

**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 004/2023**

**Matéria:** Aplicação do artigo 159 B para edificações existentes, mesmo que indicadas como “a regularizar em eventuais projetos, sem perder o direito ao enquadramento do citado artigo.

**Interessado:** UAP/CE

**Processo:** SEI 21.0.000058391-7

O GRIPDDUA, em reunião no dia 04 de abril de 2023, analisa o questionado pela Coordenação de Edificações, citado acima

**QUESTIONAMENTO:**

*Trata-se de questionamento desta coordenação, quanto à possibilidade de aceitar a indicação no projeto de uma área que esteja registrada nos cadastros do Município ou ainda outro documento comprobatório conforme regrado no artigo 159B do PDDUA como “a regularizar, sem perder o direito ao enquadramento do citado artigo.*

**CONSIDERAÇÕES LEGAIS**

Com relação ao já legislado citamos:

**PDDUA**

**Art. 159-B.** *As edificações comprovadamente existentes há mais de 20 (vinte) anos, pelos registros dos cadastros do Município ou por documentos comprobatórios, serão consideradas existentes e terão direito sobre a respectiva área, devendo atender à legislação vigente somente na área a construir e à legislação de incêndio e ambiental na totalidade da edificação.*

**Parecer 002/2021 GRIPDDUA**

*O Requerente tem o direito àquela área existente de uma edificação, mesmo em se tratando de reciclagem de uso, devendo atender, no entanto, a legislação atual para os eventuais aumentos, exclusivamente na área a construir.*

*Existe previsão legal isentando inclusive do ônus da aquisição de solo criado, para os casos de reciclagem de uso.*

*A planilha de área “pode” ter na coluna do existente a área total por pavimento, sem discriminação de adensável, não adensável ou isenta. Em caso de existir aumentos estes devem ser feitos por aquisição de solo criado se, numa simulação as áreas estiverem acima do permitido na atual legislação.*

*Em havendo interesse e possibilidade de comprovar que existe folga em relação à legislação vigente para inclusão de aumentos, o projeto/planilha deverá ser atualizado integralmente em conformidade com os atuais parâmetros, no que diz respeito à natureza das áreas.*

**Decreto 21.393/22**

**Art.9º** *Para fins de licenciamento urbanístico são consideradas como edificações existentes:*

*I. Edificação regular, assim considerada a edificação com carta de habitação em conformidade com o projeto e situação atual da mesma;*

*II. Edificação com mais de 20 (vinte) anos, pelos registros de cadastro do Município ou por outros documentos comprobatórios bastantes, nos termos do art. 159-B da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 (PDDUA), assegurados os padrões urbanísticos e edílios da área respectiva área consolidada, inclusive para fins de reciclagem de uso.*

*§1º Para fins de aceite da edificação como existente nos termos do inc. II do caput, poderá ser aceite um acréscimo de área em relação aos registros, como forma de ajuste de no máximo de 10% (dez por cento) da área edificada, limitado a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados).*

*§2º A existência da edificação será atestada com a emissão de Certidão de Existência ou, na etapa de aprovação de projeto, quando houver incremento de área, com a emissão do habite-se.*

**CONCLUSÃO:**

Considerando questionamento, possibilidade de aceitar a indicação no projeto de uma área como “ **a regularizar**”,

cuja área é passível de ser considerada como existente, para fins de atendimento da Legislação Municipal, nos termos do artigo 159 B do PDDUA, informamos que inexistente óbice.

Entendemos que considerando os diversos regramentos em outros órgãos públicos, seja do RI, ou ainda instituições financeiras, que possuem regras próprias, **o requerente poderá optar em tratar a referida área como existente ou a regularizar**, garantida a aplicação do artigo 159 B e legislação correlata, tais como as acima citadas.

Citamos que fica dispensado, neste caso, de qualquer obrigação do atendimento da legislação vigente na parcela da área "a regularizar", desde que cumprida a regra do prazo de 20 anos, atendendo o artigo do PDDUA, no que se refere à comprovação da área.

Já em se tratando de área irregular, construída sem licenciamento prévio, e sem condições de comprovação exigida no artigo 159 B do PDDUA, o projeto deve ser apresentado como a regularizar ou a construir, devendo obrigatoriamente atender a legislação vigente.

Concluindo, o RT poderá escolher como tratar uma área comprovadamente existente há mais de 20 anos, de acordo com a sua necessidade e o PDDUA garante o direito desta área, dispensando do atendimento da legislação vigente, não importando o nome dado no projeto, ou descrição na planilha de áreas. Conforme consta, terão direito sobre a respectiva área, devendo atender à legislação vigente somente na área a construir e à legislação de incêndio e ambiental na totalidade da edificação.



Documento assinado eletronicamente por **Angela Molin, Chefe de Unidade**, em 04/05/2023, às 16:23, 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 05/05/2023, às 09:24, 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 05/05/2023, às 10:30, 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 05/05/2023, às 12:50, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Leticia Klein, Chefe de Unidade**, em 08/05/2023, às 10:33, 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, Diretor(a)-Geral**, em 08/05/2023, às 14:21, 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, Diretor(a)**, em 08/05/2023, às 14:25, 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 09/05/2023, às 11:46, 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 17/05/2023, às 10:39, 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 **23445422** e o código CRC **9F3530EA**.

---

21.0.000058391-7

23445422v2