

RELATÓRIO TÉCNICO

CÂMARA RECURSAL - REUNIÃO DE 24/02/2026

O presente relatório tem o objetivo de subsidiar a análise e decisão dos membros da Câmara Recursal - CR, que integra a Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, acerca da solicitação apresentada por meio de recurso em 3ª Instância, em atendimento ao disposto no art. 3º da Portaria SMPU nº 046/2025 que dispõe sobre a organização e o funcionamento da CR/CTLU, regida nos termos do Decreto nº 19.173/2025.

ITEM 1: RECURSO REFERENTE A LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÃO

PROCESSO DA DIRETORIA DE LICENCIAMENTOS DE EDIFICAÇÕES E DE OBRAS COMPLEMENTARES – DLEC

Processo de Licenciamento/Regularização: 31.00097609/2022-02

Requerimento no Portal de Edificações: 2021R07116

Recurso em 3ª Instância: 31.00090541/2026-27 - protocolado em 02/02/2026

INTRODUÇÃO / HISTÓRICO DO PROCESSO

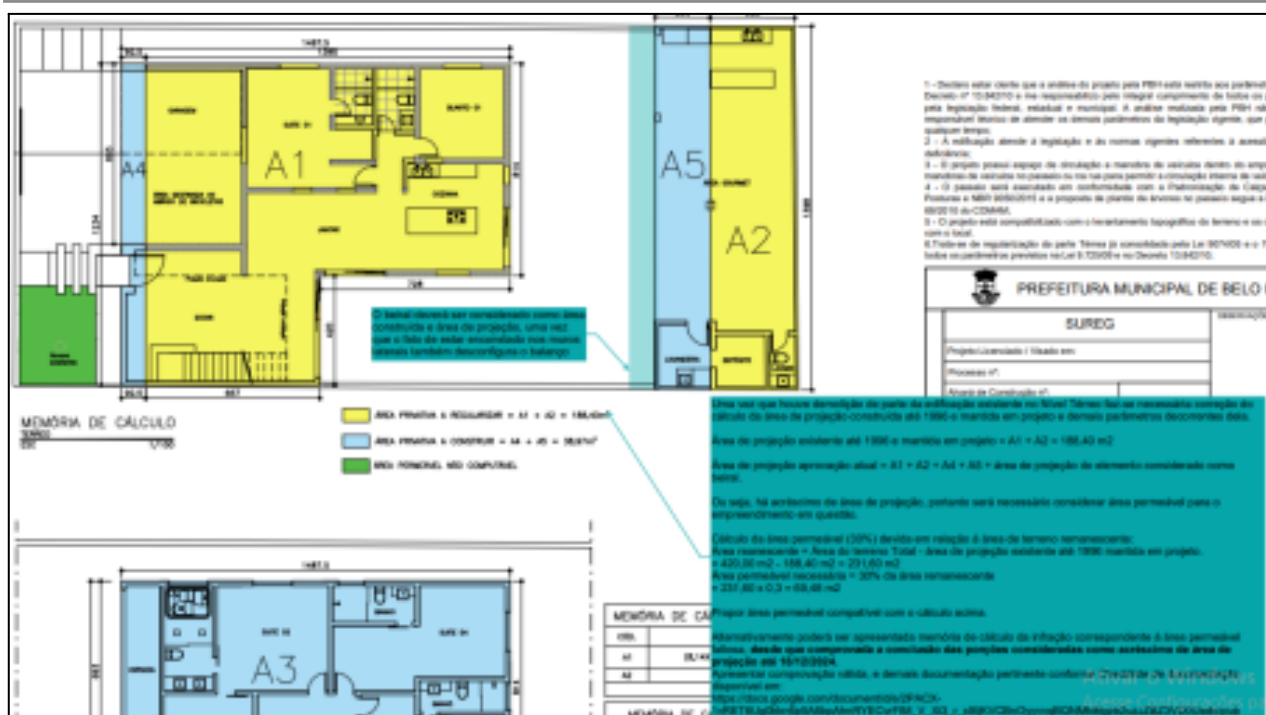
O recurso encaminhado para análise foi apresentado em processo de levantamento/regularização com modificação - análise do “as built” - de edificação residencial, situada na avenida Altamiro Avelino Soares, nº 791 no Bairro Castelo, Regional Pampulha (Zona fiscal: 295 / Quarteirão 006 / Lote 022), em andamento junto à GLDEO - Gerência de Licenciamentos Declaratórios e Especiais de Edificações e de Obras, que integra a DLEC - Diretoria de Licenciamentos de Edificações e de Obras Complementares da Subsecretaria de Regulação Urbana.

Breve histórico da tramitação do processo:

- Projeto aprovado e alvará de construção emitido em 23/11/2022
- Comunicado de início de obra: 24/11/2022
- Comunicado de término de obra: 16/10/2025
- Comunicado de 1º exame “as built” em 03/11/2025
- Comunicado de 2º exame “as built” em 11/12/2025 - 31.00800501/2025-56
- Recurso em 1ª instância em 30/12/2025 - 31.01000274/2025-64 (indeferido em 07/01/2026)
- Recurso em 2ª instância em 15/01/2026 - 31.00039246/2026-26 (indeferido em 23/01/2026)

O questionamentos apresentados pelo recorrente referem-se à pendência apontada na 2ª análise do “as built” quanto à exigência de área permeável, conforme relatado a seguir:

“Pendência - Exigência de área permeável, por ter sido considerado que a projeção da edificação atual é maior que a projeção da edificação existente anterior à Lei 7.166/1996.”



A equipe da GLDEO/DLEC, considerou, para fins de apuração do acréscimo de projeção, áreas que sofreram intervenção em sua estrutura e cobertura após a entrada em vigor da Lei nº 7.166/1996, tendo em vista que, nesses locais, **as coberturas de telhado cerâmico deram lugar a edificações com cobertura de laje.**

Tais áreas estão identificadas na figura 1 - A4 e A5. O recorrente, contudo, contesta o fato de ter havido acréscimo de projeção da edificação: ao contrário, manifesta-se no sentido de ter ocorrido decréscimo na área de projeção da edificação em relação à existente anteriormente à Lei nº 7.166/1996. Alega que, no que diz respeito às áreas A4 e A5, a única alteração foi a substituição do telhado de telha cerâmica por laje, mantida a mesma projeção e função anteriores.

Figuras 2, 3 e 4: histórico das projeções da edificação, projetos apresentados e exames por parte da SMPU

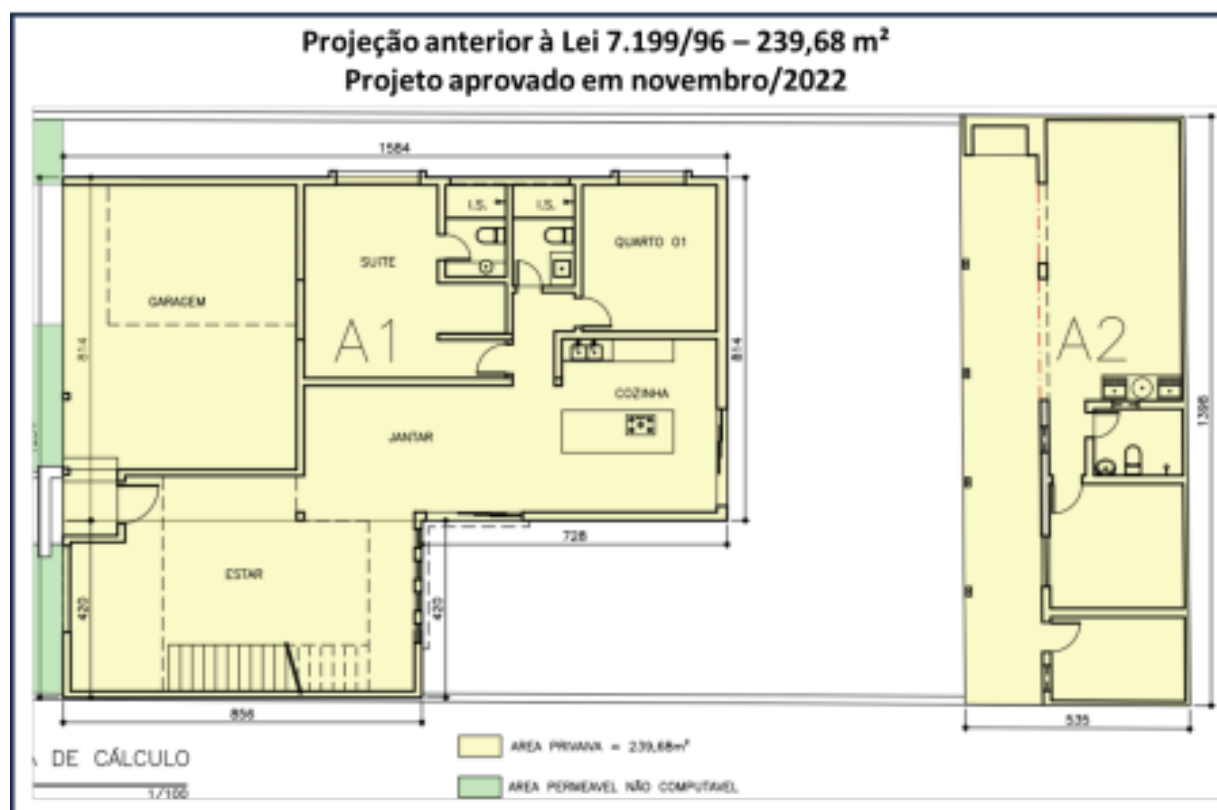


Figura 2 - Projeção anterior à Lei 7.166/96

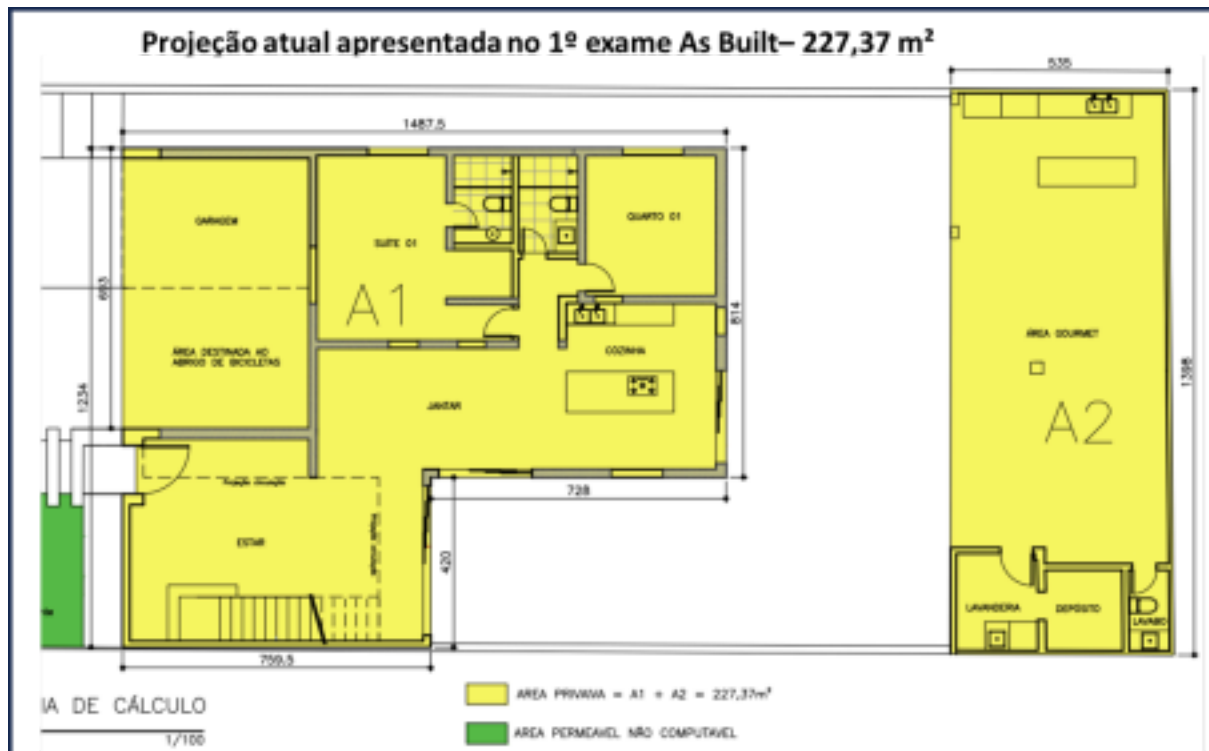


Figura 3 - Projeção da edificação - 1º exame “as built”. No primeiro exame, foi comunicada pendência, indicando a necessidade de indicação de novas áreas como “a construir”.

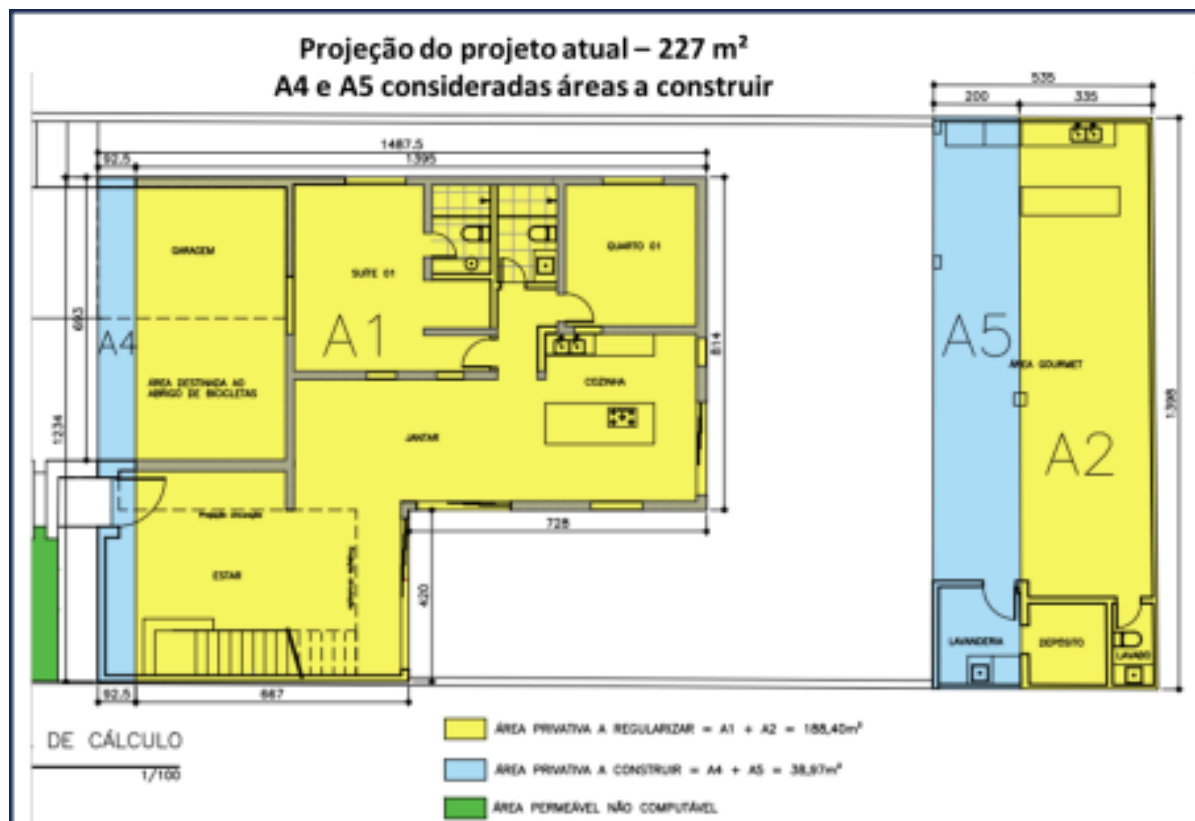


Figura 4 - Projeção da edificação - 2º exame “as built” já com as áreas “a construir” identificadas, conforme orientação anterior

Ainda segundo o recorrente, caso 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, faria sentido considerar que houve demolição e nova construção, devido à nova configuração da projeção e/ou 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, alega que não se pode dizer que houve acréscimo de projeção.

Adicionalmente, o recorrente argumenta que, sendo permitido se regularizar uma edificação com telhado cerâmico e após a emissão da certidão de baixa de construção, por meio de uma reforma, alterar a cobertura para laje, sem necessidade de nenhuma aprovação na PBH, por que essa alteração não poderia constar no projeto?

Alega ainda o recorrente que tal entendimento foi corroborado no próprio 1º exame do “as built”. Sustenta sua argumentação pela apresentação da planilha que integra o processo de aprovação, na qual, no campo “projeção anterior à Lei nº 7.166/1996”, o responsável pelo exame solicitou que constasse a área de acordo com o projeto anterior, de 239,68m², correspondente à projeção original - orientação alterada no segundo exame, que passou a considerar, no mesmo campo, a área de projeção sem as áreas A4 e A5.

Cálculo auxiliar para ARE e Vigas		
DADOS DO PROJETO	DISPOSITIVOS DE DRENAGEM	
Projeção da área construída (m²)	227,37	revisar conforme pendência apontada na memória de cálculos
Projeção de edificação construída até 1990 (m²)	227,37	considerar área conforme aprovação anterior

Figura 5 - Orientação para indicar a projeção anterior à Lei 7.166/96

02	7	178,70	-	01	01	02	03	04
TOTAIS		178,70	-	Valor para RRT e Raga				
Subtotal do Projeto 01		Descrição/Projeto do Empreendimento						
Projetos de Interconexão (m)	178,70	Área permeável em projeto de interconexão de sistemas de distribuição de energia elétrica - 178,70 m²	-	A área permeável existente no afastamento frontal, ou outras, que porventura sejam propostas, poderão ser consideradas para que a infração referente à área permeável faltosa seja reduzida - apresentar memória de cálculos e preencher o campo				
Projetos de substituição de sistemas de distribuição (m)	178,70	Área permeável em projeto de substituição de sistemas de distribuição de energia elétrica - 178,70 m²	-					
Unidades Residenciais	7	Área permeável em projeto de unidades residenciais - 178,70 m²	-					
Unidades Não Residenciais	0	Área permeável em projeto de unidades não residenciais - 0 m²	-					
Unidades Não Residenciais	0	Área permeável em projeto de unidades não residenciais - 0 m²	-					
TOTAIS		178,70	-	Área correta = 188,40 m²				

Figura 6 - Mudança de entendimento da área de projeção entre 1º e 2º exame do As Built

Por fim, o recorrente inclui transcrição de questionamentos apresentados em atendimento feito após a apresentação das pendências do 1º exame do “as built”, seguida das respostas apresentadas pela área técnica:

“- 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"

A argumentação apresentada contrapõe-se ao seguinte entendimento da área técnica:

“(...) faz-se importante esclarecer que um acréscimo de projeção não é avaliado apenas em termos absolutos, já que, quando há decréscimo e posterior acréscimo, ainda assim existiu o acréscimo. A parte nova, a ser acrescida, está sujeita à aplicação da legislação vigente. O fato desse acréscimo não gerar desconformidade em relação ao afastamento frontal não o descaracteriza como um acréscimo em relação à parte da edificação que foi mantida e está sendo regularizada, ensejando portanto, a aplicação do art. 28-A do Decreto 13.842/10.

“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;”

2.

O recorrente acrescenta ao disposto no art. 28-A do Decreto nº 13.842/2010 a previsão do §3º do Art. 158 da Lei nº 11.181/2019:

*“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.*

Argumenta que, além de não aumentar desconformidades, as intervenções realizadas trouxeram redução de desconformidade existente em relação à legislação vigente, com a demolição de parte da edificação que invadia o afastamento frontal mínimo.

3.

O recorrente apresenta breve histórico sobre as condições que, segundo seu entendimento, justificam tecnicamente a substituição das coberturas de telha cerâmica das áreas A4 e A5 por laje.

- a) **Na área A4**, foi necessário demolir aproximadamente 1m da cobertura de telhado, passando o afastamento frontal de 3,13m para 4,10m, de modo a atender à legislação vigente. 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 - ver Figura 7.



Figura 7 - Intervenção na área A4

- b) **Na área A5**, ao realizar as intervenções de rebaixo do piso para eliminar alguns degraus e 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 degradadas, comprometendo a segurança e a estabilidade da edificação - ver Figura 8.



Figura 8 - Área A5

Por fim, o requerente argumenta que, para as áreas A4 e A5, cabe a aplicação do artigo 23 do Código de Edificações, Lei nº 9.725/2009, visto que as coberturas estavam em situação de risco iminente, comprovado por meio de laudo técnico, que indicou a necessidade de substituição de todos os pilares de madeira em função da perda da capacidade de suporte de cargas verticais, com consequências para a estabilidade 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.

O argumento contrapõe-se ao seguinte entendimento da área técnica:

“Quanto às prerrogativas legais invocadas no recurso, cumpre esclarecer que o art. 23 da Lei nº 9.725/09, assegura a possibilidade de reconstrução total ou parcial de edificações em situação de risco, desde que estas estejam regularmente aprovadas e com baixa de construção, nos seguintes termos:

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.



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.”

Do pedido:

Com base nas argumentações apresentadas, o requerente solicita a revisão da pendência, de forma que não seja exigida disponibilização de área adicional para atendimento ao parâmetro urbanístico da taxa de permeabilidade para este projeto.

13 de fevereiro de 2026

Comissão Técnica de Legislação Urbanística - CTLU
Diretoria de Legislação Urbanística - DILU
Secretaria Municipal de Política Urbana - SMPU