



**Prefeitura de  
Porto Alegre**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO  
GRUPO DE REGULAMENTAÇÃO E INTERPRETAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - DGEL/SMDE  
PARECER**

**PARECER DO GRIPDDUA n° 001/2020**

Processo N° 20.0.000069042-3

Interessado: Companhia Zaffari comércio e Indústria

Expediente único: 002.213214.00.1.00000

**I – Relatório:**

Trata-se de processo em que o Requerente pretende aprovação para construção de supermercado com área superior a 2.500m<sup>2</sup>, na rua Carazinho n° 788. Entendeu a Cauge em emitir Termo de comparecimento ao empreendedor, decorrente do entendimento da SMDE/DGEL/CDU/UEMPROUR/EGP, que aplica-se no caso, o artigo 1° da LC n° 462/01, alterado pela LC n° 652/10, que veda a construção, porque se trata de novo empreendimento, vez que o perímetro, a locação e altura divergem do projeto aprovado em 1990 e 1992 conforme evento 11127651.

Inconformado, o Requerente apresentou ao GRIPDDUA pedido de aplicação ao seu empreendimento do art. 2°, § 1° da Lei n° 462/01, alterada pela LC n° 523/05 pois se trata, na verdade, de transladação da construção atualmente existente em um lugar do terreno, pra outro ponto do mesmo terreno, com a mesma área total edificada. Por isto, pede a aplicação da exceção do art. 2°, § 1° da LC n° 462/01, diante da inexistência de novos impactos urbanos e ambientais a serem aferidos, eis que analisados no ano de 2001.

O processo veio para o GRIPDDUA e a relatoria e análise ficou a cargo das signatárias.

**II – Da compreensão jurídica do artigo 2°, § 1° da LC n° 462/01, alterada pela LC n° 523/05:**

Inicialmente é importante entender o objeto que a LC n° 462/01 com suas alterações posteriores, pretendeu resguardar. Nesse sentido, não há dúvida que se trata do impacto que grandes construções geram, em áreas urbanas densamente ocupadas, como mobilidade de veículos e pedestres, estacionamento, carga e descarga e outras de natureza ambiental, como poluição sonora e atmosférica. Todavia, como toda lei que traz a regra, as exceções devem ser previstas, ainda mais quando se trata do meio urbano, onde já existente toda uma cidade.

E nesse sentido é a previsão do artigo 2°, que apresenta regra de exceção, complementada pelos § § 1° e 2°, aplicando-se ao caso, a regra do § 1°, a saber:

§ 1° Para os empreendimentos já existentes, com área computada maior do que 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), localizados fora da área descrita no § 1° do art. 1°, fica vedado o aumento desta área. (Redação dada pela Lei Complementar n° [523/2005](#))

O dispositivo coloca em regime de exceção os empreendimentos já existentes, com área maior do que o limite de 2.500m<sup>2</sup> e localizados fora da área permitida no § 1º do artigo 1º. O § 1º do artigo 2º, nada refere que se analise para isto, perímetro, locação e altura. Ou seja, basta área. Este é o parâmetro.

No requerimento encaminhado pelo Requerente fica bem claro que a intenção é manter a área existente atualmente. Logo, o impacto medido anteriormente não será afetado, conforme a análise técnica abaixo.

### III – Da análise técnica:

Entende-se que a referida lei foi promulgada, com base em parâmetros de impacto urbano relativo à atividade de estabelecimento de comércio de alimentos e congêneres, estabelecendo, por outro lado, garantias aos empreendimentos pré-existentes.

Em relação ao enquadramento do empreendimento no §1º do Art. 2º da LC 462/01, pode-se dizer que este se enquadra, tendo em vista que o mesmo, na forma prevista na referida Lei, era existente quando da sua promulgação, sendo necessário se avaliar o seu porte, tendo em vista ser vedado o aumento de área.

Em sendo o empreendimento existente no momento da promulgação da referida lei, se entende que, do ponto de vista de ambiência urbana, seu impacto já está previamente considerado. Desta forma, não implica em modificação no impacto urbano quaisquer modificações na edificação existente, mesmo se tratando de demolição e reconstrução, desde que não haja aumento do porte específico em relação à atividade objeto da referida lei.

Por outro lado, haveria impacto urbano em relação à demolição da edificação objeto da consulta, caso houvesse interesse histórico em sua preservação. Tal fato não seria avaliado em relação a esta legislação específica e sim ao Plano Diretor, não havendo manifestação neste sentido no requerimento. Em não se tratando de edificação de interesse histórico, considera-se positivo, do ponto de vista de impacto urbano, a revitalização dos espaços buscando a plena utilização do potencial construtivo previsto no Plano Diretor.

Em relação à edificação e a aplicabilidade do Plano Diretor, entende-se que não se trata de caso enquadrado no Art. 159-B, da LC 434/99, modificada pela LC 646/10, tendo em vista não estar em discussão se a edificação é existente há mais de 20 anos ou se seria necessária a utilização de legislação pregressa na avaliação das edificações, se tratando o caso da aplicação plena dos dispositivos previstos no Plano Diretor vigente, tendo em vista se tratar de construção nova.

Conclusão: Entende-se que, neste caso e em casos semelhantes, para fins de enquadramento do empreendimento no §1º do Art. 2º da LC 462/01, considera-se como parâmetro mais adequado, para sua aplicação, o impacto urbano pré-existente no local, no momento da promulgação da lei, e não da edificação e suas características.

### IV – Encaminhamento para interpretação do artigo 2º, § 1º da LC nº 462/01:

O GRIPDDUA entende que, neste caso e em casos semelhantes, para fins de enquadramento do empreendimento no §1º do Art. 2º da LC 462/01, considera-se como parâmetro mais adequado, para sua aplicação, o impacto urbano pré-existente no local, no momento da promulgação da lei, e não da edificação e suas características, visto que o § 1º do artigo 2º, toma como parâmetro apenas a manutenção da área e nada refere quanto a perímetro, locação e altura.



13:26, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Grunwald, Técnico Responsável**, em 24/08/2020, às 14:05, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Rovana Reale Bortolini, Técnico Responsável**, em 24/08/2020, às 14:27, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Artur Amaral Ribas, Diretor(a)-Geral**, em 24/08/2020, às 20:29, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Patricia da Silva Tschoepke, Técnico Responsável**, em 25/08/2020, às 15:51, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Vaneska Paiva Henrique, Coordenador(a)**, em 25/08/2020, às 23:44, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Andreza Saballa, Procurador Municipal**, em 26/08/2020, às 08:51, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Letícia Klein, Supervisor(a)**, em 26/08/2020, às 08:58, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Gisele Coelho Vargas, Supervisor(a)**, em 26/08/2020, às 10:27, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **11290151** e o código CRC **26B76C24**.