

COMISSÃO NORMATIVA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

RESOLUÇÃO Nº 01/2022

Dispõe sobre a convalidação do Comunicado 06/2021 e ratifica as deliberações nele constantes.

A Comissão Normativa de Legislação Urbanística (CNLU), tendo em vista as atribuições que lhe foram conferidas pelas Leis municipais de nº 9.069/2016 (PDDU), nº 9.148/2016 (LOUOS), art. 13 da Lei nº 9.603/2021, e tendo em vista o disposto no Regimento Interno da CNLU, aprovado através do DOM 6.969 de 17 de novembro de 2017, e

Considerando que em 23/09/2021 a Comissão Normativa de Legislação Urbanística emitiu o Comunicado 06/2021;

Considerando que de acordo com o Regimento Interno da CNLU a nomenclatura "COMUNICADO" não encontra-se no rol de atos administrativos expedidos pela comissão.

Considerando que a TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A questionou através da SE nº 591301300000-3072/2022 a legalidade do ato administrativo "comunicado 06/2021", em razão da ausência da referida nomenclatura no Regimento Interno da CNLU;

Considerando que a ATA 09/2022 da Comissão Normativa de Legislação Urbanística constatou a existência de um vício na nomenclatura utilizada;

Considerando que a convalidação é uma forma de corrigir vícios sanáveis existentes em um ato administrativo;

Considerando que o vício em questão diz respeito apenas a nomenclatura, sendo necessário repetir o ato com a correção do equívoco apresentado;

Considerando a ausência de prejuízo ao interesse público e ausência de prejuízos a terceiros;

Considerando que a convalidação se opera por meio da edição de um ato administrativo que, dotado de efeitos retroativos, retira o vício do primeiro ato emitido, **resolve**:

Art. 1º Através da presente resolução fica convalidado o Comunicado 06/2021, emitido em 23/09/2021, que publicizou a deliberação da Comissão Normativa de legislação Urbanística (CNLU), com o seguinte teor:

"A Comissão Normativa de Legislação Urbanística (CNLU), respaldada no seu Regimento Interno, publicado no Diário Oficial do Município do dia 17 de novembro de 2017 e suas atribuições legais, vem através desta, publicizar o seguinte entendimento.

Tema:

Vigência da Lei 7.719/2009 em detrimento aos artigos específicos da Lei 9148/2016 - LOUOS, referente a matéria de EHIS e EHMP.

Definição:

Arts. 122 e 123 da Lei 9.148/2016 – LOUOS :

*...Art. 122. Os EHIS e EHMP devem observar as normas, índices e parâmetros de parcelamento e urbanização, uso e ocupação do solo a serem definidos por decreto específico do Executivo, subordinado às seguintes exigências:
I - deverá ser observado o CAM da zona;*

II - deverá ser respeitado o GAB definido no Mapa 03 do Anexo 02, ressalvada a situação prevista no §7º do art. 85.

§ 1º No caso de demolição ou reforma de edificação existente para a construção de EHIS ou EHMP, é permitida a manutenção do índice de ocupação, do gabarito de altura e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido ou reformado, mesmo que superiores aos estabelecidos nesta Lei.

§ 2º Na ZEIS, serão consideradas não computáveis as áreas dos EHIS e EHMP que forem destinadas a usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área destinada ao uso residencial.

§ 3º Na ZPAM, o licenciamento deve observar as normas de licenciamento ambiental estabelecidas pelo Município e demais esferas de governo.

§ 4º Enquanto não houver regulamentação específica para os EHIS e EHMP, aplicam-se as disposições desta Lei previstas para as demais subcategorias de uso residencial.

§ 5º Do total das unidades habitacionais construídas, deve ser assegurado, no mínimo, 5% (cinco por cento) para o uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, devendo ser observadas as exigências previstas na NBR 9050 e nas diretrizes da Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015, no que tange ao dimensionamento dos compartimentos e das aberturas, à disposição dos equipamentos sanitários e aos acessos às referidas unidades.

§ 6º Deverão ser previstas áreas destinadas a recreação e lazer comum, atendendo às seguintes proporções:

I - área coberta na proporção de 1m² (um metro quadrado) por unidade habitacional;



II - área descoberta na proporção de 2m² (dois metros quadrados) por unidade habitacional.

§7º Os edifícios de uso privado, em que seja obrigatória a instalação de elevadores, deverão ser construídos atendendo aos seguintes requisitos mínimos de acessibilidade:

I – percurso acessível que una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;

II – percurso acessível que una a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos;

III – cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessível para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

§ 8º Os edifícios multirresidenciais a serem construídos e que não estejam obrigados à instalação de elevador deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de um elevador adaptado, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atender aos requisitos de acessibilidade.

...Art. 123. Os conjuntos residenciais em condomínio do tipo R2-02, R3-02 e R3-03 devem atender as seguintes disposições:

Dúvida suscitada:

Existe dúvida na aplicação da Lei 7.719/2009, em detrimento aos artigos em conflito na Lei 9.148/2016 – LOUOS, visto que, alguns temas são citados nas duas leis com parâmetros diferentes.

Parecer da Comissão:

Considerando que o Art. 121 da LOUOS tipifica os tipos de empreendimentos residenciais, e nas alíneas IV e V, classificam os empreendimentos de EHIS e EHMP;

Considerando o QUADRO de CONCEITOS da LOUOS, que caracteriza Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, como empreendimentos promovidos pelo Poder Público ou conveniados, e que classifica suas faixas pela renda mensal das famílias, descrito da seguinte forma:

HIS

...Aquele destinada ao atendimento habitacional das famílias com renda mensal de até R\$ 4.728,00 (quatro mil setecentos e vinte e oito reais), promovida pelo Poder Público ou com ele conveniada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, conforme definição e índice de correção de valores previstos no PDDU, classificando-se em dois tipos: a) HIS 1: destinada à população com renda mensal de até R\$ 2.364,00 (dois mil trezentos e sessenta e quatro reais); b) HIS 2: destinada à população com renda mensal maior que R\$ 2.364,00 (dois mil trezentos e sessenta e quatro reais) a R\$ 4.728,00 (quatro mil setecentos e vinte e oito reais).

HMP

...Aquele destinada ao atendimento habitacional das famílias com renda mensal maior que R\$ 4.728,00 (quatro mil setecentos e vinte e oito reais) a R\$ 7.880,00 (sete mil oitocentos e oitenta reais), promovida pelo Poder Público ou com ele conveniada, conforme definição e índice de correção de valores previstos no PDDU.

Considerando que o Art. 122 da LOUOS estabelece critérios para a implantação dos empreendimentos enquadrados como EHIS e EHMP e que no seu § 4º cita lei específica para a regulamentação para os empreendimentos descritos acima;

Considerando que o Art. 123 em nenhum momento cita os empreendimentos enquadrados como EHIS e EHMP;

Considerando que a Lei 7.719/2009, foi criada para regulamentar a atuação do Município para o licenciamento dos empreendimentos do Programa Governamental do Minha Casa Minha Vida – MCMV instituída pela Lei 11.977/2009;

Considerando que a Lei 11.977/2009 que instituiu o programa MCMV, foi alterada pela Lei 14.118/2021 que instituiu o Programa Casa Verde Amarela, porém com finalidades equivalentes.

Considerando que a Portaria 959 de 2021 estabelece critérios técnicos e de infraestrutura para o enquadramento dos projetos no Programa Casa Verde Amarela,

A Comissão estabelece alguns entendimentos em relação a matéria:

1. Os empreendimentos requeridos como Habitação de Interesse Social ou Habitação de Mercado Popular, que apresentem o credenciamento do projeto frente aos agentes públicos e enquadrados no Programa Casa Verde Amarela, deverão ser enquadradas na análise urbanística como EHIS e EHMP, sendo que até a publicação de nova lei de regulamentação do Programa Casa Verde Amarela do Governo Federal, o enquadramento do empreendimento como HIS 1 ou HIS 2, observará documento apresentado pelo Agente Público descrito na Carta de Credenciamento do empreendimento, devido a desatualização monetária das faixas descritas nos Conceitos;

2. Até a publicação de nova lei que regulamente os empreendimentos enquadrados como EHIS e EHMP, previsto no § 4º do Art. 122, embora a Lei 7.719/2009 se encontre parcialmente prejudicada, a mesma fica recepcionada no que se destina o parágrafo do artigo, nos itens que não conflitam com a LOUOS 2016;

3. O Art. 123 não se aplica aos empreendimentos de EHIS e EHMP;

4. Para o licenciamento dos empreendimentos enquadrados como EHIS e EHMP, deverá ser aplicado o Art. 122 da LOUOS 2016 combinado com os outros artigos da LOUOS que sejam pertinentes a análise dos empreendimentos especificados;



5. Embora o inciso VI do Art. 5º da Lei 7.719/2009 estabeleça passeios com largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros), o § 5º do Art. 122 da LOUOS 2016, cita a NBR 9050 e a Lei 13.146/2015, que estabelece parâmetros para a acessibilidade universal, e a Portaria 959/2021 institui o critério de largura mínima das calçadas de 1.50m (um metro e cinquenta centímetros) podendo ser admissível a largura de 1.20m (um metro e vinte centímetros), desta forma, os empreendimentos enquadrados como EHIS e EHMP deverão atender ao exposto na Portaria 959/2021, até que nova lei de regulamentação dos empreendimentos de EHIS e EHMP seja publicada;

6. O inciso V do Art. 5º da Lei 7.719/2009, só é aplicável para os empreendimentos enquadrados como EHIS;

7. Ficam sem aplicação o inciso II e parcialmente os incisos V e VI do Art. 5º da Lei 7.719/2009.

A Comissão elaborará Minuta da nova lei para substituir a Lei 7.719/2009, que se encontra prejudicada e que precisa ser atualizada.”

Art. 2º A presente resolução é dotada de efeitos retroativos devendo produzir os seus regulares efeitos desde o dia 23/09/2021 (data da emissão do comunicado 06/2021);

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Salvador-Bahia, 16 de maio de 2022.



Ana Paula Vicente dos Anjos
Presidente da CNLU