



---

JUNTA DE RECURSOS

---

DADOS DO PROCESSO

Processo: 01-130.601/19-35	Protocolo: 0153597-006
Interessado: Rio Rancho Agropecuária S/A	CNPJ: 22.619.217/0001-17
RT: Arquitetura Oscar Ferreira Ltda.(Luiz Antônio Gazzi Macedo)	CREA/CAU: 2743-0
Título: Levantamento do Acréscimo com Modificação	

---

Senhor Requerente,

Comunicamos que segue abaixo relato e conclusão de sua solicitação, impetrada no dia 02/04/2020 sob o protocolo nº 0153597-006:

- **Solicitação e argumentação do requerente:**

Questiona algumas pendências do 1º exame e solicita sua revisão relativas à:

1 – Cálculo de multa de CA de todo o 2º pavimento (anteriormente, o pilotis): Alega que o pilotis no 2º pavimento já existia na aprovação anterior, com uma área comum e 2 lojas, e que em data anterior a 2014 já era todo utilizado como unidade privativa com sala em pavimento corrido, estando, portanto, a alteração proposta nesta modificação apenas utilizando a área que já era “útil” (com 4 unidades de flats), tratando-se, portanto, de regularização, não sendo o caso de cálculo de multa de infração de todo o pavimento. Ainda ressalta que o Manual deixa claro que o recálculo comparativo de projetos deve ser feito com base na legislação vigente à época do protocolo e não como sugerido pela examinadora que alegou que na época da aprovação do projeto (1992) o MA-9 permitia descontar o pavimento de pilotis inteiro em não residencial mesmo com 40% de fechamento do mesmo;

2 – Manutenção dos fechamentos laterais e de cobertura do 12º pavimento que se trata de regularização pela 9074/05 e portanto, para tal, não pode ser descaracterizada: Alega que a troca de material do fechamento das paredes e da cobertura do 12º pavimento não altera parâmetro, a estrutura permanece a mesma, e não altera a configuração do espaço como área construída existente passível de 9074/05, solicitando então que seja possível a troca dos materiais deste espaço;

3 – Comprovação de afloramento da laje de cobertura do subsolo no afastamento frontal (como continuidade do passeio) com vistoria a ser solicitada pelo requerente e quebra de parte do piso para essa verificação nas duas vias: Alega que o projeto estrutural do pavimento demonstra uma viga no contorno da laje e que este projeto não foi anexado ao recurso por não ser permitido anexação de pranchas de projeto no e-mail, mas que podem enviar posteriormente caso seja pertinente. Caso a Prefeitura ainda tenha dúvidas caberia a ela convocar a vistoria no local para a averiguação, porém sem necessidade de demolição, pois é evidente o afloramento.

- **Análise do mérito:**

A análise seguirá os tópicos expostos acima, na mesma ordem:

1 – A utilização do 2º pavimento como área “útil”, ou seja, como sala em pavimento corrido, como descrito no recurso, descaracteriza a intenção inicial de área comum do pavimento, denominando o pavimento à época, por isto, como pilotis.

Na época da aprovação do projeto inicial (1992), o lote em tela estava inserido no modelo de assentamento MA.9 em ZC-2 (como consta no selo da prancha do projeto antigo) e, portanto, o pavimento de pilotis fora totalmente descontado, com base nos artigos 38 e 39 da Lei 4034/85:

*Art. 38 - Os modelos de assentamentos urbanos têm as seguintes definições e características:*

*(...)*

*VII - MA.9 e MA.10: edificações para atividades múltiplas ou e uso misto, atendidos os seguintes requisitos, além dos contidos no Anexo 2 desta Lei:*

*(...)*

*g) imediatamente acima do segundo pavimento, é obrigatório o piloti quando a edificação tiver mais de 4 (quatro) pavimentos;*

*(...)*

*i) o piloti poderá ser fechado em até 40% (quarenta por cento) de sua área, para instalações de lazer e recreação de uso comum, (vetado);*

*j) o restante do piloti e as áreas adjacentes serão destinadas ao lazer e à recreação;*

*Art. 39 - As edificações observarão, ainda, as seguintes condições:*

*II - nos modelos de assentamento MA.4, MA.4A, MA.5, MA.6, MA.9, MA.10, MA.17, MA.18 e MA.19 não serão computadas, para efeito de cálculo da área líquida edificada, as áreas destinadas: à circulação vertical, à casa de máquinas, à subestação, a caixas-d'água e a piloti, (vetado);*

Neste caso, a área hoje ocupada do pilotis é área que não foi computada como líquida inicialmente e, se comprovada sua ocupação antes de janeiro de 2014, poderá fazer jus a Lei 9074/05, uma vez que se tratará de regularização de área líquida, com a observação de que isso não será perceptível nas planilhas, porque estas são elaboradas com base na legislação vigente, a qual não considera desconto de área de pilotis para o uso não residencial. O recurso alega que forma de cálculo será a mesma indicada pelo Manual Técnico de Edificações, contudo, quando a planilha de recálculo do projeto antigo for comparada a planilha do projeto atual, a ocupação do pilotis como sala (área útil) não ficará explícita. 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. Entretanto, 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, 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". Sabemos que na época do projeto inicialmente aprovado (ano de 1992 – vigente a Lei 4034/85) o referido pavimento era totalmente descontado (art. 39 da Lei 4034/85) quando atendia às condições do modelo de assentamento.

Essa área é perceptível apenas pelo uso que se dá atualmente, se antes era pilotis, agora não mais. 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. 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. 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. Sendo assim, frisamos a necessidade de comprovar o fechamento do pilotis e a sua ocupação como área privativa (“útil”), ou, como citado no recurso, como sala em pavimento corrido, antes de janeiro de 2014. Dessa forma, ficará entendido que a ocupação do pilotis não se trata de modificação proposta e sim de uma regularização viável. 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. 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.

2 – Quanto a troca de material do fechamento das paredes e da cobertura do 12º pavimento, conforme Orientação Técnica 003/2018, de 09/04/2018, da Diretoria de Licenciamento Urbanístico / DILU ocorreria o “desfazimento pleno da área de projeção horizontal”, descaracterizando a edificação de projeto.

Nesse sentido, a Junta entende que a troca da cobertura (retirada da estrutura metálica com vedação em vidro e construção de laje) implicaria em alteração do acréscimo irregular, não sendo mantido o direito de aplicação de regularização pela Lei 9074/05. Para a manutenção do espaço existente e sua aceitação como regularização pela Lei 9074/05 a estrutura da cobertura, a volumetria e a sua altura/pé direito devem ser mantidas, sendo permitida a troca de material de revestimento da mesma. Quanto ao novo fechamento de paredes, ou seja, quanto a substituição das paredes de vidro por fechamento em alvenaria, a Junta entende que é possível sem que haja a remoção da estrutura existente, o que descaracterizaria a projeção a regularizar. Ou seja, deverá ser demonstrado em projeto a permanência da estrutura, e indicado apenas a substituição dos materiais de revestimento externo, no caso substituição do vidro por alvenaria/esquadrias, para manter o direito à Lei 9074/05.

Tendo em vista que a solicitação é referente a troca dos materiais deste espaço, considerando que a estrutura será mantida, a Junta acata parcialmente, com base no exposto acima.

3 – Quanto ao passeio, o lote é de esquina, portanto há duas vias e duas situações diferentes no projeto. Na Rua Deputado Aluísio Rocha, a área do afastamento frontal está desnivelada em relação ao passeio, gerando inclinação superior a 3% no passeio e degraus no alinhamento do lote. Já no passeio pela Av. Raja Gabáglia, a inclinação transversal do passeio está invertida, seguido da área do afastamento frontal e de acesso ao interior da edificação sem os devidos ajustes para acessibilidade.

Temos que, 27/03/2020, recebemos um e-mail dos RTs com nova proposta de alteração dos passeios e, no que tange a questão do atendimento ao Código de Posturas (pois a questão da acessibilidade à edificação será avaliada quando da realização do 2º exame), considerando que se trata de edificação existente e baixada, a proposta foi considerada satisfatória pela GECOE, devendo serem feitos ajustes, como inserção de outra jardineira na lateral do vão de acesso a veículos no alinhamento pela Rua Deputado Aluísio Rocha, de forma a se tornar compatível com a largura do rebaixo e não permitir manobra de veículo no passeio.

A Junta entende que a comprovação do afloramento para solicitar qualquer flexibilização de exigência legal deverá ser feita pelo requerente, de forma a demonstrar a inviabilidade técnica do que está sendo exigido. À Prefeitura compete a aplicação da Lei e não o ônus da contraprova. Considerando que há um projeto estrutural e que a pendência solicita a comprovação de afloramento da estrutura original com baixa de construção, solicitamos que seja anexado no Portal Edificações, junto das pranchas do projeto aprovado, a prancha do projeto estrutural mencionada no recurso e, se caso isso não for considerado suficiente pela examinadora, deverá o RT providenciar a prova do afloramento da estrutura do projeto baixado, mas já destacamos que o cômodo que está localizado no subsolo do afastamento frontal não consta no projeto aprovado, portanto, ele não caberá como justificativa. Sendo assim, a alegação deste ponto no recurso de que cabe à Prefeitura convocar a vistoria no local no caso de dúvidas não foi acatada, pelos motivos expostos acima.

**Conclusão:**

Com base nos pontos descritos acima, a Junta de Recurso refuta duas das solicitações (primeira e terceira) e acata a segunda, considerando as condições expostas, quanto à solicitação de troca de materiais do acréscimo irregular do 12º pavimento (com manutenção de sua estrutura, ou seja, sem o desfazimento da estrutura existente) para que possa fazer jus a regularização pela Lei 9074/05.

**Do exposto, ACATAMOS PARCIALMENTE a solicitação descrita acima.**

Informamos que o status do processo no SIATU foi alterado para pendente com prazo de 10 (dez) dias para apresentação do projeto corrigido para o 2º exame. **Prazo para inclusão do projeto corrigido no SIATU: 14/05/2020.**

Atenciosamente,

**Junta de Recursos**

Gerência de Licenciamento de Edificações  
GELED/DLCE/SUREG