

Relatoria e parecer para reunião do COMPUR de 25/06/2020

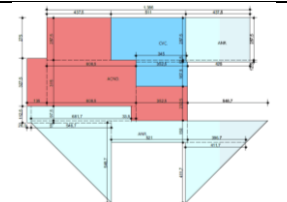
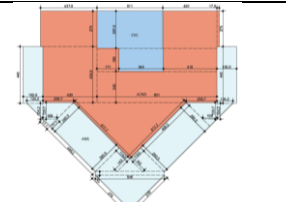
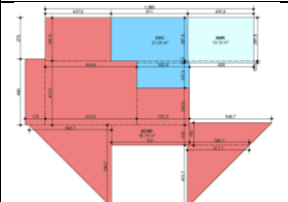
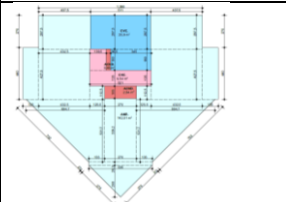
Processo: Recurso ao COMPUR contra cálculo de multa para regularização de edificação existente situada à Av. Professor Mário Werneck, Bairro Buritis, Regional Oeste
Proprietário: Rio Rancho Agropecuária S/A
Processo: 01-130601/19-35

I. Sobre o processo

Processo trata de regularização de edificação existente aprovada em 1992 como edifício não residencial e que agora abrigará unidades do tipo Flat. No processo de regularização já foram computados todos os acréscimos de área líquida do edifício e o seu cálculo de infrações já está previsto. O motivo do recurso se refere exclusivamente a **divergências no critério do cálculo da contrapartida do acréscimo de área no pilotis**.

O pilotis original possuía uma área comum e duas salas independentes. Desde antes de 2014, segundo informa o proprietário, o andar já era utilizado como pavimento corrido, ou seja, como área privativa. A modificação atual propunha 4 unidades Flat, porém, independente do resultado do recurso, o proprietário considera manter o pavimento corrido como uso privativo não residencial.

O fato de ter sido fechado antes de janeiro de 2014 permite o entendimento de que a ocupação do pilotis não se trata de parte da modificação proposta e sim de **regularização do pavimento**. Conforme determinado pela regulação urbana (GELED/DLCE/SUREG), caso não comprove o fechamento anterior a janeiro de 2014, o pavimento deverá retomar à sua condição original.

PROJETO APROVADO		SITUAÇÃO ATUAL	
Pavimento 1	Pilotis	Pavimento 1	"Pilotis"
			
Área privativa: 59,22 m ² Área comum: 44,69m² Circulação: 21,03 m ²	Área privativa: 60,55m² Área comum: 95,00m ² Circulação: 20,09m ²	Área privativa: 13,12 m ² Área comum: 90,79 m² Circulação: 21,03 m ²	Área privativa: 142,51m² Área comum: 3,50m ² Circulação: 20,90 (+9,54)

II. Divergências no critério de cálculo

O critério proposto pela regulação urbana (GELED/DLCE/SUREG) adota como acréscimo a área bruta total do pavimento, argumentando que, na aprovação inicial do projeto, a legislação permitiu descontar todo o pilotis agora descaracterizado como tal. (Obs. Área bruta total informada pelo proprietário: 176,45 m²)

O proprietário discorda do critério argumentando que já havia uma área privativa aprovada (60,55 m²) dentro no pilotis e ela estaria novamente entrando no cálculo como irregularidade.

Já o critério proposto pelo proprietário considera apenas o acréscimo de área útil no antigo pilotis (142,51 – 60,55 = 81,96 m²) e ainda propõe o desconto da área privativa do 1º pavimento agora convertida em área de uso comum (90,79 – 44,69 = 46,10 m²), resultando uma diferença de 35,86 m².

A regulação urbana (GELED/DLCE/SUREG) discorda reforçando a descaracterização do pilotis e informando 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”.

III. Parecer

Cabe a ressalva de que o parecer está fundamentado mais na interpretação da situação e dos argumentos apresentados do que no aprofundamento da legislação urbanística e operacionalização das planilhas de cálculo que, a meu ver e dentro da minha limitação, não ofereceram elementos conclusivos para o voto.

Sobre o critério de cálculo,

1. Discordo da proposta do proprietário de subtração dos 46,10 m² equivalente à nova área comum no primeiro pavimento. Além de, concordando com a regulação urbana (GELED/DLCE/SUREG), a troca de áreas não ser prevista na legislação, entendo que todas as áreas, úteis e comuns, já entraram na composição da área líquida total do edifício e fundamentaram o cálculo geral.
2. Discordo do argumento do proprietário de que havia uma área privativa de 60,55 m² já regularizada no pilotis do projeto inicial. Entendendo que o que havia na época era o desconto dessa área privativa do cálculo da área líquida total pelo fato dela estar atrelada à existência de um pilotis. Deixando de haver pilotis, essa área precisa também ser considerada na regularização do pavimento.
3. Discordo da proposta da regulação urbana (GELED/DLCE/SUREG) de adoção da área bruta total do pilotis no cálculo, ou seja, 176,45 m². A meu ver, acho razoável o processo de regularização considerar apenas o acréscimo da área privativa no pilotis, ou seja, 142,51 m².

Em síntese, caso comprovado o uso anterior a janeiro de 2014, recomendo que o cálculo da contrapartida do acréscimo de área no pilotis seja igual ao **total da área privativa a ser regularizada no pavimento**, ou seja, os 142,51 m² informados no projeto.

Belo Horizonte, 18 de junho de 2020

Daniel Medeiros de Freitas

Conselheiro suplente do setor técnico