



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA

12

• PARECER N.º 01/14 DE 25/02/2014

HOMOLOGO

Em 27/02/2014

[Handwritten signature]
 José Fortunati – Prefeito

Processo: 002.300570.00.4
 Interessado: Tranqüilo Kloss
 Assunto: EVU para Aumento de Porte
 Local: Rua Fernando Cortez, 536

PARECER

O CMDUA, em reunião realizada em 25/02/14,
 posiciona-se: Pela não aprovação do EVU,
conforme parecer de fcs 21 e 23

[Handwritten signature]
 Cristiano Tatsch
 Presidente

[Handwritten signature]
 Conselheiro Relator

<i>[Signature]</i>	UFRGS	<i>[Signature]</i>	AREA	<i>[Signature]</i>	RP1
<i>[Signature]</i>	METROPLAN	<i>[Signature]</i>	AGADIE	<i>[Signature]</i>	RP 2 FAV
<i>[Signature]</i>	DEM HAB	<i>[Signature]</i>	ABES	<i>[Signature]</i>	RP 3 Con
<i>[Signature]</i>	EPTC	<i>[Signature]</i>	SINDIMOVEIS	<i>[Signature]</i>	RP 4 abs
<i>[Signature]</i>	GP	<i>[Signature]</i>	OAB	<i>[Signature]</i>	RP 5
<i>[Signature]</i>	SMURB	<i>[Signature]</i>	SINDUSCON	<i>[Signature]</i>	RP 6
<i>[Signature]</i>	SMGAE	<i>[Signature]</i>	IUA	<i>[Signature]</i>	RP 7
<i>[Signature]</i>	SMOV	<i>[Signature]</i>	STICC	<i>[Signature]</i>	RP 8
<i>[Signature]</i>	SMAM	<i>[Signature]</i>	SERGS	<i>[Signature]</i>	OCDUA

[Handwritten mark]

CMDUA**Processo: 002.300570.00.4****Assunto: EVU para Aumento de Porte****Local: Rua Fernando Cortez, nº536****I - OBJETO:**

1. Trata-se de expediente enviado ao Conselho de Desenvolvimento Urbano-Ambiental (CMDUA) para apreciação de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) para aumento de porte de imóvel comercial localizado na Rua Fernando Cortez, nº536, Bairro Cristo Redentor. O imóvel possui projeto aprovado e licenciado, bem como Carta de Habitação para a atividade de comércio varejista de equipamentos médico-hospitalares para uma área de **259,88m²**.

2. O EVU ora em análise requer a regularização de segundo pavimento no prédio já existente, sem aumento de área de ocupação do solo, com ampliação da área total construída para **503,96 m²**, visando, portanto, à regularização de **251,98m²**.

II – RELATÓRIO:

3. No dia **08 de março de 2012**, foi protocolado o Requerimento de Abertura de Expediente Único cujo objeto consistia na aprovação de Projeto de Licenciamento e de Edificação para reforma/diversos fins.

4. Contudo, ante a constatação de que o terreno localizava-se em **Zona Predominantemente Residencial** e que o projeto contemplava área superior a 200 m², **determinou-se a necessidade de realização de EVU junto à SPM**, sob a forma de Projeto Especial, com base no disposto no artigo 99 §3º da LC 434/99¹ e suas alterações (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – PDDUA).

¹ Art. 99. O Anexo 5 desta Lei Complementar define os grupamentos de atividades, sua classificação, as restrições em cada Zona de Uso, assim como as condições relativas ao porte máximo das atividades. (Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

[...]

§ 3º Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, poderá ser solicitado: (Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

5. O requerente protocolou o pedido de EVU em **20 de julho de 2012**.
6. Em **19 de setembro de 2012** (fl.06, verso), a SPM/UBE/CPU/SMURB, **após vistoria no local**, manifestou-se pelo **indeferimento do EVU** apresentado. Segundo o parecer, a proposta não encontraria amparo legal nas situações previstas no artigo 99, §3º do PDDUA, eis que o imóvel **localiza-se em Zona Predominantemente Residencial**, onde o **porte máximo permitido para a atividade é de 200 m²** (Anexo 5.3 do PDDUA), não havendo possibilidade de ampliação do imóvel.
7. A **Comissão Técnica de Viabilidade de Edificações e Atividades - CEVEA**, no **Parecer nº 161 de 25 de setembro de 2012**, **posicionou-se contrariamente ao EVU** para a flexibilização de padrões do regime urbanístico (aumento de porte), também com base no artigo 99, §3º do PDDUA.
8. O requerente, na data de **26 de junho de 2013**, protocolou pedido de reconsideração **do indeferimento do EVU**, aduzindo que: **(i)** a implementação da Av. Grécia, que corta a Rua Fernando Cortez, alterou substancialmente as atividades desenvolvidas no local, de forma que a região residencial estaria descaracterizada em razão do grande número de estabelecimentos comerciais em funcionamento no seu entorno, o que justificaria o aumento de porte pleiteado; **(ii)** apresentou a relação de 15 prédios comerciais estabelecidos na Rua Fernando Cortez, a mesma do imóvel objeto de EVU; e **(iii)** juntou fotos de imóveis comerciais existentes na Rua Fernando Cortez.
9. Em **19 de setembro de 2013**, a UVE prestou esclarecimentos acerca da vistoria realizada na região objeto da discussão, **informando que o entorno “não sofreu expressiva descaracterização quanto ao grupamento de atividades comerciais”**, mantendo seu caráter predominantemente residencial, “salvo duas exceções junto aos números 405 e 429”.

I – aumento de porte, quando se tratar de reciclagem de uso de prédio existente; e (Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

II – aumento de porte e implantação de atividade não prevista no grupamento de atividades, quando: (Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

a) o entorno for constituído por atividades preexistentes predominantes e consolidadas; e (Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

b) a edificação for Inventariada de Estruturação ou Tombada. (Incluído pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

[...]

10. No dia **04 de novembro de 2013**, o requerente manifestou sua discordância com o parecer técnico da UVE no sentido de que a manifestação está totalmente em desacordo com o espírito da lei considerando o grande número de prédios e empresas comerciais que estão se instalando na rua e em suas adjacências.

11. A UVE/CPU/SMURB, em **06 de dezembro de 2013**, em análise ao novo pedido de reconsideração do requerente, ratificou o entendimento contrário à aprovação do EVU, repisando que o entorno do imóvel permanece expressivamente residencial. Sendo assim, determinou-se a remessa do recurso à apreciação do CMDUA, nos termos do artigo 38, § único da LC 434/99, modificada pela LC 646/10.

É o breve relatório.

III – Parecer:

12. Quanto ao caso concreto, importa destacar que o CMDUA possui competência para apreciação do recurso do proprietário do imóvel com base no art. 38 da Complementar nº 434/99 c/c o art. 2º, inciso XV do seu Regimento Interno:

Art. 38 - Para dar suporte à decisão técnico-administrativa serão criadas Comissões Técnicas vinculadas à estrutura do SMGP, com características diferenciadas segundo seu objeto:

[...]

Parágrafo único. Qualquer deliberação das Comissões de que trata o inciso I admite recurso pelo empreendedor ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

Art.2º - Ao CMDUA compete:

[...]

XV- julgar os recursos dos empreendedores às decisões das comissões a que se refere o inciso I, do artigo 38 da Lei Complementar nº 434/99.

13. Primeiramente, cabe ressaltar que o eixo principiológico do PDDUA funda-se na promoção do desenvolvimento do Município de Porto Alegre através do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana (artigo

1º, *caput*). Consequentemente, as decisões do CMDUA, órgão ao qual compete zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano ambiental, estão vinculadas aos princípios da função social da propriedade, do desenvolvimento urbano e da gestão democrática da cidade. Portanto, na análise do caso concreto, cabe ao CMDUA a interpretação de cada um dos princípios do PDDUA, com observância dos direitos individuais e coletivos e do interesse do Município com base na situação fática apresentada.

14. Nessa perspectiva, tenho que o caso merece especial atenção, visto que a análise diz respeito a espaço da cidade que sofreu (e sofrerá) consideráveis alterações pela construção de um novo centro comercial (“Bourbon João Wallig”) e ante a reestruturação e ampliação de vias existentes, como é o caso da Avenida Grécia. Torna-se previsível, portanto, que um empreendimento do porte urbanístico do novo shopping acabe por gerar uma modificação nas características de suas adjacências. Todavia, as repercussões no entorno do grande centro comercial são novas e as discussões dos casos específicos da região, no âmbito deste CMDUA, não encontram maiores precedentes.

15. Como relatado, o imóvel localiza-se em Área Predominantemente Residencial, compondo o **Grupamento de Atividades nº 01** do Anexo 5.1 da LC 434/99.

16. A atividade de Comércio Varejista de equipamentos médico-hospitalares desenvolvida enquadra-se na categoria de Comércio Varejista Inócuo (Anexo 5.2, item 2.1.1.27) e, conforme o PDDUA, “*Atividade inócua é aquela que **não causa incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura urbanas***” (artigo 100, § 1º). Sobre o assunto, ressalta-se que a atividade comercial exercida constitui comércio varejista específico, destinado a público restrito, interessado na aquisição de equipamentos hospitalares, situação que corrobora para ausência de incômodo ou impacto na zona na qual está estabelecido.

17. Ainda que não cause incômodo e nem impacto significativo ao meio ambiente, as atividades de comércio varejista inócuo devem observar o limite

máximo de porte de 200m² na Área Predominantemente Residencial, conforme Anexo do PDDUA.

18. O requerente entende que a implementação da Av. Grécia, que corta a Rua Fernando Cortez, teria alterado substancialmente as atividades desenvolvidas no local, de forma que a região residencial estaria descaracterizada em razão do grande número de estabelecimentos comerciais em funcionamento no seu entorno. Portanto, a zona viria adquirindo características de área miscigenada, onde há ocupação tanto de atividades residenciais como de atividades comerciais, com maior diversidade urbana em relação às áreas predominantemente residenciais. Na mesma quadra em que se localiza o imóvel requerente, segundo informado pelo responsável técnico, desenvolvem-se atividades de mini-mercado, chapeação e pintura, 02 estacionamentos, centro de umbanda, comércio de materiais de escritório e limpeza.

19. Contudo, apesar dos apontamentos do responsável técnico em fotos, os órgãos competentes realizaram vistorias no local e **atestaram que a região mantém as características de Área Predominantemente Residencial, não havendo elementos fáticos que demonstrem a descaracterização da área.** Segundo constatado, existem **apenas duas atividades não residenciais na área de influência do imóvel (n° 405 e n°429), e ambas atendem ao limite de porte legalmente previsto.** Diga-se, inclusive, que técnicos municipais, s.m.j., analisaram o assunto reiteradas vezes e, em todas elas, fundamentaram a sua decisão.

20. Além disso, tem-se que o levantamento fotográfico apresentado pelo requerente indica que diversos imóveis que estão **em quadras diferentes daquela em que se localiza o imóvel objeto do EVU**, ainda que na mesma rua.

21. Analisando-se os fatos apurados encontram-se fortes sinais de que a região do imóvel, ora enquadrada como zona predominantemente residencial, vem sofrendo processo de descaracterização pelo crescimento das atividades não residenciais, principalmente após a implementação da Av. Grécia, adquirindo características de zona mista. Contudo, até o momento, a análise da

UVE, demonstra que o entorno imediato mantem características de zona predominantemente residencial.

22. Diante de tais alterações que, por enquanto, parecem não atingir o entorno imediato do imóvel requerente, **sugere-se que o Poder Público Municipal acompanhe os desenvolvimento da região e avalie se é o caso de alteração do grupamento de atividades de forma geral, repensando o planejamento da região de forma sustentável e plural.**

23. Assim, com base nos elementos dos autos e considerando o caso concreto apresentado, tem-se que o EVU proposto pelo requerente não encontra respaldo no artigo 99, §3º do PDDUA, de forma que não há alternativa senão o seu indeferimento, visto que o anexo 5.4 determina que a atividade de Comércio Varejista Inócuo localizada em Área Predominantemente Residencial, situação fática do imóvel objeto do processo, que deve observar o limite máximo de porte de 200 m².

IV - ENCAMINHAMENTO:

**Ante o exposto, opina-se pelo indeferimento do EVU apresentado.
À análise dos demais Conselheiros.**

Porto Alegre, 18 de fevereiro de 2014.



Fabiana Figueiró
Representante da ABES/RS