

Relato

Processo: 01-057594/21-82

Requerente: Santiago Corretora LTDA e outros

Ref: Análise de caso omissa da legislação urbanística sobre uso não residencial na Área de Diretrizes Especiais - ADE São Bento.

A edificação de uso não residencial em análise, situada na Rua Helena Antipoff, no 745, Bairro São Bento, Regional Centro-Sul foi aprovada na Secretaria de Regulação Urbana em 27/10/2017 durante a vigência da Lei nº 9.959/10. Na época, o lote encontrava-se fora da ADE São Bento, conforme a delimitação da referida lei, com a permissividade da via preferencialmente residencial – VR, admitindo atividades dos Grupos I e II.

Em novembro de 2020 a edificação recebeu a baixa de construção, mas em decorrência da entrada em vigor da Lei 11.181/19, está sujeita a impossibilidade de emissão de Alvará de Localização e Funcionamento para o local.

A Lei 11.181/19 revisou os limites da ADE São Bento, passando a englobar o quarteirão em que o empreendimento se encontra. Para os lotes inseridos na Área de Diretrizes Especiais - ADE São Bento, a condição de uso para os lotes foi alterada não sendo permitido o exercício de atividades econômicas nos lotes voltados para as vias com permissividade específica PESB-I, conforme disposto no § 2º do art. 208 da Lei 11.181/19.

Ressalto que a edificação de uso não residencial foi aprovada conforme legislação vigente e regularmente implantada, mas encontra-se impossibilitada de adquirir o Alvará de Localização e Funcionamento – ALF para o local em decorrência da entrada em vigor da Lei 11.181.

Por se tratar de edificação nova e não existir comprovação de atividade exercida no local em data anterior à vedação, não há possibilidade de aplicação do direito de permanência, como estabelecido no art. 179 da Lei 11.181/19.

Considerando as características da edificação regularmente aprovada e implantada, o histórico da aprovação do projeto ser anterior às restrições da entrada em vigor dos limites atuais da ADE São Bento;

Considerando que a edificação não residencial aprovada na Secretaria de Regulação Urbana só consegue cumprir sua função social se exercer o uso não residencial pretendido conforme projeto aprovado;

Considerando que na época da aprovação do projeto, o uso não residencial era permitido para o local, admitindo as atividades dos Grupos I e II;

Manifesto favorável a permissão de atividades do Grupo I e II compatíveis com as vias preferencialmente residenciais conforme o Anexo XIII da Lei Municipal no 11.181/19, para a edificação não residencial regularmente aprovada e implantada, situada na Rua Helena Antipoff, no 745, Bairro São Bento.

Este é meu parecer e voto que coloco à apreciação deste conselho.

Patrícia de Castro Pretti
Conselheira titular
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico