



PARECER N.º 09 / 17 DE 11 / 07 / 2017

HOMOLOGO

Em

24 / 07 / 2017

Nelson Marchezan Júnior - Prefeito

**Processo:** 002.330497.00.3  
**Interessado:** João Antonio Bertolini Marques  
**Assunto:** Reconsideração ao CMDUA – Solicita opinião em relação à restrição à edificação oferecida pelo EPHAC  
**Local:** Rua Xavier Ferreira, 145 – Auxiliadora – RGP 1  
**Relatoria:** Sinduscon

**PARECER**

O CMDUA, em reunião realizada em 11 / 07 / 17,  
posiciona-se:  
**CONTRÁRIO A ESTA RECONSIDERAÇÃO, CONFORME  
PARECER EM ANEXO.**

  
Relator

  
Presidente

<input checked="" type="checkbox"/> UFRGS	<input checked="" type="checkbox"/> AREA <i>João Jorge de Jesus</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 1
<input checked="" type="checkbox"/> METROPLAN <i>ausente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> AGADIE <i>ausente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 2
<input checked="" type="checkbox"/> DEMHAB	<input checked="" type="checkbox"/> ABES <i>Daniel Samuel Borges</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 3
<input checked="" type="checkbox"/> EPTC <i>ausente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> CRECI <i>ausente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 4
<input checked="" type="checkbox"/> GP	<input checked="" type="checkbox"/> SINDIMÓVEIS <i>ausente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 5
<input checked="" type="checkbox"/> SMURB	<input checked="" type="checkbox"/> OAB <i>ausente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 6
<input checked="" type="checkbox"/> GESTÃO	<input checked="" type="checkbox"/> SINDUSCON	<input type="checkbox"/> RGP 7
<input checked="" type="checkbox"/> SMOV	<input checked="" type="checkbox"/> IUA <i>ausente</i>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 8 <i>ausente</i>
<input checked="" type="checkbox"/> SMAM	<input checked="" type="checkbox"/> STICO	<input checked="" type="checkbox"/> OP-HOCDUA

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

**PARECER DE 11/07/17 – RELATOR SINDUSCON**

**Expediente: 002.330497.00.3**  
**Interessado: João Antonio Bertolini Marques**  
**Assunto: Reconsideração ao CMDUA – Solicitação Opinião em relação à restrição à edificação oferecida pelo EPHAC**  
**Local: Rua Xavier Ferreira, 145 – Auxiliadora**  
**Relator: Sinduscon**

Inicialmente gostaria de fazer um breve histórico da tramitação do processo.

**2011 – Ingresso e obtenção de Declaração Municipal na PMPA. Já constava tratar-se de Área Especial de Interesse Cultural.**

**2013 – Indeferida a regularização por tratar-se de Área de Interesse Cultural, necessitando EVU.**

**Solicitada atualização de DM e foi mantida a informação de Área Especial de Interesse Cultural.**

**2014 – Foi pedido Estudo de Viabilidade Urbanística pedindo a regularização da reforma. Foi indeferido e considerando que as obras continuam em execução foi encaminhado para o Setor de Fiscalização, gerando 3 autos de infração, um deles referente a não atendimento do Termo de Embargo já existente do ano de 2013.**

**Foi para a PGM para novo Embargo Judicial. Houve reunião em 11/07/14 na PGM com o interessado e foi dado o prazo de 30 dias para encaminhar ajuste de EVU, sob pena da PGM executar as medidas judiciais cabíveis.**

**Em 13/08/14 foi pedido prorrogação de prazo até a data de 17/08/14 e foi concedido pela PGM.**

**Foi protocolado EVU na data de 25/08/14. O mesmo foi indeferido em 24/12/14, porque a altura está ultrapassando mais ou menos 2,50m. a altura máxima permitida que é 9,00m. O EPAHC analisou e concluiu que não pode ser aceita a proposta, tendo em vista que esta representa um pavimento a mais do que o permitido, não sendo compatível com as características da rua, uma via de pouca largura com edificações de 01 a 03 pavimentos.**

**2015 – Encaminhamento a PGM para medidas cabíveis.**

**2017 – O proprietário foi notificado do indeferimento dos recursos administrativos interpostos aos Autos de Infração.**

**Foi então solicitado reconsideração ao CMDUA, visando a aprovação do projeto de regularização do imóvel, com o aumento de área, flexibilizando a altura permitida. Foram apresentadas diversas alegações e fatos que comentarei a seguir.**

**-“Foi preservado integralmente o traçado original da planta do imóvel existente.”**  
**Conforme planta de EVU anexada em 23/01/14 a área marcada como existente está praticamente igual a configuração existente construída no pavimento térreo. Ocorre que não é possível afirmar esta situação já que no cadastro imobiliário constam diversos processos antigos com Cartas de Habitação diversas, sem nenhuma planta da época.**

**-“É feito menção a Associação Leopoldina Juvenil , vizinha de fundos e que a edificação não interfere em nada um possível patrimônio cultural já edificado. Também faz menção a caixa da rua de 9m. da Xavier Ferreira sem impacto negativo”.**

Realmente a Associação Leopoldina Juvenil não está inserida no contexto da rua Xavier Ferreira, por isso não vejo como pertinente a relação.

Mas a caixa da rua deve ser analisada já que trata-se de uma rua pequena, conforme uma análise do bairro como um todo. Qualquer liberação de altura deve ser analisada caso a caso.

-“Principal fundamentação do EPAHC para o indeferimento é que o projeto ultrapassa a altura máxima permitida em Áreas de Interesse Cultural.”

A partir daí existe uma extensa argumentação do interessado, analisando e questionando o gravame da área conforme Anexo 3.60 do PDDUA, como Área de interesse Cultural:

-Patrimônio cultural representativo da história da cidade que conferem um caráter excepcional aquela rua? É o caso?

-O EPAHC não forneceu informações quanto aos dados referentes ao gravame. Desconhecimento das razões?

-Preciosismo da municipalidade para este gravame. Existe algum imóvel que mereça o gravame parçila da rua? (O gravame é parcial!).

Neste quesito parece-me estar a grande fundamentação para pleitear a reconsideração do EVU apresentado.

Cabe salientar que a inclusão desta AIC foi posterior a publicação da última revisão do PDDUA (Lei Complementar 646), que ocorreu em 22/07/10.

Foram efetuados estudos pelo EPAHC, baseados em um trabalho efetuado pela Universidade Ritter dos Reis que consolidaram estas análises.

Ocorre que a cidade não é um elemento estático, ela se modifica, se adequa ao longo do tempo.

A instituição destas AIC começaram a ser definidas a mais ou menos 15 anos atrás e com certeza, deveriam ser monitoradas continuamente.

Os critérios para definição destas áreas são objetivamente técnicos, mas no meu entendimento com arquiteto atuante na área de urbanismo, também subjetivos.

Como mensurar especificamente hoje a evolução destas áreas? O que ocorreu durante o tempo, com o controle e também, sem o controle da administração pública?

Então, fiz uma análise das ruas da cercania e cheguei a conclusão, que esta rua poderia ser novamente avaliada quanto a ser ou não uma AIC. Existem outras ruas com características idênticas que não foram gravadas e o zoneamento de uso permite 42,00m. de altura, tendo o índice construtivo de 1,6 (maior).

Concluindo, este tema é de extrema importância. Existem várias áreas da cidade gravadas, sem que haja um monitoramento constante e uma avaliação profunda.

-“Em razão de alagamentos contumazes, a altura do terreno foi elevada.Faz menção também a prédios existentes na Av. Cel. Bordini que também não causam obstáculos a navegação aérea”.

A altura do prédio está regulamentada no PDDUA, portanto se a área é uma AIC, mesmo com minhas considerações no item anterior é necessário obedecer a legislação vigente atual.

Quanto aos prédios na Bordini, parece-me não ser pertinente ao contexto local da rua.

-“Existe a alegação que a diferença de altura não vai causar impacto visual negativo a região. Afirma que a residência não causa prejuízo a paisagem e a paisagem e

ambiência urbana, e sim, qualifica o espaço. Solicita também o princípio da insignificância, pois a altura alegada é mínima”.

É fato que todas estas considerações podem ser verdadeiras, a partir de uma análise muito mais aprofundada capitaneada pela Prefeitura Municipal e com a participação de todo o fórum que representa a cidadania de nossa cidade.

Finalizando, meu voto com relação a este processo exigiu um empenho e uma análise bem abrangente, para tentar ser o mais justo e coerente com as minhas convicções.

Tenho presente, que vários das justificativas apresentadas pelo proprietário são extremamente significativas e coerentes.

Por este motivo, tentei analisar tópico por tópico da forma mais transparente possível.

Tenho presente que este fórum é o local correto para este pleito, mas ocorre que minha formação como sempre digo é técnica. Atuo no mercado da construção civil a mais de 25 anos e sempre pautei pela análise de todos os expediente que aqui passam, respeitando absolutamente a legislação vigente.

Por este motivo, minha posição é contrária a reconsideração aqui solicitada.

Hoje, sem que haja, como comentei acima, uma nova análise das AIC, que estão regulamentadas no PDDUA da cidade, não me parece correto ou justo minha posição favorável a esta solicitação.

Espero que possamos no CMDUA, trazer este tema das AIC da cidade em outro momento e fazermos uma análise muito mais abrangente.

Porto Alegre, 11 de julho de 2017.



RELATOR  
Arq. Sergio Koren -SINDUSCON