



**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 005/2022**

**Matéria:** Aplicação incentivo LO 12.585/19, inciso II do artigo 21 - acréscimo de 9,00m no regime volumétrico e não sobre a altura máxima do regime urbanístico permitido.

**Interessado:** Hype Studio

**Processo:** SEI 22.0.000070250-5

O GRIPDDUA, em reunião no dia 13 de julho de 2022, analisa o questionamento trazido pelo escritório Hype Studio, através do processo SEI acima descrito.

**QUESTIONAMENTO:**

*O Hype Studio, através dos arquitetos Jean Grivot e Mauricio Santos, apresentam em 26/05/2022 documento elucidativo referente à aplicação do item II, do artigo 21, da Lei 12.585 solicitando a interpretação do mesmo, no sentido de que a aplicação seja sobre o regime urbanístico, como descrito, e não somente sobre a altura máxima do regime. O documento completo é arquivo 19060026, constante no processo SEI acima citado, onde transcrevemos parcialmente abaixo:*

*“Prezados,*

*Gostaríamos de contribuir com a discussão acerca dos 9 metros a mais, em altura, para edificações que preservam patrimônio histórico no próprio terreno. No projeto em questão está sendo aplicado o benefício de aumento de altura que permite a LO 12.585/2019. Não estamos solicitando flexibilização dos recuos, e sim buscando esclarecer as interpretações.*

*O regime volumétrico, segundo definição do PDDUA, não é apenas a altura máxima, ele compreende, entre outros, a altura e os recuos da edificação, tratando sobre a relação entre uma e outra.*

*.....(texto retirado)*

*Deste último trecho podemos aferir que o incentivo se aplica à altura máxima, ou que o incentivo se aplica ao Regime Volumétrico de forma abrangente, inclusive à altura máxima.*

*Nosso entendimento é que o incentivo deve aplicar-se de forma abrangente a qualquer altura prevista no anexo, incluindo a máxima. O anexo 7.1 estabelece a altura máxima, porém não*

*determina que a edificação tenha esta altura específica, portanto entendemos como correto que o benefício também esteja vinculado à qualquer altura abrangida pelo anexo.*

*Esta interpretação é consonante com o objetivo da lei, que é a de propiciar a manutenção de bens relevantes através da aplicação de incentivos, além de viabilizar volumetrias que harmonizem com o patrimônio existente. O trecho em pauta, por sinal, é parte importante para que se alcance o aumento de índice previsto no inciso anterior, de 25%, sobretudo considerando-se que parte do terreno invariavelmente estará ocupada por uma edificação histórica existente e que o diálogo com esta edificação é um fator relevante a ser considerado na volumetria da nova edificação.*

*Convém salientar ainda que a interpretação de que o incentivo em pauta se refere apenas ao aumento da altura máxima gera uma assimetria na aplicação da lei, beneficiando quase que exclusivamente os terrenos maiores onde os recuos e a disposição do bem imóvel existente permita a construção no limite da altura permitida previamente, deixando de fora, portanto, grande parte dos casos que a própria lei se propõe a incentivar.*

*.....(texto retirado)*

*Em relação à quantidade de sombra gerada pelo acréscimo dos 9 metros da Lei 12.585, cabe salientar que este é um número fixo, ou seja, o impacto por ele causado é idêntico, seja qual for a altura máxima da edificação. Ao entendermos a aplicação do benefício sobre todas as possíveis alturas do regime urbanístico, e não somente sobre a altura máxima, não estamos causando qualquer prejuízo além do estipulado pela própria lei.*

*Por exemplo: em uma subunidade onde a altura máxima seja 42 metros, caso optemos por utilizar uma altura de projeto menor, como 27 metros, por exemplo, já estaremos trabalhando com recuos proporcionais estipulados pelo próprio PDDUA. Os 9 metros podem ser acrescidos tanto sobre a máxima altura da subunidade, quanto aos 27 metros optados. A sombra relativa aos 9 metros é fixa, idêntica em qualquer caso. Se somar 9 metros sobre uma torre de 27 metros, respeitando os recuos do PDDUA, fosse um problema, então o benefício não poderia ser aplicado em nenhuma subunidade que tivesse os 27 metros como altura máxima. Reduzir a altura de uma torre não pode ser visto como um problema para a aplicação da Lei 12.585, portanto.*

*Solicitamos a aplicação do item II, do artigo 21, da Lei 12.585, seja aplicado sobre o regime urbanístico, como descrito, e não somente sobre a altura máxima do regime.*

*Atenciosamente.*

*Arq. Jean Grivot*

*Arq. Maurício Santos*

*HYPE STUDIO*

## **LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:**

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

## **PDDUA**

**Art. 54-A.** O Projeto Especial de Impacto Urbano é a proposta de empreendimento ou atividade listado no Anexo 11 desta Lei Complementar, devendo observar, no que couber, os seguintes objetivos:

V. Qualificação da paisagem urbana, reconhecendo suas diversidades e suas configurações sócio espaciais;

**Art. 56** - O Projeto Especial de Impacto Urbano será objeto de análise com vista à identificação e à avaliação dos impactos decorrentes da proposta, considerando os seguintes conteúdos:

I. Estrutura urbana e paisagem urbana, observando os aspectos relativos a:

d) Patrimônio ambiental, no que se refere à manutenção e à valorização;

**Art. 112** - O regime volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar.

**§1º** - O regime volumétrico será definido pelos seguintes elementos:

I. Taxa de Ocupação (TO);

II. Referência de Nível (RN) –

III. Altura da Edificação - distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento;

IV. Altura da Base da Edificação;

V. Recuo de frente, lateral e de fundos - afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação; e

VI. Área Livre Permeável (ALP).

## **LO 12.585/2019**

**Art. 17.** Os proprietários de bens imóveis inventariados como de Estruturação contarão com os seguintes incentivos, sem prejuízo de outros previstos em leis e decretos, a fim de assegurar-lhes sua conservação, preservação ou restauração:

I – Incentivos urbanísticos;

**Art. 21.** Nos projetos de edificação destinados a ocupar parte de um terreno no qual exista alguma edificação inventariada como de Estruturação, e desde que o novo projeto viabilize a preservação do bem imóvel inventariado existente, serão concedidos os seguintes incentivos construtivos:

I – Potencial construtivo adicional equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do índice de aproveitamento básico constante no Anexo 6 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores;

II – O Regime Volumétrico referido no Anexo 7.1 da Lei Complementar nº 434, de 1999, e alterações posteriores, poderá ser acrescido em até 9m (nove metros), ressalvado o regime

volumétrico do Código 01 e limitando-se à altura máxima prevista no PDDUA;

**Art. 22.** *O incentivo construtivo consistirá na autorização para ser edificada construção acima dos limites previstos pela legislação em vigor, mediante compromisso formal do proprietário do imóvel de valor cultural de preservá-lo, com a execução pelo proprietário do projeto de reforma e sua aprovação prévia pelo Executivo Municipal*

### **Decreto 20.437/2019**

**Art. 31.** *A SMC/EPAHC deverá sempre que for solicitado pelo proprietário, ou na ocasião em que elaborar ou revisar o inventário, estabelecer diretrizes de volumetria e ocupação para edificações novas em imóveis de compatibilização.*

**Parágrafo único.** *Em Projeto Especial, conforme o art. 25 da Lei nº 12.585, de 2019, poderá ser solicitada flexibilização da volumetria estabelecida, se essa for ultrapassada.*

**Art. 33.** *Construção de edificação nova em imóvel inventariado de estruturação ou imóveis que sofram remembramento aos inventariados será considerada empreendimento de impacto urbano (Anexo 11 PDDUA) e avaliada por EVU.*

### **Parecer 008/2021**

*Trata-se de proposta de projeto de edificação residencial com preservação de bem inventariado de estruturação. Solicita o requerente a isenção da aplicação do afastamento de altura para a volumetria acrescida, conforme exigido no comparecimento da análise do EVU, obrigatório por se tratar de edificação nova em imóvel inventariado nos termos do artigo 33 do Decreto 20.437/2019.*

.....

*Face o exposto, e embasamento legal, o GRIPDDUA, entende que o solicitado poderá ser aplicado de forma genérica, o acréscimo da volumetria de até 9,00m sem prejuízo da altura e recuos previstos no PDDUA, a exemplo dos demais incentivos regrados no artigo 21 da LO 12.585/2019.*

### **CONCLUSÃO:**

Trata-se de solicitação da interpretação da aplicação do inciso II, do artigo 21, da Lei 12.585/2019, considerando que a referida lei permite o acréscimo da volumetria de até 9,00m limitando-se à altura máxima prevista no PDDUA. O entendimento é de que para fins de utilização do benefício, inexistente a condição/obrigação de ter utilizado a altura máxima permitida pelo Anexo 7, ou seja, seja aplicada sobre o regime urbanístico, como descrito, e não somente sobre a altura máxima do regime

O assunto já foi objeto de análise anterior e liberação deste GRIPDDUA através do Parecer 08/2021 quanto a não incidência desta altura acrescida para fins do compute do afastamento de altura, considerando tratar-se de benefício com objetivo maior, o da preservação dos imóveis inventariados de Estruturação, mediante compromisso formal do proprietário do imóvel de valor cultural de preservá-lo, com a execução pelo proprietário do projeto de reforma.

Citamos que o PDDUA através do inciso XI do artigo 162 permite que através de leis a definição

de regimes urbanísticos das Áreas e Lugares de Interesse Cultural e de Ambiente Cultural, o que está regrado de forma genérica na LO 12.585/2019.

Considerando tratar-se de um benefício regrado na Lei Municipal com base no PDDUA e que a mesma não impõe restrição para a sua utilização, a não ser as expressas na própria lei, não ultrapassar a altura máxima do PDDUA ou proibição no código volumétrico 01 e a lei objetiva criar condições que possibilitem a preservação dos imóveis Inventariados, através dos incentivos, este GRIPDDUA entende que inexistente restringir a aplicação do incentivo proposto na lei exclusivamente para os projetos que já tenham atingido a altura máxima permitida, para acima desta utilizar o incentivo.



Documento assinado eletronicamente por **Germano Bremm, Secretário(a) Municipal**, em 13/07/2022, às 17:21, 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 13/07/2022, às 17:34, 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(a) Municipal**, em 14/07/2022, às 09:58, 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, Diretor(a)-Geral**, em 14/07/2022, às 11:57, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Cristina Garcia Cademartori, Servidor Público**, em 14/07/2022, às 12:07, 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, Coordenador(a)**, em 14/07/2022, às 13:51, 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 14/07/2022, às 14:54, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Letícia Klein, Servidor Público**, em 14/07/2022, às 17:21, 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 **19574408** e o código CRC **CBB21902**.