

## Parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística do CMPT

Assunto: Análise do conflito entre altura das edificações e número de pavimentos

Conforme determinação do conselho CMPT reunido ordinariamente no dia 27/3/2020 e aprovado na plenária, foi encaminhado à Câmara Técnica a solicitação para analisar e emitir parecer sobre conflito de informação que aparece no artigo 262 da Lei 9.321/19, onde foi definido as alturas das edificações e no quadro 11 cita números de pavimentos

A Câmara Técnica estudou o assunto e chegou a seguinte parecer:

*A citação de número de pavimentos é apenas um exemplo e não um item obrigatório a ser seguido, pois interfere no direito aplicação de vários artigos bem definidos na lei do plano diretor vigente, conforme exemplos abaixo:*

- 1) *Não é possível aplicar o parágrafo 7 do artigo 262 que incentiva a diminuição da ocupação e aumenta a altura das edificações beneficiando a permeabilidade visual e a ventilação das edificações.*
- 2) *Caso a citação do número de pavimentos seja utilizada como parâmetro, não será possível utilizar, por completo, os índices de aproveitamento e de número de unidades estabelecidos pela Quota Mínima do Terreno, definido no artigo 258 e 263 respectivamente, pois restringe em muito a utilização dos imóveis ainda disponíveis.*

*Exemplificando:*

*Um terreno que permite 70m de altura poder ter até 24 andares (de acordo com as normas definidas pela ABNT e Código Sanitário Estadual. A tabela cita 20 pavimentos para 70m. Desta forma, impossibilita-se que o edifício tenha mais unidades, com a mesma altura e assim atingindo o aproveitamento permitido para setor.*

- 3) *A citação da quantidade de pavimentos também implica em problemas na utilização de terrenos de interesse social diminuindo a quantidade de unidades possíveis a serem colocadas no empreendimento. Portanto aumentado o custo das mesmas e não atingindo o seu objetivo de fornecer unidades habitacionais de baixo custo.*

*Além disto, a citação do número de pavimentos não deve ser considerada pois não está explicitamente escrito a obrigatoriedade desta citação no caput do artigo 262, transcrito abaixo:*

*“AS ALTURAS MÁXIMAS DAS EDIFICAÇÕES, medidas a partir do nível da rua no ponto meio da testada até o ponto de apoio da laje de cobertura do pavimento mais alto serão limitadas conforme indicado no quadro 11”.*

*Com base nas explicações acima, entendemos que as citações de número de pavimentos do quadro 11 deverão ser utilizadas somente como exemplo e não como parâmetro oficial, caso contrário afetará a aplicação de muitos outros artigos bem definidos na lei 9321/19.*

*Jundiaí, 22 de março de 2020*

---

*Nivaldo Calegari*

---

*André Ferrazzo*

---

*Rafael Carrero*

---

*Kleber Baradel*

---

*Simone Atique*

---

*Carlos Galvão*

---

*Ariovaldo Turra*

---

*Sylvia Angelini*

---

*Regina Pântano*