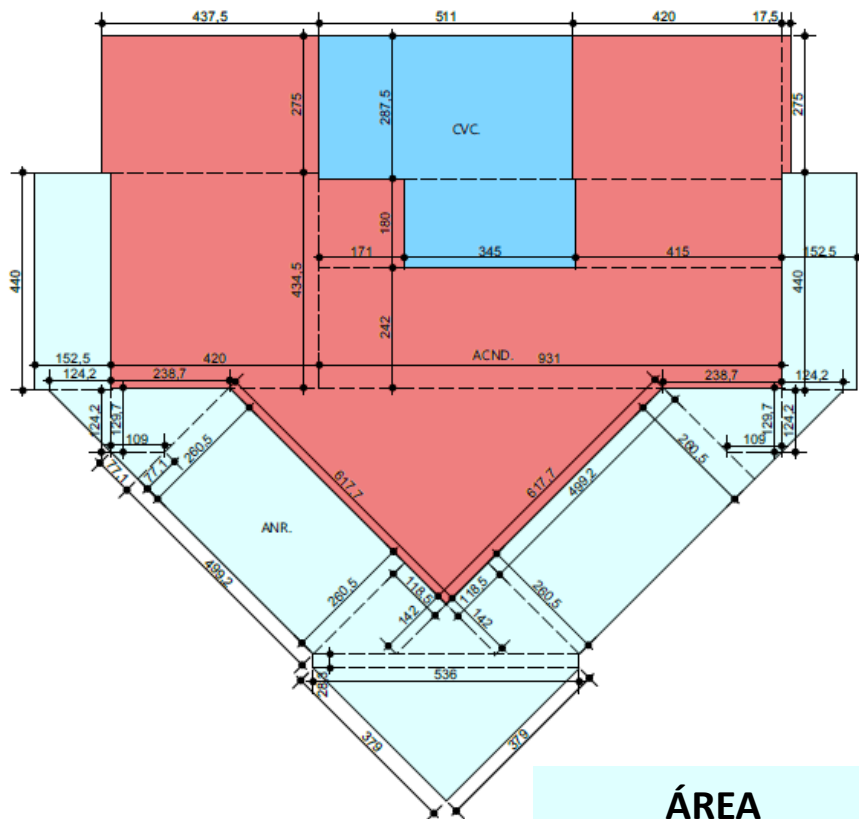


FLATS – Projeto de modificação e regularização (2019)





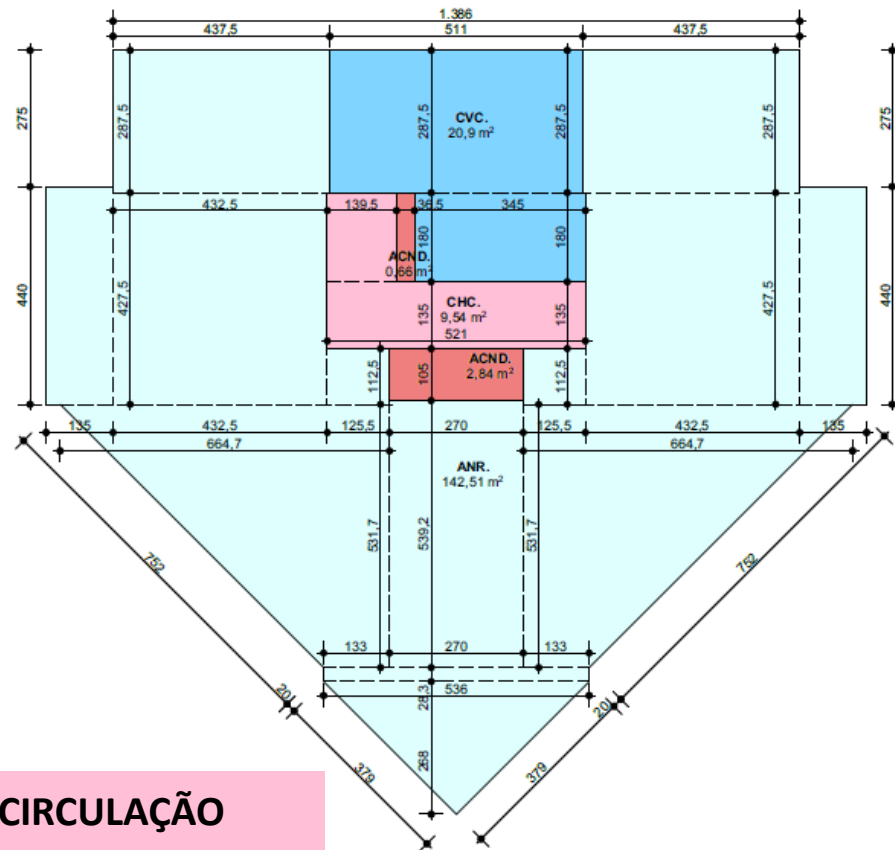
PILOTIS – Projeto aprovado (1992)



ÁREA PRIVATIVA

ÁREA COMUM

FLATS – Projeto de modificação e regularização (2019)



CIRCULAÇÃO HORIZONTAL

CIRCULAÇÃO VERTICAL



Pendências – Primeira análise do projeto pela SUREG

“Este pavimento originalmente PILOTIS não pode ser alterado para unidades privativas. Conforme consta na complementação do Manual Técnico de Edificações, no item "2.1 Do Exame de Modificação em Projeto de Arquitetura anteriormente Aprovado - item IV", após os cálculos das áreas líquidas do projeto aprovado e do projeto de modificação, mesmo que o CA encontrado para a proposta de modificação não ultrapasse o CA obtido, a modificação não pode resultar em acréscimo de área útil de unidades residenciais e não residenciais, como lojas, salas e apartamentos, resultando em aumento da desconformidade em relação à legislação aplicada, uma vez que a proposta não seria licenciada à época e nem no presente momento.”



Atendimento presencial

REGULARIZAÇÃO E NÃO MODIFICAÇÃO

Requerente argumentou **que não se trata de modificação do pilotis** para um pavimento de área útil, mas sim de **regularização de pavimento atualmente utilizado como sala**, isto é, como área útil.

ORIENTAÇÃO DA SUREG

Em caso de regularização de uso existente, deve ser calculada **multa para contrapartida da infração, considerando a área de todo o pavimento** → o pavimento não fora contabilizado no Coeficiente de Aproveitamento, pois **a legislação permitia o desconto integral da área do pilotis** com fechamento de até 40%.

Caso o requerente discordasse, deveria entrar com recurso.



Recurso contra pendências

ARGUMENTO REQUERENTE

Para regularização de edificações, o **recálculo comparativo das áreas** dos projetos deve ser feito tendo como base a **legislação vigente na época do protocolo do projeto de regularização** e não na legislação vigente à época da aprovação do projeto.

Não cabe **cálculo de acréscimo de área útil** considerando todo o pilotis, **apenas área a ser regularizada**.

PROPOSTA DE CÁLCULO DA MULTA

A área útil acrescida para o cálculo das infrações deve levar em consideração a **saldo** entre o **acréscimo de área útil pela regularização do pilotis** e o **decréscimo de área útil pela modificação proposta em outro pavimento**.



Deliberações da Junta de Recursos

ARGUMENTO REQUERENTE

Para regularização de edificações, o recálculo comparativo das áreas dos projetos deve ser feito tendo como base a **legislação vigente na época do protocolo do projeto de regularização** e não na legislação vigente à época da aprovação do projeto.



DELIBERAÇÃO JUNTA DE RECURSOS

A Lei 9959/10, vigente à época do protocolo do projeto de regularização, **não permitia o desconto de área de pilotis em empreendimento não residencial**. O cálculo da infração deve considerar a área originalmente descontada, pois ela passa a ser considerada como **área líquida a ser regularizada**.

“As planilhas não demonstrarão a área excedente da ocupação desse pilotis, pois ambos os projetos estarão calculados **com base na legislação atual (vigente à época do protocolo – Lei 9959/2010), ou seja, ambos não terão o desconto da área como pilotis, por se tratar de uso não residencial**. (...) O cálculo de infração deste pavimento deverá ser apresentado à parte, apresentando o polígono de todo o pavimento, pois, conforme já dito, não constará na diferença de CA da aba de 9074/05 da planilha.”



Deliberações da Junta de Recursos

ARGUMENTO REQUERENTE

Não cabe **cálculo de acréscimo de área útil** considerando todo o pilotis, **apenas área a ser regularizada.**



DELIBERAÇÃO JUNTA DE RECURSOS

Necessidade de **comprovar o uso privativo anterior a janeiro de 2014** para poder regularizar edificação nos termos da Lei 9074/05.

Como a **área integral do pilotis não foi considerada para cálculo de Coeficiente de Aproveitamento** na aprovação do projeto, **o seu uso privativo torna todo o pavimento irregular.** Dessa forma, toda a área do pavimento deve ser considerada para fins de cálculo da multa.

“Se não há o uso comum de parte do pavimento, e se a **inexistência da área comum do pavimento é comprovadamente anterior a janeiro de 2014,** isso acaba por **descaracterizá-lo por inteiro,** e deverá ser calculada a **infração de CA para todo o pavimento,** em conformidade com a legislação. A consideração de **apenas parte do pavimento para o cálculo da multa não está correta,** pois era descontada a **área integral do pilotis,** mesmo que 40% dele fosse fechado. A partir do momento que essa parte se torna fechada, **todo o pavimento está irregular.”**



Deliberações da Junta de Recursos

PROPOSTA DE CÁLCULO DA MULTA

A área útil acrescida para o cálculo das infrações deve levar em consideração a **saldo** entre o **acréscimo de área útil pela regularização do pilotis** e o **decréscimo de área útil pela modificação proposta em outro pavimento**.



DELIBERAÇÃO JUNTA DE RECURSOS

Sugestão **negada, por inexistência de previsão legal** para troca de áreas para cálculo de infração.

Prevalece o cálculo da área da infração considerando a **área do pavimento do pilotis integral e isoladamente**.

“A troca de áreas não são prerrogativas da legislação, a sugestão de cálculo de área líquida não pode ser aceita, pois como dito acima, o fechamento descaracterizou todo o pavimento, antes descontado. A Junta entende que a solicitação de revisão de cálculo de infração do 2º pavimento com base em troca de área (com o 1º pavimento) não é prevista em lei, portanto, foi refutada, pelos motivos expostos acima.”



Deliberações da Junta de Recursos

REGULARIZAÇÃO E NÃO MODIFICAÇÃO

Requerente argumentou **que não se trata de modificação do pilotis** para um pavimento de área útil, mas sim de **regularização de pavimento atualmente utilizado como sala**, isto é, como área útil



“No caso da falta de comprovação do uso do pilotis como área privativa (sala) antes de janeiro de 2014, o pavimento deverá retomar à sua condição original.”

DELIBERAÇÃO JUNTA DE RECURSOS

Caso **não se comprove o uso do pilotis como área privativa em área anterior a 2014**, o pavimento não será passível de regularização pela Lei 9.074/05.

Neste caso, aplicam-se as **normas de modificação de projeto** e prevalece a pendência identificada na primeira análise, segundo a qual **não pode ser admitido aumento de área útil no pavimento**, de modo que deve ser mantido o **uso comum original**, conforme projeto aprovado.



Recurso ao COMPUR contra o cálculo da multa

“Dessa forma, como o parecer destaca que **não puderam aplicar a interpretação sugerida porque não está prevista na lei, acreditamos que cabe ao COMPUR esclarecer este caso.**

Argumentamos ainda que **envolver interpretações de legislações anteriores para o cálculo comparativo de áreas em regularizações também não está previsto na lei.**

Se a interpretação determinada pela SUREG prosperar, teremos um trecho que foi aprovado como área privativa, que **terá que pagar multa de irregularidade para manter o seu uso como área privativa.** É um contrassenso visto que neste trecho, **não há acréscimo de área líquida** considerando a legislação atual e não há acréscimo de área útil.”