

PARECER CÂMARA RECURSAL - CR/CTLU
REUNIÃO REALIZADA EM 24/02/2026

Análise de solicitação de recurso contra pendência apontada em processo de levantamento/regularização, em 2ª análise do “as built”, quanto à exigência de área permeável - Av. Altamiro Avelino Soares, nº 791 no Bairro Castelo - Regional Pampulha - Protocolo de recurso em 3ª Instância: 31.00090541/2026-27, processo: 31.00097609/2022-02, requerimento: 2021R07116. Interessado: Moisés Silva Alves.

1. RELATÓRIO

A Câmara Recursal - CR, que integra a Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, no uso das atribuições que lhe confere o inciso III do art. 3º da Decreto nº 19.173/2025, considerando as informações constantes do recurso objeto do protocolo 31.00090541/2026-27, apreciou a solicitação do recorrente Moisés Silva Alves. Trata-se de pedido de revisão de pendência apontada em processo de levantamento/regularização, em 2ª análise do “as built”, quanto à exigência de área permeável.

A pendência consiste na necessidade de disponibilização, para fins de cumprimento do parâmetro urbanístico da taxa de permeabilidade, de 69,48m² de área permeável adicionais aos já constantes do projeto, justificada pelo fato da área de projeção da edificação atual ser maior que a existente em data anterior à Lei nº 7.166/1996, - para as edificações existentes antes da entrada em vigor da Lei nº 7.166/1996, o art. 24 da Lei nº 9.074/2005 dispensa o cumprimento do parâmetro taxa de permeabilidade.

2. FUNDAMENTAÇÃO

A equipe técnica que realizou o exame considerou, para fins de apuração do acréscimo de projeção, as áreas que sofreram intervenção em sua estrutura e cobertura após a entrada em vigor da Lei nº 7.166/1996.

O recorrente alega que, no que diz respeito às áreas mencionadas, a única alteração foi a substituição do telhado de telha cerâmica por laje. Argumenta que as coberturas estavam em situação de risco iminente, comprovado por meio de laudo técnico, que indicou a necessidade de sua substituição, sendo mantidas a mesma projeção e função anteriores.

Acrescenta que foi cumprido o disposto no §3º do Art. 158 da Lei nº 11.181/2019, que determina que as alterações em edificações regulares existentes são condicionadas ao não incremento de suas desconformidades em relação à legislação urbanística vigente.

3. CONCLUSÃO

Com base nas argumentações apresentadas, a Câmara Recursal concluiu que a substituição dos telhados cerâmicos por laje ocorreu para atender questões de segurança, constituindo ação de manutenção necessária para garantia da estabilidade estrutural. Ainda, como não houve qualquer acréscimo no perímetro de cobertura existente, também não houve acréscimo de projeção da edificação.

O recurso foi acatado por unanimidade.

A íntegra do relatório técnico e do recurso apresentado podem ser acessados em:
<https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/ctlul>.

Belo Horizonte, 24 de fevereiro de 2026

José Júlio Rodrigues Vieira
Presidente da Comissão Técnica de Legislação Urbanística - CTLU
Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU