



Belo Horizonte, 07 de Maio de 2020

Proprietário: Rio Rancho Agropecuária S/A
Avenida Professor Mário Werneck, Lote 001, Quarteirão 037
Processo 01-130601/19-35
Protocolo: 0153597

Em relação ao projeto citado acima, vimos através deste recurso solicitar um posicionamento do COMPUR quanto ao cálculo da multa para regularização de imóvel.

O projeto citado acima se refere a uma regularização de edificação existente, que foi aprovada inicialmente como edifício não residencial e se transformará em um edifício de FLAT. O projeto aprovado possuía um pavimento de pilotis com área comum e duas salas independentes. Entretanto, desde data anterior a 2014 o espaço é utilizado como unidade privativa, com sala em pavimento corrido. Apresentamos uma modificação considerando 4 unidades de Flat na mesma área. Este pavimento foi apontada como pendência. Independente do resultado do recurso, estamos considerando manter o pavimento corrido com o uso privativo não residencial.

A pendência foi apontada junto com a citação da Complementação do Manual Técnico de Edificações. A Complementação do Manual informa que no recálculo de projetos aprovados em legislações anteriores, independente do atendimento ao CA, não pode haver *“acréscimo de área útil de unidades residenciais e não residenciais... e não resulte em aumento de desconformidade em relação à legislação atual.”*

Durante o atendimento realizado, concordamos que há acréscimo de área útil a ser regularizado que deve ser calculado à parte, pois ela não é perceptível na tabela de cálculo de áreas. Isso acontece porque pela planilha da lei 7166/96 alterada pela 9959/10, o pilotis de um edifício não residencial seria computado para área líquida da mesma forma que um pavimento corrido de salas. Apesar disso, discordamos da forma do cálculo: A examinadora explicou que neste caso (uso existente), deveríamos calcular a multa para contrapartida de infração de todo o pavimento, visto que na legislação vigente na época da aprovação do projeto (1992) a legislação (MA-9) permitia descontar o pavimento de pilotis com 40% de fechamento. Assim, se trataria de um acréscimo de todo o pavimento. Caso discordássemos, deveríamos entrar com recurso.



Protocolamos um recurso com o seguinte argumento: o Complemento do Manual Técnico de Edificações deixa claro que o recálculo comparativo dos projetos (aprovado e regularização) deve ser feito baseado na legislação vigente na época do protocolo da regularização (9959/10), desconsiderando-se a forma de cálculo da legislação na qual o mesmo foi aprovado originalmente (MA9). O argumento de que deveríamos considerar todo o pavimento de pilotis para o cálculo de infrações, não estaria em conformidade com a legislação. Entretanto, entendemos que houve um acréscimo de área útil a ser regularizado, pois uma área originalmente aprovada como pilotis foi ocupada.

Dessa forma, propusemos que o cálculo de infrações de acréscimo de área útil deve ser feito paralelamente ao cálculo de área líquida. Sugerimos a seguinte forma de cálculo:

Ao calcular o acréscimo de área útil, deve-se levar em consideração que, da mesma forma que pretendemos regularizar a ocupação de parte do pavimento de pilotis com área privativa, transformamos grande parte da área privativa existente no 2º Pavimento em área de uso comum, pois alguns itens trocaram de pavimento.

Assim, chegamos à seguinte conclusão:

Acréscimo de área útil a ser <u>regularizada</u> no 2º Pavimento conforme lei 9959/10:	81,96 m ²
Decréscimo de área útil através de <u>modificação</u> no 1º Pavimento.....	46,10 m ²
Saldo a ser pago no cálculo de infrações	35,86 m ²

Para referência: o pavimento de pilotis possui 176,45 m² de Área Bruta

Os acréscimos de área a serem regularizados nos outros pavimentos já foram computados como acréscimo de área líquida, e o seu cálculo de infrações já está previsto.

O recurso não foi acatado:



Segundo o parecer: *“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.”*

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.

Atenciosamente, Arquitetura Oscar Ferreira