

Relato

Processo: 01-058.878/21-03

Requerente: Thaciane Correa Gomes e outros.

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

A edificação de uso misto em análise, possui uma torre residencial e duas lojas no nível térreo, construída nos lotes 27 e 28, do quarteirão 395, zona fiscal 121, situados na Rua Helena Antipoff, nº 640, esquina com a Avenida José Oswaldo de Araújo, aprovada na Secretaria de regulação Urbana em 05 de outubro de 2016 durante a vigência da Lei nº 9.959/10 .

Conforme a delimitação da Lei nº 9.959/10, os lotes 27 e 28 do quarteirão 395 **não** estavam inseridos na ADE São Bento, sua classificação viária era preferencialmente residencial – VR, e admitia atividades dos Grupos I e II.

Em 05/09/2019 a edificação recebeu a baixa de construção, após um mês da aprovação da Lei 11.181/19.

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 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 misto 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 11.181/19.

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 que a edificação foi 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 possui características construtivas voltadas para o uso não residencial no 1º pavimento, não passível de ajuste para o uso residencial.

Considerando que a edificação aprovada em outubro de 2016 só consegue cumprir sua função social se exercer o uso não residencial pretendido para o 1º pavimento 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 à permissão, na parte de uso não residencial da edificação de uso misto regularmente aprovada e implantada situada na Rua Helena Antipoff, nº 640, esquina com a Avenida José Oswaldo de Araújo, de atividades dos Grupos I e II compatíveis com vias preferencialmente residenciais conforme o Anexo XIII da Lei Municipal nº 11.181/19.

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

Patrícia de Castro Pretti
Conselheira titular
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico