

Como pode ser visto na figura 01, foi exigida a criação de 69,48m² de área permeável, com a justificativa de que a área de projeção da edificação atual é maior que a área de projeção existente em data anterior à lei 7.166/96, a qual daria direito a regularizar sem área permeável.

Seguem abaixo duas argumentações que têm como objetivo reverter a pendência apontada no exame.

Argumentação 1:

O Art. 28-A do Decreto 13.842/10, transcrito abaixo, determina que será exigido o cumprimento da taxa de permeabilidade proporcional à área remanescente do terreno, **quando houver acréscimo de projeção da edificação.**

“(…)

Art. 28-A – O exame da modificação de projeto arquitetônico aprovado em legislação anterior a 5 de fevereiro de 2020 e o exame da regularização de edificação que teve projeto aprovado e que faça jus à aplicação da Lei nº 9.074, de 2005, em situações em que houver acréscimo de projeção, levará em conta a análise dos parâmetros dispostos no art. 28, aplicando-se as seguintes regras diferenciadas para o cumprimento da taxa de permeabilidade:

*I – será exigido cumprimento da taxa de permeabilidade proporcional à área remanescente do terreno **quando houver acréscimo de projeção da edificação;***

(…)”

Como bem descrito no Art. 28-A do decreto 13.842/10, haverá exigência do cumprimento proporcional da Taxa de permeabilidade somente **“quando houver acréscimo de área de projeção”**, o que não ocorreu neste projeto. Ao contrário disso, houve decréscimo de área de projeção da edificação, em relação à existente anteriormente à Lei 7.166/96. No entanto, foi aplicado um entendimento diferente do que esta expressamente descrito no Art. 28-A, sendo considerada projeção da edificação anterior à lei 7.166/96, somente aquela que não sofreu nenhuma intervenção em sua estrutura e cobertura, as quais estão representadas por A1 e A2 na **figura 01**. Porém, a legislação não traz essa condição, e por isso, o entendimento aplicado diverge do que está escrito na norma.

Importante destacar que no 1º exame do As Built, as áreas A4 e A5 faziam parte das áreas A1 e A2 como áreas a regularizar, pois elas fazem parte da projeção existente em data anterior à Lei 7.166/96. No entanto, a examinadora exigiu que as mesmas fossem alteradas para áreas a construir, considerando que as edificações com cobertura de telhado cerâmico deram lugar a edificações com cobertura de laje.

Segue abaixo, histórico das projeções da edificação e projetos apresentados, representado pelas figuras 02 a 04.

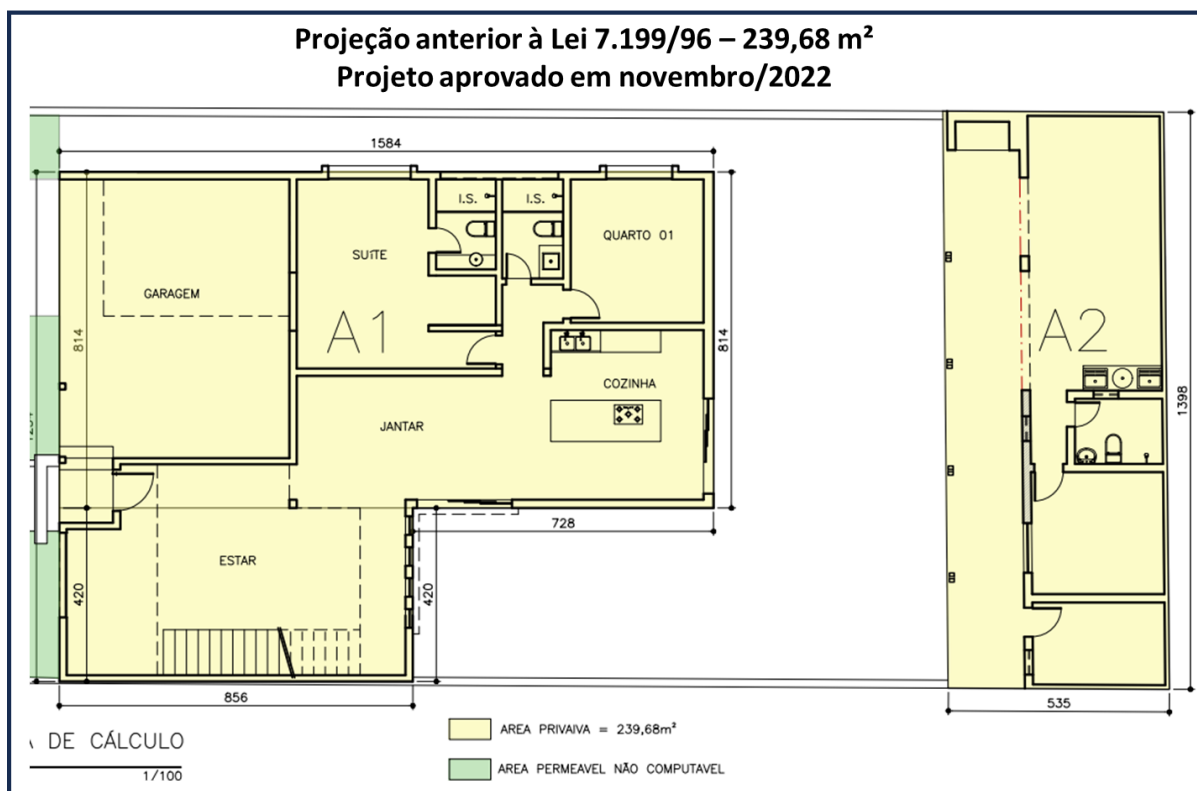


Figura 02 - Projeção anterior à Lei 7.166/96

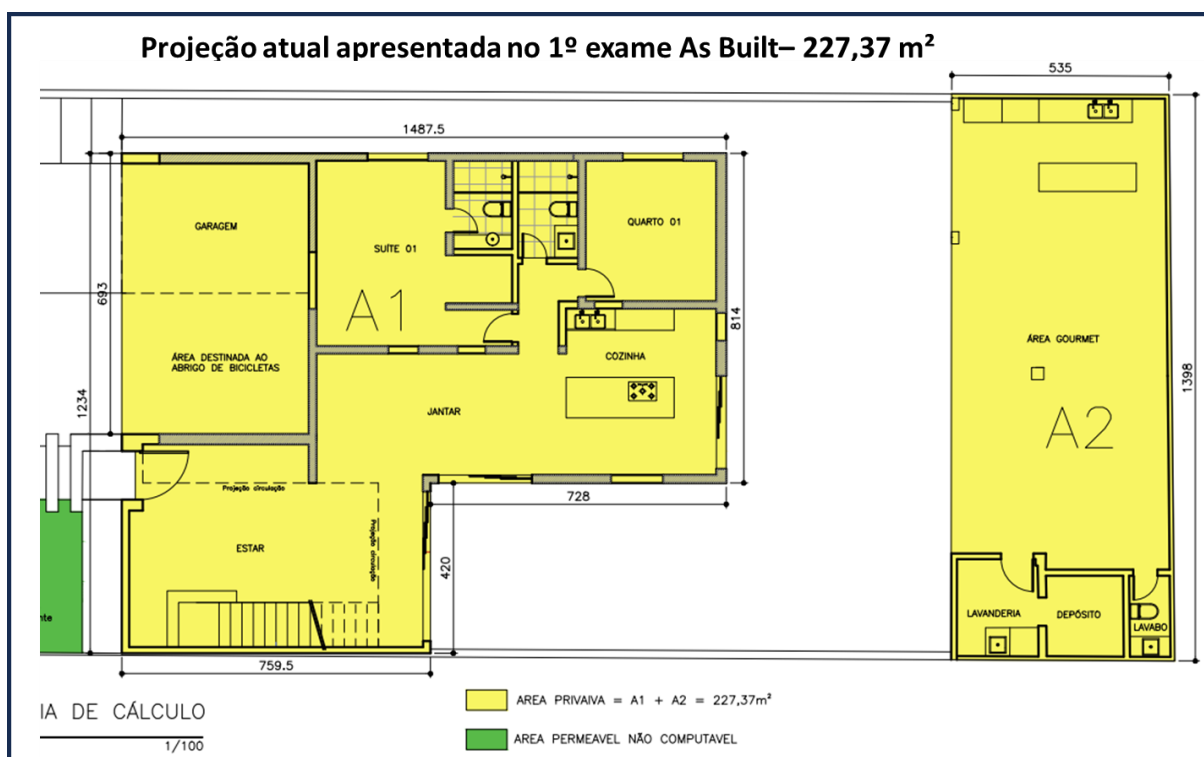


Figura 03 - Projeção da edificação - 1º exame As Built

No 1º exame do As Built foi comunicada pendência solicitando criar as áreas A4 e A5 como áreas a construir, como informado acima, com isso, para o 2º exame foi apresentada a projeção da figura 04.

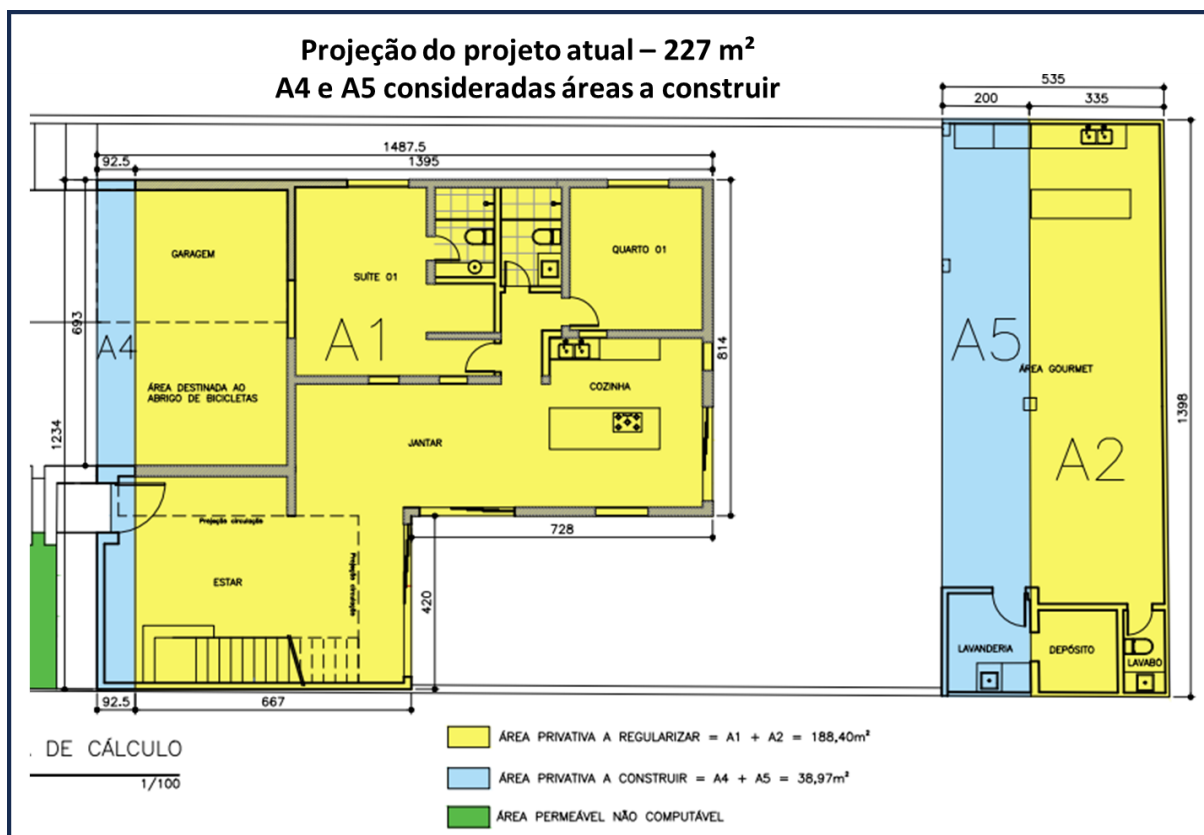


Figura 04 - Projeção da edificação - 2º exame As Built

Na prática, considerar as áreas A4 e A5 como a regularizar ou a construir, não faz nenhuma diferença pra cidade, pois elas atendem a todos os parâmetros da legislação atual. Por isso, como elas são áreas que passaram de coberturas de telhado para laje, exatamente na mesma projeção e para cumprir a mesma função anterior, não é justo, nem razoável dizer que houve acréscimo de área de projeção, porque, de fato, não houve.

Se a reconstrução da edificação, mesmo mantendo a área de projeção, tivesse sido feita em outro local e para outra finalidade, sendo alterada significativamente a poligonal da projeção, talvez fizesse algum sentido considerar que houve demolição e nova construção, devido à nova configuração da projeção e nova finalidade da edificação, diferentes da construção original. Mas como as áreas foram reconstruídas exatamente na mesma projeção da anterior e para a mesma finalidade, não se pode dizer que houve acréscimo de projeção.

Veja na **figura 05** que esse entendimento é corroborado pelo próprio 1º exame do As Built. Na planilha, no campo de projeção anterior à Lei 7.166/96, foi indicada a área já considerando a demolição de parte da área A4, no entanto a Técnica que analisou pediu para deixar a área de acordo com o projeto anterior, de 239,68m², que era a projeção original.

Cálculo auxiliar para ARS e Vagas			
DADOS DO PROJETO		DISPOSITIVOS DE DRENAGEM	
Projeção da área construída (m ²)	227,37	Área permeável em calçada ou piso intertravado (m ²) mantidos conforme aprovação em legislação anterior a Lei 11.181/2019	revisar conforme pendência apontada na memória de cálculos
Projeção da edificação construída até 1996 (m ²)	227,37	Volume da caixa de captação referente às calçadas (L) mantido conforme aprovado em legislação anterior a Lei 11.181/2019	considerar área conforme aprovação anterior
		Área permeável em terreno natural, vegetada e arborizada (m ²)	

Observação: todos os campos devem ser p

Figura 05 - Orientação para indicar a projeção anterior à Lei 7.166/96

Porém, no segundo exame do As Built, mudou-se o entendimento e passou a considerar outro valor muito inferior, que são apenas as áreas A1 e A2, o que gerou a necessidade de 69,48m² de área permeável, como mostra a **figura 06**.

2	1	74,79	-	0	0	0	0
TOTAIS		256,59					
Área para ARS e Vagas							
DADOS DO PROJETO		DISPOSITIVOS DE DRENAGEM					
Projeção da área construída (m²)	227,37	Área permeável em pavimento tipo asfalto (m²) (Lei 11.181/2019)		A área permeável existente no afastamento frontal, ou outras, que poventura sejam propostas, poderão ser consideradas para que a infração referente à área permeável faltosa seja reduzida - apresentar memória de cálculos e preencher o campo			
Projeção da edificação construída até 1996 (m²)	239,68	Volume de caixa de captação referente às janelas (L) mantido conforme aprovado em legislação anterior a Lei 11.181/2019					
Unidades Residenciais	1	Área permeável em terreno natural, vegetado e arborizada (m²)		área correta = 188,40 m2			
Unidades Não residenciais	0	Jardim Decorativo					
Número de vagas de veículos leves	1	Área de laçado verde com subtrato		Área permeável total (m²)		Área permeável no afastamento frontal (m²) (Tabela 7.2 - Item A)	Área adequada por SPM (m²)
						Área adequada por SPM (m²) no projeto anterior	

Figura 06 - Mudança de entendimento da área de projeção entre 1º e 2º exame do As Built

Seguem abaixo 2 questões tratadas no Atendimento Especial após pendências do 1º exame do As Built:

“- A área de projeção da área construída até 1996 independe do projeto atual, certo? “SIM”

- Se a área de projeção anterior a 1996 for maior que a área de projeção atual, não tem TP a cumprir, certo? “CERTO”

Neste último questionamento, a técnica ainda ressaltou que eu não teria problema em incluir a área do beiral do bloco 2 como área construída, pois eu havia demolido no afastamento frontal uma área de projeção maior que a área do beiral, e isso não geraria a necessidade de área permeável. No entanto, esse entendimento não foi aplicado na análise do 2º exame do As Built.

Além do Art. 28-A do Decreto 13.842/10, tem-se também o §3º do Art. 158 da Lei 11.181/19, transcrito abaixo, que permite alterações na edificação existente, desde que não implique incremento de desconformidade em relação à legislação em vigor.

“(…)

Art. 158 - Poderão ser construídas edificações em terrenos que façam parte de parcelamento aprovado.

“(…)

§ 3º - As alterações em edificações regulares existentes são condicionadas ao não incremento de suas desconformidades em relação à legislação urbanística vigente.

“(…)”

Foi exatamente isso que aconteceu neste projeto, pois, além de não aumentar a desconformidade, as intervenções realizadas trouxeram redução da desconformidade em relação à legislação vigente, ou seja, com a demolição de parte da edificação que invadia o afastamento frontal mínimo, a edificação passou a atender plenamente o parâmetro Afastamento Frontal.

Portanto, como a alteração na edificação provocou redução da desconformidade em relação à legislação vigente, a pendência deve ser revista.

Argumentação 2:

Acredito que a argumentação 1 seja suficiente para o deferimento deste recurso, pois não houve acréscimo de projeção da edificação em relação à edificação existente anterior à Lei 7.166/96, com isso, este projeto está dispensado de exigência da área permeável. No entanto, caso não seja suficiente, trago abaixo um breve histórico e outros motivos pelos quais as áreas A4 e A5 foram “reconstruídas” com cobertura de laje.

O projeto desta edificação foi anteriormente aprovado, em 23/11/2022, na modalidade de levantamento com acréscimo de área, por meio do Alvará de construção nº 202201802, mantendo as áreas A4 e A5 com telhado cerâmico, como foram originalmente construídas em 1993. Nesta aprovação havia um volume de 87,32 m³ de invasão de afastamento frontal, pois o terreno é lindeiro à via Arterial, a edificação existente estava afastada 3,13m do alinhamento do terreno e a via possuía uma previsão de largura final de 43m. No entanto, em dezembro de 2023, a largura final foi revisada pela BHTrans, passando para largura final de 40m, apenas 11cm maior que a largura atual em frente ao imóvel, pois o levantamento topográfico mostra que a largura real da via é de 39,89m. Dessa forma, o terreno passou a ter um afastamento frontal mínimo de 4,00m + 0,06m de recuo de alinhamento.

Com a revisão da largura final da via para 40m, que é praticamente a largura atual, optamos por promover uma modificação no projeto da edificação, de modo que ela atendesse ao afastamento frontal da legislação atual. Para isso, foi necessário demolir parte da edificação que invadia o afastamento frontal mínimo, que estava a 3,13 m do alinhamento, passando o afastamento frontal atual para 4,10m. Assim, a edificação passou a atender todos os parâmetros da legislação em vigor, exceto a taxa de permeabilidade, a qual é isenta de implantação ou de pagamento de multa, devido a edificação ser existente desde data anterior à Lei 7.166/96.

Aqui vale uma ressalva: apesar da edificação não ter sido aprovada quando foi construída, o construtor foi muito bem orientado, pois ela foi construída entre 1992 e 1993 atendendo a todos os parâmetros urbanísticos da legislação vigente à época de sua construção, inclusive o afastamento frontal que na época era de 3m. Agora, para se adequar à legislação atual foi feita a demolição de parte da edificação que invadia o afastamento frontal mínimo. Porém a adequação da edificação para atender um parâmetro urbanístico está gerando a obrigatoriedade de atender outro. Essa exigência contraria o §3º do Art. 158 da Lei 11.181/19, que permite alteração da edificação desde que não implique em incremento de desconformidade em relação à legislação vigente.

Durante a obra, houve necessidade de intervenções nas áreas A4 e A5, apresentadas abaixo.

Na área A4, foi necessário demolir aproximadamente 1m da cobertura de telhado, passando o afastamento frontal de 3,13m para 4,10m, como pode ser visto na **figura 07**.

Como os pilares de madeira estavam localizados a 3,13m do alinhamento, não foi possível demolir apenas a cobertura que invadia o afastamento frontal mínimo, ou seja, foi necessário remover todo o telhado e reconstruir a edificação afastada 4,10m do alinhamento.

Além da impossibilidade de demolição parcial, ao realizar as intervenções de rebaixo do piso para ajuste das escadas e rampas de acesso, foi verificado que as partes enterradas dos pilares de madeira estavam completamente comprometidas, como pode ser visto na **figura 07** abaixo.



Figura 07 - Intervenção na área A4

Com isso, mesmo que tivéssemos optado por manter o telhado seria necessária sua reconstrução para garantir estabilidade e a segurança da edificação.

Na área A5, ao realizar as intervenções de rebaixo do piso para eliminar alguns degraus e, consequentemente diminuir o desnível entre o piso do quintal e o piso da área gourmet, foi verificado que as partes enterradas dos pilares de madeira também estavam completamente degradadas, comprometendo a segurança e a estabilidade da edificação, como pode ser visto na **figura 08**.



Figura 08 - Área A5

Com isso, a substituição da edificação não foi simplesmente uma opção de projeto, mas uma necessidade, em função do comprometimento da estrutura existente. Vale destacar que o telhado retirado foi integralmente instalado sobre a laje construída como pode ser visto na **figura 09**.



Figura 09 - Telhado reinstalado sobre a laje da área A5

Portanto, para as duas áreas, A4 e A5, cabe a aplicação do artigo 23 do Código de Edificações, Lei 9.725/09, transcrito abaixo, já que elas estavam em situação de risco iminente, comprovado por meio de Laudo Técnico anexo a este recurso, que indicou a necessidade de **substituição de todos os pilares de madeira**, devido sua perda da capacidade de suporte de cargas verticais e consequentemente perda da estabilidade global da edificação.

“(...)

Art. 23 - Será concedida a licença de reconstrução total ou parcial para edificação regularmente aprovada e baixada que tenha sido vitimada por sinistro ou que esteja em situação de risco iminente, comprovados por meio de laudo técnico.

(...)”

Como foi necessária a substituição de todos os pilares, optou-se por substituí-lo por pilares de concreto armado, que possuem durabilidade muito superior aos de madeira.

Veja que a aplicação do artigo 23 acima não pode se restringir apenas às edificações que passaram pelo processo de aprovação, com alvará de construção e posteriormente tiveram a baixa de construção, pois uma edificação pode ter sido baixada, sem alvará de construção, como é o caso de um levantamento total, por exemplo.

Veja abaixo recorte do indeferimento de 2ª instância, no qual o entendimento da diretoria é que o Art. 23 só pode ser aplicado para edificações que tiveram Alvará de Construção seguido de baixa de construção.

“(...)

Observa-se, portanto, que o texto legal não deixa margem a dúvidas, sendo claro ao estabelecer que a hipótese em questão não se aplica ao caso em análise, uma vez que para tal, **a edificação deveria possuir, de forma concomitante, alvará de construção e baixa de obra. Tal entendimento decorre do caráter cumulativo da conjunção “e” empregada no dispositivo legal, a qual não admite interpretação alternativa nem a exclusão de quaisquer das exigências previstas.**

Sendo assim, à sala de exame compete aplicar o texto legal, não lhe cabendo questioná-lo ou interpretá-lo de forma diversa daquela que está expressamente prevista na legislação.

Desta forma, a alteração realizada na cobertura da edificação não pode ser enquadrada no dispositivo legal da Lei 9725/09, e ao se submeter ao disposto no art. 28-A do Decreto 13.842/10, deve atender à taxa de permeabilidade mínima exigida para o lote, considerando o cálculo da área remanescente, conforme apresentado a seguir:

Área permeável necessária = 30% da área remanescente

Área remanescente = Área do terreno total - área de projeção existente até 1996, sem alteração

= 420,00 m² - 188,40 m² = 231,60 m²

= 231,60 x 30% = 69,48 m²

(...)”

Este entendimento, coloca a baixa de construção proveniente de levantamento total, em um status de menos importância que a baixa de uma edificação que foi aprovada por meio de alvará de construção, o que jamais pode ser, pois não existe baixa mais ou menos importante que outra, ou seja, por qualquer modalidade que a edificação tenha sido baixada, todas elas têm o mesmo valor para todos os fins.

Se houvesse a exigência de ter Alvará de construção seguido de baixa de construção, o legislador estaria excluindo da possibilidade de reconstrução, uma edificação que foi baixada por meio de levantamento total.

Para evitar isso, o legislador fez questão de citar que a edificação aprovada e a edificação baixada podem ter a licença de reconstrução concedida. Isso fica evidente ao reescrever o artigo da seguinte forma: *“... edificação regularmente aprovada e edificação regularmente baixada que tenha sido vitimada...”*. Mas para evitar a repetição do termo *“edificação*

regularmente”, ele foi escrito uma única vez, o que deu margem para interpretar que a edificação precisa necessariamente ter tido alvará de construção seguido de baixa de construção para ter o direito de reconstrução.

E Se a intenção do legislador fosse permitir a licença de reconstrução apenas para edificações baixadas, o texto seria: “... *edificação regularmente baixada que tenha sido vitimada...*”, mas em vez disso, ele fez questão de dizer que a edificação aprovada também tem direito de passar por reconstrução.

Do pedido:

Com base nas argumentações robustas descritas acima, peço a revisão da pendência, de forma que não seja exigida Taxa de Permeabilidade para este projeto, considerando resumidamente que:

- A condição para exigir taxa de permeabilidade prevista no Art. 28-A do Decreto 13.842/10 é muito clara, e vale apenas para os casos em que a projeção da edificação atual for superior à projeção da edificação anterior à Lei 7.166/96, independentemente da edificação anterior ter sofrido alguma intervenção física, seja para adequar algum parâmetro urbanístico atual, seja por necessidade estrutural;
- O §3º do Art. 158 da Lei 11.181/19 permite alteração na edificação, desde que não gere incremento de desconformidade em relação à legislação atual, o que é a realidade deste projeto, que provocou redução da desconformidade em relação à legislação vigente; e
- O Art. 23 da Lei 9.725/09 permite a reconstrução da edificação, sem nenhum prejuízo para sua regularização, quando ela estiver em situação de risco iminente, comprovado por meio de Laudo Técnico. Esta condição também se aplica a este projeto, com base no Laudo Técnico e ART anexos a este recurso, com indicação de substituição imediata de todos os pilares de madeira.

Seguem alguns questionamentos e considerações que podem auxiliar na mudança de entendimentos atualmente aplicados.

Se é permitido eu regularizar a edificação com telhado e após a baixa eu posso alterar a cobertura para laje sem nenhuma aprovação na PBH, por que essa alteração não pode constar no projeto?

Só faria sentido não permitir constar no projeto, se também não fosse permitido alterar sem licença após a baixa de construção.

Se eu tenho uma edificação pronta, eu regularizo aquela volumetria de edificação, independentemente da sua cobertura. Acho razoável que uma casa com pé direito de 3m e cobertura em telha, não possa ser regularizada com laje e pé direito de 5 ou 6 m, por exemplo, pois neste caso existe aumento na volumetria da edificação a ser regularizada. Mas se for o mesmo pé direito, qual o problema de regularizar com alteração da cobertura para laje, desde que mantida a volumetria? Como dito anteriormente, neste caso é permitido alterar a cobertura por meio de uma reforma, após a baixa de construção, sem nenhuma licença da PHB, e não tem nada de errado. Então, é muito melhor constar no projeto aquela edificação regularizada já com laje, pois o que está se regularizando é a edificação, que independentemente da cobertura já estava concluída e tem o direito de ser regularizada.

É preciso entender o objetivo da lei, que é regularizar a edificação que estava pronta antes de uma determinada data, no que diz respeito à sua localização, volumetria e função, bem como seus fechamentos frontal, lateral e de fundos, independentemente de ter havido algum ajuste nos elementos físicos que não venham a aumentar a desconformidade em relação à Lei atual. Ou seja, se a alteração física feita mantém ou diminui a irregularidade em relação à Legislação atual, ela deve ser regularizada sem exigir o cumprimento da lei em vigor, independentemente do parâmetro infringido.

Por tudo exposto acima, aguardo o deferimento integral deste Recurso.

Cordialmente,

Moisés Silva Alves
Proprietário do imóvel

02/02/2026