

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
GRUPO DE REGULAMENTAÇÃO E INTERPRETAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE
DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - DEL/SMAMUS
PARECER**

SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

**Grupo de Regulamentação e Interpretação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental
(GRIPDDUA) - DEL/SMAMUS**

Matéria: Aplicação do inciso I do artigo 21 da LO 12.585/2019 para terrenos objeto de unificação ao imóvel inventariado de estruturação, com INFORMAÇÃO PMS-06 N°5501/2023;

Requerente: DEL/SMAMUS

Processo: SEI 23.0.000058318-9

Trata-se de publicação de consulta, efetuada à PGM, através do Processo SEI 23.0.000111213-9, referente à utilização do inciso I do artigo 21 (potencial construtivo adicional equivalente a 25% do IA básico constante no Anexo 6 do PDDUA), considerando a restrição imposta pelo §1º para os casos de projetos que englobem imóveis lindeiros ao terreno no qual esteja localizada a edificação objeto de inventário, e o que dispõe o artigo 33 do Decreto 20.437/2019.

O assunto já havia sido objeto de questionamento anterior, através do processo SEI 23.0.000058318-9, onde o requerente simulou duas situações hipotéticas dos terrenos, com unificação previa das matrículas e sem a unificação das mesmas. Na ocasião o presidente do GRIPDDUA se manifestou pela aplicação do artigo 33 do Decreto 20.437/2019, onde o requerimento deveria ser objeto de solicitação através de EVU (Estudo de Viabilidade Urbanística).

Através do Processo SEI 23.0.000111213-9, foi encaminhado à ASSETEC consulta referente à aplicação do incentivo de potencial construtivo em duas situações: Uma, quando o projeto que contempla a edificação inventariada de estruturação, abarca imóveis lindeiros, em matrícula unificada e, a outra, quando o projeto contempla a edificação inventariada de estruturação, mas os imóveis constam em matrículas individuais, o qual emitiu em 26/09/2023 a seguinte Nota Técnica da ASSETEC, nº 115/2023, (26638294):

“...

Contudo, no que diz respeito ao primeiro questionamento, tratando-se de um projeto que abrange o imóvel com edificação inventariada de Estruturação, que faz parte de um todo, advindo da unificação de matrículas previamente, não está abrangido na exclusão do § 1º. O dispositivo ao referir "imóveis lindeiros ao terreno no qual esteja localizada edificação objeto do Inventário" traz o sentido de imóveis que são vizinhos ao terreno. Logo, se a edificação está inserida num terreno maior, produto de uma unificação, os lindeiros são os vizinhos deste todo. De modo que, neste caso, não se vê óbice à aplicação do potencial construtivo a todo o imóvel que é um único na verdade, comportando uma edificação objeto de preservação. Neste caso, portanto, à primeira questão, dá-se resposta positiva, ou seja, incide a aplicação do potencial construtivo. Reforça este entendimento, inclusive, o disposto no artigo 27 do Decreto nº 20.437/2019 ao referir que "O potencial construtivo será calculado a partir da aplicação do índice de aproveitamento do PDDUA sobre a área total do terreno (índice de aproveitamento X área do terreno conforme matrícula) [...]".

Ademais, sendo o incentivo de potencial construtivo uma motivação para preservação e qualificação de um entorno a ser preservado, observa-se que com este entendimento, atinge-se o objetivo da lei e da preservação dos imóveis considerados de patrimônio cultural na cidade.”

Na sequência, a PGM emitiu em 16/11/2023 a INFORMAÇÃO PMS-06 N°5501/2023 (26638319):

“...

Por todo o exposto, a manifestação desta Procuradoria é pela possibilidade de aplicação do inciso I, Art. 21, da Lei 12.585/19, na primeira hipótese, que trata dos casos de projeto em que constem terrenos com matrículas individuais somadas ao bem inventariado a ser preservado, sendo todas estas matrículas participantes do projeto em matrícula unificada. Quando à segunda hipótese, que se refere a quando o projeto contempla a edificação inventariada de estruturação, mas os imóveis constam em matrículas individuais, entende-se pela impossibilidade de aplicação do inciso I, Art. 21, da Lei 12.585/19, diante de sua exclusão no § 1º.

Considerando o aqui exposto, pareceres da ASSETEC e PGM, informamos que deverá ser aplicado de forma genérica, o inciso I do artigo 21 da LO 12.585/2019, nos projetos de edificação destinados a ocupar parte de um terreno no qual exista alguma edificação inventariada como de Estruturação, inclusive para terrenos objeto de unificação com imóveis lindeiros ao imóvel inventariado de estruturação. Como bem colocado, os lindeiros são os vizinhos deste todo, objeto da unificação anterior.

Desta forma, o presente parecer substitui o parecer anterior (documento 24205243).

Porto Alegre, 11 de dezembro de 2023.

Cássio de Assis Brasil Weber

Presidente do GRIPDDUA

23.0.000058318-9

26661696v2