

VETOS

Art. 15, Parágrafo único, V - Instalação de estande de vendas.

Razão do veto: Por esse dispositivo, o Alvará de Aprovação deverá incluir, quando necessário à implantação do projeto, as informações relativas à previsão da instalação de estande de vendas.

Assim, da forma em que redigido o mencionado inciso, o Alvará de Aprovação deveria ser expedido previamente ao Alvará de Autorização para a instalação do estande, causando inversão nos procedimentos atualmente praticados, de forma ágil e eficiente, para a emissão dos documentos de controle da atividade edilícia.

De fato, desde a edição do Decreto nº 55.036, de 15 de abril de 2014, a autorização para a instalação de estande de vendas pode ser obtida, por via eletrônica, mediante a simples identificação do número do processo relativo ao pedido de Alvará de Aprovação da obra, possibilitando que, antes de sua expedição, seja possível a montagem do estande.

Art. 23, §2º V - Instalação de canteiro de obras; **VI** - Instalação de tapume; **VII** - Transporte de terra ou entulho; **VIII** - Avanço de grua sobre o espaço público.

Razão do veto: De acordo com esses dispositivos, o Alvará de Execução incluirá, quando for o caso, as licenças para a instalação de canteiro de obras, a instalação de tapume, o transporte de terra ou entulho e o avanço de grua sobre o espaço público.

Entretanto, enquanto o Alvará de Execução deve ser expedido antes do início da obra, as licenças relativas às demais atividades edilícias supracitadas são emitidas, por via eletrônica, em situações distintas, podendo ser no início da obra, quando ela interferir no alinhamento viário, em suas várias etapas ou, ainda, no momento da execução de superestrutura.

Ademais, considerando que essas licenças têm prazo de validade de 6 meses ao passo que o prazo do Alvará de Execução é de 2 anos, o licenciamento simultâneo implicaria a necessidade de sua revalidação no decorrer da execução de toda a obra.

Art. 29, § 3º O prazo de validade do alvará de execução pode ser renovado após a aprovação do projeto modificativo.

Razão do veto: Esse parágrafo, por permitir a renovação do prazo de validade do Alvará de Execução a cada aprovação de um novo projeto modificativo, poderia gerar a protelação desse prazo de forma indefinida, incentivando a apresentação desses projetos contrariamente ao escopo do artigo 27 do texto, que reduziu as hipóteses de sua admissão a pequenos ajustes no projeto original.

O § 2º do artigo 29, aliás, já impõe, durante a análise do projeto modificativo, a suspensão da contagem do prazo de validade do alvará, afigurando-se, assim, a sua renovação não somente desnecessária como também excessiva.

Por outro lado, o benefício alcançaria unicamente os interessados que modificarem os seus projetos e que, assim, teriam direito à renovação do prazo de validade do alvará, enquanto os demais deveriam observar à risca os prazos constantes do “caput” do artigo 29.

Art. 108, IX - No estabelecimento de ensino universitário mantido por instituição sem fins lucrativos, as áreas destinadas ao atendimento à população, com serviços públicos essenciais e gratuitos, não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação, até o limite estabelecido na LPUOS.

Razão do veto: Segundo essa norma, nos estabelecimentos de ensino universitário mantidos por instituições sem fins lucrativos, as áreas destinadas ao atendimento da população, com serviços públicos essenciais e gratuitos, não seriam computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação até o limite estabelecido na LPUOS – Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

Contudo, a referida Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo já prevê, no Capítulo III do Título V, a concessão de diversos incentivos para os denominados Usos Incentivados, dentre os quais se inserem os estabelecimentos de ensino, fixando, para eles, parâmetros mais favoráveis.

Ademais, não se vislumbra razão lógica para a aplicação do benefício apenas para os estabelecimentos de ensino universitário, com a exclusão daqueles voltados a outros níveis de ensino, medida a conflitar com o princípio da isonomia.

A isso se acresça a dificuldade de determinar, nos projetos, as áreas efetivamente utilizadas para o indigitado atendimento e também de fiscalizar a sua real existência, além da possibilidade da fácil alteração da destinação da área retratada no projeto como de “atendimento à população”.

Anexo I, 5.6 No caso das edificações residenciais que se beneficiarem de aumento de altura máxima, nos termos do art. 91 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, o afastamento contínuo deverá ser de no mínimo 3,00 m de todas as divisas com lotes inseridos em Zona Exclusivamente Residencial, assim definidos na referida lei.

Razão do veto: Estabelece esse subitem, no caso de edificações residenciais beneficiadas com aumento de altura máxima nos termos do artigo 91 da LPUOS, um afastamento contínuo de, no mínimo, 3,00m de todas as divisas com lotes inseridos em Zona Exclusivamente Residencial.

Entretanto, a matéria – aumento do gabarito de altura máxima nas zonas de uso ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCORa – está devidamente disciplinada nos artigos 59 e 91 da aludida Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que preveem limitações específicas para determinados loteamentos e imóveis, permitindo a aplicação de regras próprias para cada caso.

Com efeito, com o intuito de afastar ocupações indesejadas de acordo com a situação concreta, o artigo 59 impõe, para o aumento da altura máxima nessas zonas, o atendimento das restrições convencionais de loteamentos, inclusive das concernentes aos recuos das edificações, quando mais restritivas do que as fixadas pelas normas do texto aprovado e, de sua vez, o artigo 91 exige a anuência expressa de todos os proprietários limitrofes do imóvel.

O dispositivo em foco, ao contrário, mostra-se inadequado na medida em que obriga, de forma indiscriminada, ao afastamento contínuo mínimo de 3,00m de todas as divisas com lotes, não podendo prevalecer.

Anexo II, Tabela de taxas para exame e verificação dos pedidos de documentos de controle da atividade edilícia (R\$)

DOCUMENTO	TIPIFICAÇÃO	UNIDADE	RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR	OUTROS USOS (ÁREA CONSTRUÍDA)		
				até 1.500m²	de 1.500 a 20.000m²	acima de 20.000m²
Revalidação de Alvará de Aprovação e de Alvará de Execução	Edificação nova	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00
	Reforma	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00
	Requalificação	unidade	350,00	720,00	720,00	720,00

Razão do veto: As aludidas linhas fixam as taxas para a revalidação do Alvará de Aprovação, podendo ensejar duplicidade de sua cobrança uma vez que essas taxas também constam das linhas referentes ao próprio Alvará de Aprovação.