

**Grupo Técnico de Trabalho (GTT) da
Análise do Incentivo à Fruição Pública**

ATA 40 - GTT FRUIÇÃO PÚBLICA

13 DE JULHO DE 2026

Às quatorze horas do dia treze de julho de dois mil e vinte e seis, os membros do Grupo de Trabalho de Fruição Pública se reuniram sob a coordenação do Sr. Daniel Martins da Silveira. Estavam presentes nesta reunião os seguintes membros: Daniel Martins da Silveira (SMPH DU), Eduardo Luz (SPMH DU) Gisele Machado dos Santos (SMPH DU) e Jackson Sullivan (SMPH DU)

Pautas:

1. Análise e deliberação de processos

- 1.1. E 00164986/2025 - Esclarecimento quanto à leitura da linha de praia.
- 1.2. E 00199563/2024 - Tarefa sobre acesso à Orla @Gisele Machado. Diretora SMPH DU estuda o caso pra reunião se conseguir por favor
- 1.3. E 00204600/2025 - questionamento acesso à orla X fruição
- 1.4. E 00074260/2025 - art. 199-a
- 1.5. E 00076461/2026
- 1.6. E 00284140/2025
- 1.7. E 00263542/2025
- 1.8. E 00257004/2025
- 1.9. E 00036290/2026
- 1.10. E 00045037/2026
- 1.11. E 00045706/2026
- 1.12. E 00055075/2026 - RETIRADO DE PAUTA
- 1.13. E 00124467/2026 - RETIRADO DE PAUTA
- 1.14. E 00126565/2026
- 1.15. E 00135971/2026
- 1.16. E 00137389/2026
- 1.17. E 00137595/2026
- 1.18. E 00137599/2026
- 1.19. E 00162584/2026
- 1.20. E 00169916/2026
- 1.21. E 00170871/2026
- 1.22. E 00180805/2026

1.1. PMF E 00164986/2025

- 1.1.1. A partir do processo de aprovação de projeto de edificações do caso em tela, questionou-se o critério de aplicação do § 1º do Art. 16-F da LCM 755/2023 ao caso.
- 1.1.2. Este grupo entende que o caso em tela atende ao requisito legal considerando:
 - 1.1.2.1. A exposição técnica apresentada quanto ao atendimento transversal da medida requerida; e
 - 1.1.2.2. O afastamento gerado à via pública pelo espaço livre de lazer descoberto.
- 1.1.3. Desta forma, entende-se que o licenciamento em questão poderá seguir com a implantação proposta.

1.2. PMF E 00199563/2024

- 1.2.1. A partir do processo de aprovação de projeto de edificações do caso em tela, o Comitê Técnico Multidisciplinar De Acesso à Orla indicou diretrizes à serem atendidas através do PARECER TÉCNICO n.31182791.
- 1.2.2. A proposta de fruição pública aprovada, apesar de enquadrada no inciso “XV - a partir da implantação de espaços livres de lazer;” do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025, atende de maneira geral os requisitos por também gerar conexão pública à orla por meio de fruição pública a ser registrada na matrícula do empreendimento.
- 1.2.3. No entanto, restou dúvida quanto ao atendimento da largura mínima de três metros exigida legalmente para o acesso, o que deve ser esclarecido no Projeto Arquitetônico em aprovação.

1.3. PMF E 00204600/2025

- 1.3.1. Trata-se de questionamento da análise da aprovação de projeto de edificações do caso em tela quanto aos pontos levantados pelo PARECER TÉCNICO 30762062 do Comitê Técnico Multidisciplinar De Acesso à Orla, o qual conclui:

“Diante do exposto, conforme relatório de acesso à orla e itens 3, 4, 5 e 6 deste parecer técnico, o Comitê de Acesso à Orla entende que o acesso S04_P53_A47 deve ser fechado, com a promoção da recuperação da restinga no local.”

- 1.3.2. Considerando o parecer apensado ao processo, encaminha-se ao requerente para que se manifeste quanto à manifestação técnica do Comitê Técnico Multidisciplinar De Acesso à Orla e adequação da proposta para posterior avaliação.

1.4. PMF E 00074260/2025

- 1.4.1. Trata-se de caso de enquadramento do Art. 199-A do Plano Diretor Municipal.
- 1.4.2. Considerando o porte da edificação, seu uso e a inexistência de vias contíguas à fatia de zoneamento urbano do terreno em questão, entende-se como dispensada a aplicação do artigo ao caso em tela.

1.5. PMF E 00076461/2026

- 1.5.1. Trata-se de caso de enquadramento do Art. 199-A do Plano Diretor Municipal.
- 1.5.2. Considerando o porte da edificação, seu uso e a inexistência de vias contíguas à fatia de zoneamento urbano do terreno em questão, entende-se como dispensada a aplicação do artigo ao caso em tela.

1.6. PMF E 00284140/2025

- 1.6.1. Trata-se de caso de enquadramento do Art. 199-A do Plano Diretor Municipal.
- 1.6.2. Considerando o porte da edificação, seu uso e a inexistência de vias contíguas à fatia de zoneamento urbano do terreno em questão, entende-se como dispensada a aplicação do artigo ao caso em tela.

1.7. PMF E 00263542/2025

- 1.7.1. Trata-se de caso de enquadramento do Art. 199-A do Plano Diretor Municipal.
- 1.7.2. Considerando a morfologia do sistema viário contíguo ao lote e o próprio Sistema Viário Projetado, entende-se o caso como enquadrado no Art. 199-A para conformação de quadras urbanas.
- 1.7.3. O requerente deverá apresentar solução a ser avaliada considerando a melhor conformação de vias a serem averbadas como faixas não edificantes na matrícula do imóvel e considerando a melhor conformação com as vias do entorno.

1.8. PMF E 00257004/2025

- 1.8.1. Trata-se de caso de enquadramento do Art. 199-A do Plano Diretor Municipal.
- 1.8.2. Considerando o porte da edificação, seu uso e a inexistência de vias contíguas à fatia de zoneamento urbano do terreno em questão e as restrições ambientais existentes, entende-se como dispensada a aplicação do artigo ao caso em tela.

1.9. PMF E 00036290/2026

- 1.9.1. Entende-se o caso enquadrado no inciso "XV - a partir da implantação de espaços livres de lazer;" do Art. 2º do decreto

municipal Nº 27.952/2025;

- 1.9.2.** Este GTT revisou os cálculos apresentados das etapas I e II do estudo de maneira que não há óbices para emissão do Termo de Concessão do Incentivo. O processo deverá ser encaminhado ao CG-PDM para homologação e posterior emissão do Termo.

1.10. PMF E 00045037/2026

- 1.10.1.** Embora já deliberado pela aprovação do caso, o requerente apresenta novo estudo com novo enquadramento no do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.10.2.** Entende-se o caso enquadrado no inciso “IX - que estabeleçam conectividade entre vias, quando não existir outra conexão a menos de 125m (cento e vinte e cinco metros);” do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.10.3.** Este GTT revisou os cálculos apresentados das etapas I e II do estudo de maneira que não há óbices para emissão do Termo de Concessão do Incentivo. O processo deverá ser encaminhado ao CG-PDM para homologação e posterior emissão do Termo.

1.11. PMF E 00045706/2026

- 1.11.1.** Entende-se o caso enquadrado no inciso “XV - a partir da implantação de espaços livres de lazer;” do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.11.2.** Este GTT revisou os cálculos apresentados das etapas I e II do estudo de maneira que não há óbices para emissão do Termo de Concessão do Incentivo. O processo deverá ser encaminhado ao CG-PDM para homologação e posterior emissão do Termo.

1.12. PMF E 00137599/2026

- 1.12.1.** RETIRADO DE PAUTA PARA VISTA

1.13. PMF E 00151679/2026

- 1.13.1.** RETIRADO DE PAUTA PARA VISTA

1.14. PMF E 00126565/2026

- 1.14.1.** Entende-se o caso enquadrado no inciso “XV - a partir da implantação de espaços livres de lazer;” do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.14.2.** No entanto, deverá ser desconsiderada ou alargada a área de fruição contígua à Rua Doutor Heitor Blum considerando o espaço reduzido para qualificação urbanística do espaço;
- 1.14.3.** Este GTT revisou os cálculos apresentados das etapas I e II do estudo de maneira que encontrou inconsistências:
- 1.14.3.1.** Na Etapa I a área de embasamento deverá ser

compatibilizada com o Art. 71 do Plano Diretor;

- 1.14.3.2. Na Etapa II O número de pavimentos incentivados em “CA Pav. Incentivados” deverá desconsiderar os pavimentos oriundos de fruição pública;
- 1.14.3.3. A taxa de ocupação deverá atender ao critério do § 2º do Art. 10 do decreto municipal Nº 27.952/2025.

1.15. PMF E 00135971/2026

- 1.15.1. Entende-se o caso enquadrado no inciso “XIII - de fruição pública em galerias coberta e semicobertas conectivas entre dois ou mais logradouros públicos;” do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.15.2. O trecho da alameda vinculada à quadra do empreendimento também deverá ser qualificada urbanisticamente pelo empreendimento;
- 1.15.3. Este GTT revisou os cálculos apresentados das etapas I e II do estudo de maneira que não há óbices para emissão do Termo de Concessão do Incentivo. O processo deverá ser encaminhado ao CG-PDM para homologação e posterior emissão do Termo.

1.16. PMF E 00137389/2026

- 1.16.1. Entende-se o caso enquadrado no inciso “XV - a partir da implantação de espaços livres de lazer;” do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.16.2. Este GTT revisou os cálculos apresentados das etapas I e II do estudo de maneira que não há óbices para emissão do Termo de Concessão do Incentivo.
- 1.16.3. O processo será encaminhado ao SEPHAN considerando que está no entorno do bem tombado para possíveis enquadramentos legais.
- 1.16.4. Posteriormente, o processo deverá ser encaminhado ao CG-PDM para homologação e posterior emissão do Termo.

1.17. PMF E 00137595/2026

- 1.17.1. Entende-se o caso enquadrado no inciso “XV - a partir da implantação de espaços livres de lazer;” do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.17.2. Este GTT revisou os cálculos apresentados das etapas I e II do estudo de maneira que há inconsistências no “Nº Padrão da Torre” no “C.A.(T.O.)” da Etapa II do estudo, considerando o § 2º do Art. 10 do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.17.3. O estudo deverá ser revisado e submetido para nova análise.

1.18. PMF E 00137599/2026

- 1.18.1. Entende-se o caso enquadrado no inciso “XV - a partir da implantação de espaços livres de lazer;” do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025;

- 1.18.2. Este GTT revisou os cálculos apresentados das etapas I e II do estudo de maneira que há inconsistências no critério da taxa de ocupação da Etapa II do estudo, considerando o § 2º do Art. 10 do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.18.3. O estudo deverá ser revisado e submetido para nova análise.

1.19. PMF E 00162584/2026

- 1.19.1. Entende-se o caso enquadrado no inciso “XV - a partir da implantação de espaços livres de lazer;” do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.19.2. Este GTT revisou os cálculos apresentados das etapas I e II do estudo de maneira que estão em conformidade com a legislação vigente;
- 1.19.3. Restou dúvidas quanto à possibilidade de qualificação urbanística da parte mais estreita da área de fruição gerada, com 4,20m de largura. Solicita-se apresentação mais detalhada dos usos pretendidos, inclusive com entradas e saídas de pedestres e veículos da edificação, ou, readequação do espaço gerado.
- 1.19.4. O estudo deverá ser revisado e submetido para nova análise.

1.20. PMF E 00169916/2026

- 1.20.1. Entende-se o caso enquadrado no inciso “XV - a partir da implantação de espaços livres de lazer;” do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.20.2. Foram encontradas inconsistências na Etapa II do estudo:
 - 1.20.2.1. A área de fruição de ADI não poderá se sobrepor à área de fruição do incentivo à Fruição Pública;
 - 1.20.2.2. A taxa de ocupação a ser considerada deve ser a da torre e não a do embasamento.
- 1.20.3. O estudo deverá ser revisado e submetido para nova análise.

1.21. PMF E 00170871/2026

- 1.21.1. Entende-se o caso enquadrado no inciso “XI - onde haja a obrigatoriedade de cumprimento do art. 199-A, do art. 205, do art. 205-A e do art. 206 da Lei Complementar nº 482, de 2014, alterada pela Lei Complementar nº 739, de 2023;” do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.21.2. Foram encontradas inconsistências na Etapa II do estudo de maneira que a taxa de ocupação da torre atenda ao § 2º do Art. 10 do decreto municipal Nº 27.952/2025.
- 1.21.3. O estudo deverá ser revisado e submetido para nova análise.

1.22. E 00180805/2026

- 1.22.1.** Entende-se o caso enquadrado no inciso “XV - a partir da implantação de espaços livres de lazer;” do Art. 2º do decreto municipal Nº 27.952/2025;
- 1.22.2.** Este GTT revisou os cálculos apresentados das etapas I e II do estudo de maneira que não há óbices para emissão do Termo de Concessão do Incentivo. O processo deverá ser encaminhado ao CG-PDM para homologação e posterior emissão do Termo.

Às 16:00h a reunião foi encerrada pelo coordenador Daniel Martins da Silveira que lavrou esta ata.