



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

PARECER N.º 09/16 DE 10/05/2016

HOMOLOGO

Em 10/05/16

*[Signature]*  
José Fortunati - Prefeito

**Processo:** 002.334427.00.4  
**Interessado:** Tiago Volcato  
**Assunto:** Parecer – Manifestação CMDUA frente a pedido de reconsideração à Despacho da EPHAC  
**Local:** Rua Eça de Queiroz, 333 – Petrópolis – RGP 1

PARECER

O CMDUA, em reunião realizada em 10/05/2016:

Favorável ao prosseguimento de aprovação do projeto e licenciamento para construção conforme parecer em anexo.

*[Signature]*  
Relator

*[Signature]*  
Presidente

<input checked="" type="checkbox"/> UFRGS <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> AREA <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP <i>[Signature]</i>
<input checked="" type="checkbox"/> METROPLAN <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> AGADIE <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 2 <i>[Signature]</i>
<input checked="" type="checkbox"/> DEMHAB <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ABES <i>ausente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 3 <i>[Signature]</i>
<input checked="" type="checkbox"/> EPTC <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> CRECI <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 4 <i>[Signature]</i>
<input checked="" type="checkbox"/> GP <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> SINDIMÓVEIS <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 5 <i>[Signature]</i>
<input checked="" type="checkbox"/> SMURB <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> OAB <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 6 <i>[Signature]</i>
<input checked="" type="checkbox"/> GESTÃO <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> SINDUSCON <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 7 <i>[Signature]</i>
<input checked="" type="checkbox"/> SMOV <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> IUA <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 8 <i>ausente</i>
<input checked="" type="checkbox"/> SMAM <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> STICC <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> OP-HOCDUA <i>[Signature]</i>

Preencher  com F (Voto Favorável), C (Voto Contrário) ou A (Voto de Abstenção)

AO  
CMDUA

Ref. Exp. Único 002.334427.00.4  
RECONSIDERAÇÃO DESPACHO EPACH

**Tiago Volcato**, solicita a este conselho Reconsideração de despacho do EPAHC que indeferiu procedimentos de aprovação de projeto e demolição de edificação em imóvel, conforme relatamos a seguir:

Em **21 de março de 2013** autorizado do proprietário do imóvel situado na Rua Eça de Queiróz nº 333, bairro Petrópolis, solicita a Secretaria do Planejamento Municipal a DM (Declaração Municipal das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo).

Para encaminhar a solicitação na época, o interessado precisava apresentar documentação de Direitos sobre o Imóvel entenda-se Matrícula ou Escritura de promessa de compra e venda, Inscrição do IPTU e pagamento de taxa.

A DM é o documento fornecido pelo órgão público municipal, que define a Unidade de Planejamento em que o imóvel está inserido, a densidade que recai sobre o mesmo, define as atividades que podem ser exercidas, determina o aproveitamento de área construída, os parâmetros de ocupação do terreno assim como a altura determinada. Também informa sobre a Infraestrutura existente, como existência de Esgoto Cloacal, Esgoto Pluvial e abastecimento de água e indica que devem ser observados decretos específicos e outras observações, ou seja, é o Instrumento que disciplina, orienta e conduz a Ocupação do Solo. E quero ressaltar, a DM registra, informa se existe restrições sobre a Ocupação do Imóvel, tipo se é imóvel Tombado, Listado, em Estudo, pelo EPACH por exemplo.

1

Em **01 de abril de 2013**, foi emitida a DM, registre-se tempo recorde para a época, 5 dias úteis. A DM informa o que dela se esperava, sem apresentar qualquer tipo de restrição do EPACH, ou outro órgão que proibisse o desenvolvimento de Projeto sobre o Imóvel.

Em **29 de agosto de 2013**, o Empreendedor solicita aprovação de projeto, baseado na DM que está em plena Validade.

As condições para apresentar projetos foram atendidas:

1. Projeto Arquitetônico
2. Responsabilidade Técnica pelo Projeto Apresentado
3. PPCI a executar

Como o Projeto utilizaria o expediente do Solo Criado, o processo em **13 de novembro de 2013** vai a Unidade de desapropriação e Reserva de Índice, onde é aberto um expediente especial para tramitar as questões ligadas ao uso da reserva de índice, e o processo principal volta para prosseguir a triagem.

O revisor que está executando a triagem identifica em consulta na DM WEB que o EPAHC colocou esse imóvel como inventariado e remete o processo ao EPAHC para esse se manifeste.

Em **23 de dezembro de 2013** o EPACH se manifesta pelo **indeferimento** do processo por estar o imóvel no rol das edificações inventariados do Bairro Petrópolis.

[arq.luizgomes@gmail.com](mailto:arq.luizgomes@gmail.com)  
Tel. (51) 9998.1141 e (51) 3386.2707

Em **30 de 12 de 2013** o EdificaPoa indefere a pretensão do empreendedor.

Em **16 de maio de 2014** o Empreendedor faz nova solicitação, pedindo autorização para a DEMOLIÇÃO TOTAL DO IMÓVEL.

O Escritório EDIFICA POA, remete o processo ao EPAHC para que se manifeste, visto que nesta altura a situação estava consolidada na nova modalidade de DM que foi implantada a partir do Decreto 18.624 de **24/04/2014**.

Em **18 de agosto de 2014** o EPAHC se manifesta pelo indeferimento e faz saber no despacho que está com orientação da PGM.

No despacho o EPAHC define o Imóvel Inventariado como de **estruturação, que é aquele que por seus valores atribui identidade ao espaço, constituindo elemento significativo na estruturação da paisagem onde se localiza, de acordo como artigo 14 do PDDUA. Conclui com base no Princípio da Precaução, no artigo 4º da LC 601/2008, até que o processo de Inventário se conclua.**

O interessado empreendedor continua a sua luta para reverter o despacho do EPAHG e entre outubro de 2014 a final de março de 2015 (documento encostado no processo não tem data), solicita ao Vice Prefeito que interceda pela Reconsideração do Despacho.

Em **27 de março de 2015** a PGM solicita o processo e informa o Gabinete do Vice Prefeito que o interessado entrou com Mandado de Segurança "REQUERIDO LIMINARMENTE A CONCESSÃO DE LIMINAR PARA SUSPENSÃO DO ATO ADMINISTRATIVO DA SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA (EPAHC)", e coloca o processo sub judice.

2

Em **07 de maio de 2015**, o interessado requer ao CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL solicitação de RECONSIDERAÇÃO DO despacho do EPACH.

A 5ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central não acatou o Requerido, conforme despacho da Juíza, Dra Sílvia Muradás Fiori, de **08 de julho de 2015**.

Em **22 de março de 2016** o Edifica Poa remete o processo a SMURB para que seja distribuído no CMDUA.

Solicita o interessado que o CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL RECONSIDERE O despacho do EPACH.

**Alegam os seguintes fatos e atos:**

1. Que a DM foi deferida em 01/04/2013 sem apontar qualquer bloqueio preventivo do EPACH
2. Que requereu aprovação de projeto em tempo de validade da DM, ou seja dentro dos 360 dias de validade da DM
3. Que o EDIFICAPOA no documento interno que informa as condições legais do imóvel não aponta restrições de Patrimônio Cultural.

- 4. Que foi autorizada a iniciar processo de compra de índice
- 5. Que o Pedido de Aprovação de Projeto foi indeferido em 23/12/2013 por uma informação de que o imóvel estaria em uma listagem a ser inventariada.
- 6. Em 16 de maio de 2014 solicita a demolição total do imóvel.

CONSIDERANDO:

a). Que o imóvel obteve boletim informativo , pelo instrumento da Declaração Municipal das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo, que na época era o documento que apresentava oficialmente o Regime Urbanístico e outros apontamentos que disciplinam o exercício do Projeto e Construção do espaço Urbano e tinha validade de 360 dias, e nesse documento não existia restrição a proteção da edificação lá existente

b). Que o Empreendedor protocolou Projeto Arquitetônico e demais elementos exigidos pelos instrumentos de controle do município dentro do prazo de validade da DM

Entendo e que o Empreendedor tenha assegurado o seu direito de prosseguir com seu pleito de análise do projeto apresentado, com todas as adequações comuns nesses procedimentos e se Aprovado e Licenciado possa proceder a demolição da edificação existente sobre o terreno para que possa efetivar o Empreendimento Projetado.

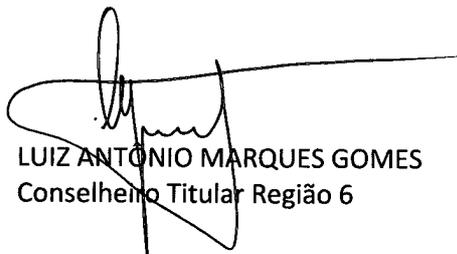
Ressalto que o pedido exclusivo de demolição datado de 16 de maio de 2014 está prejudicado por não ter a segurança estabelecida na validade da DM emitida em 01 de abril de 2013.

3

**Nesse sentido recomendo a este Conselho que delibere pela reconsideração do embargo promovido pelo EPACH em 23 de dezembro de 2013 e o processo de aprovação do projeto seja retomado se essa for a vontade do Empreendedor.**

É o que constava.

Porto Alegre 19 de abril de 2016



LUIZ ANTONIO MARQUES GOMES  
Conselheiro Titular Região 6