

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

PARECER DO GRIPDDUA nº 013/2021

Matéria: Sacadas como área não construídas quando implantadas de forma intercalada, nos termos do Parecer nº 25 da CCCE de 26/10/2021.

Interessado: CCCE

Processo: SEI 21.0.000075329-4

O GRIPDDUA, em reunião no dia 11 de novembro de 2021, analisa o questionamento trazido pelo CCCE através do processo SEI acima descrito

QUESTIONAMENTO:

A CCCE emite o seguinte parecer, nº 25 de 26/10/2021, cuja cópia parcial colocamos abaixo, e encaminha o mesmo a fim de obter uma interpretação uniforme da matéria, caracterizar sacadas intercaladas como área não construída, e em consonância com o disposto no PDDUA:

“A CCCE, após discutir o assunto, esclarece que o item XIX da resolução interpretativa 05/16 refere-se a elementos em balanço SEM UTILIZAÇÃO ESPECÍFICA, não podendo ser aplicado às sacadas.

No entanto, considerando interpretações divergentes seja na área técnica, seja por parte dos profissionais que atuam no Município;

Considerando o novo entendimento no âmbito da Comissão, de que sacadas intercaladas assemelham-se a terraços descobertos,

a CCCE decide:

“Quanto ao item a) rever o entendimento exarado na Ata 895, parecer nº 51/17, entendendo que as sacadas intercaladas (um pavimento com sacada e o imediatamente superior sem sacada, e assim sucessivamente), por similaridade a terraços descobertos, não se caracterizam como área construída, ainda que situados nas fachadas laterais e de fundos.

Quanto ao item b) tendo como base o entendimento acima, do item a), de que sacadas intercaladas não se caracterizam como área construída, os balanços das mesmas também não geram área construída no térreo (ou sobre a base das edificações), se for de forma intercalada, ainda que situados nas fachadas laterais e de fundos. Tomando como exemplo o presente projeto, o balanço da sacada do 3º pavimento gera área construída no terraço do 2º pavimento, mas o balanço da sacada situada no 4º pavimento, não gera área construída no terraço do 2º pavimento.

Entretanto, na visão da CCCE há uma sobreposição do assunto Sacadas Intercaladas (item a) com o art. 107 da PDDUA, que classifica as áreas de uma edificação conforme a sua natureza (adensável, não densável ou isenta). Nesse sentido, a Comissão encaminha ao GRIPDDUA o presente Parecer, com vistas a obter uma interpretação uniforme da matéria e em consonância com o disposto no PDDUA.”

COMPREENSÃO JURÍDICA:

Com relação à legislação existente, a citar Legislação Municipal aplicável ao questionamento, temos que:

PDDUA

Art.107. As áreas construídas são classificadas como adensáveis, não adensáveis e isentas, de acordo com sua natureza. ”

§2º. São consideradas áreas construídas não adensáveis as destinadas a:

III. Sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, desde que vinculadas à área social da unidade privativa e que não ultrapassem em 20% (vinte por cento) a área adensável da unidade, e até o limite de 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, somente podendo ser objeto de fechamento nos trechos em que não estiverem em balanço sobre os recuos de altura, nas fachadas laterais e de fundos; ou

LC 284/92

Art.3º. Regra as áreas construídas e não construídas:

3.8 Área - Medida de uma superfície, dada em metros quadrados.

3.9 Área bruta de pavimento - Área compreendida pelo perímetro interno das paredes externas da edificação, considerada sem dedução das áreas de circulações, armários embutidos, espessuras das paredes internas, etc.

3.11 Área livre - Medida de superfície do lote não ocupada pela edificação, considerada em sua projeção horizontal.

3.12 Área útil - Área realmente disponível para ocupação, medida entre os paramentos internos das paredes que delimitam o compartimento.

Art.53. Não são considerados como área construída os beirais das edificações que obedeçam a um balanço com projeção máxima de 1,20m em relação ao seu perímetro.

Resolução 05/CCCE

“A Comissão Consultiva do Código de Edificações no uso da competência que lhe confere o artigo 1º do Decreto 11.077 de 12 de agosto de 1994,

Resolve:

Que não são considerados como área construída os elementos elencados a seguir:

XIX. A área sob detalhes arquitetônicos de sacadas e corpos avançados apresentando projeção intercalada dos pavimentos, formando balanços na fachada sem utilização específica.”

CONCLUSÃO:

Trata-se de solicitação da CCCE para uniformização de interpretação sobre a matéria, caracterizar sacadas intercaladas como área não construída, em similaridade a terraços, conforme descrito no questionamento e parecer 25 da CCCE, em consonância com o disposto no PDDUA:

A CCCE, interpretou sob sua competência, com base no código de edificações e Resolução 05/2016, tratar-se de área não construída. Decidiu que as sacadas intercaladas (um pavimento com sacada e o imediatamente superior sem sacada, e assim sucessivamente), por similaridade a terraços descobertos, não se caracterizam como área construída, ainda que situados nas fachadas laterais e de fundos.

O GRIPDDUA, tendo concordado com o Parecer 25 de 26/10/2021, que se refere exclusivamente à definição de sacadas intercaladas como **área não construída**, esclarece que inexistente contradição ou sombreamento com o PDDUA, o qual classifica a natureza das **áreas construídas** conforme regra o artigo 107. Ou seja, as sacadas quando consideradas como áreas construídas deverão observar o PDDUA, inclusive quanto à natureza da área, nos termos do artigo 107.

Colocamos ainda que a utilização de sacadas intercaladas, caracterizadas como áreas não construídas, não prejudica a utilização de sacadas ou varandas em conformidade com o PDDUA, o que já foi objeto de regramento através do Parecer 006/2021 do GRIPDDUA



Documento assinado eletronicamente por **Maria Cristina Garcia Cademartori, Servidor Público**, em 11/11/2021, às 13:06, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Angela Molin, Chefe de Unidade**, em 11/11/2021,



às 13:08, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Letícia Klein, Chefe de Unidade**, em 11/11/2021, às 14:31, 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, Gestor**, em 11/11/2021, às 14:36, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Cassio de Assis Brasil Weber, Servidor Público**, em 11/11/2021, às 18:09, 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 12/11/2021, às 17:29, 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, Técnico Responsável**, em 23/11/2021, às 17:49, 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-Chefe**, em 29/11/2021, às 15:11, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Germano Bremm, Secretário(a) Municipal**, em 29/11/2021, às 15:29, 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 **16282169** e o código CRC **732505E0**.