

COMUNICADO – 3/2018

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 entendimento referente ao **Art. 82, Inciso VI da Lei Municipal 9.148/2016 - Lei de Ordenamento do Uso do Solo (LOUOS)**.

*Art. 82. Será computada, no cálculo do coeficiente de aproveitamento – CA, toda a área construída da edificação, exceto:
VI - os halls de acesso e de elevadores e as circulações horizontais comuns, em qualquer tipo de empreendimento;*

1. Reunião dia 25/06/2018:

Dúvida suscitada: Se as circulações horizontais comuns de empreendimentos com uma única inscrição imobiliária (ex: escolas, hospitais, sede de empresas), devem entrar para o cômputo da ACC – Área Construída Computável.

Entendimento da CNLU: O Inciso VI do Art. 82, descreve três situações de áreas que não são computadas para o cálculo do CA: *halls de acesso e de elevadores e as circulações horizontais comuns*.

Não há dúvida de que é excluído do cômputo da ACC, conseqüentemente do cálculo do CA, as áreas dos halls de acesso e de elevadores de todos os empreendimentos, independentemente se o mesmo resultara em uma inscrição imobiliária ou várias.

Em relação às circulações horizontais comuns, se são computadas ou não, para melhor entendimento do inciso, retornemos ao caput do artigo, que se refere às exceções das áreas para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento – CA, desta forma, entendemos que:

- 1) Considerando que o CA é resultante da razão em a ACC / AT (sendo AT=área de terreno);
- 2) Considerando que os incisos III, IV e V, do referido artigo, fazem citações de áreas de uso comum que não são computadas para o cálculo do CA. Desta forma é coerente interpretar que o legislador se refere também às circulações de uso comum;
- 3) Considerando que a ACC, é utilizada para a definição do número total das vagas do empreendimento, do enquadramento do uso do mesmo, também para o cálculo do CA, e conseqüentemente do possível adicional de potencial construtivo;
- 4) Considerando que nos casos de empreendimentos que resultarão em uma única inscrição imobiliária, onde as áreas de circulação horizontais não são alienadas, como as circulações horizontais de empreendimentos que resultarão em várias inscrições imobiliárias, devido a figura da propriedade coletiva (empreendimentos em



condomínio), conseqüentemente as mesmas não podem ser modificadas da sua finalidade facilmente;

A Comissão entende que o inciso VI não exclui do cômputo da ACC, as circulações horizontais comuns, de empreendimentos que resultarão em uma única inscrição imobiliária, devendo as mesmas serem computadas. Além disso, a LOUOS 2016, passou a considerar a Área Construída Computável – ACC, para o cálculo do número mínimo de vagas de estacionamento e enquadramento dos empreendimentos, diferentemente do entendimento das legislações anteriores.

2. Reunião dia 30/07/2018:

Dúvida suscitada: Terrenos abrangidos por mais de um tipo de zona de uso.

Entendimento da CNLU: A LOUOS, no seu artigo 18, determina que deverão ser atendidas as restrições e parâmetros da zona de uso que contiver a maior porção. A dúvida apresentada à CNLU se dá em relação à ZCLMe e ZCLMu, cuja marcação no Mapa é linear. A CNLU entende que os terrenos lindeiros e com acesso através dessas vias deverão atender as restrições e parâmetros respectivos de cada centralidade linear; os terrenos lindeiros à ZCLMe e ZCLMu cujo acesso seja através de outro logradouro, deverão atender as restrições e parâmetros da zona em que estão inseridos.

3. Reunião dia 30/07/2018:

Dúvida suscitada: Dúvida em relação ao Quadro 11B – nR1-08 – Exigência de espaço para “carga e descarga” em edifício garagem.

Entendimento da CNLU: No QUADRO 11 B, inserir a chamada “L” na coluna de NUMERO DE VAGAS / Carga e Descarga, para os usos nR1-08 e nR2-08. Acrescentar no texto da chamada “L”: Exceto para Estacionamento, Edifício garagem, Locação de veículos e Estacionamentos e garagens de Veículos pesados, Máquinas, Ônibus, Veículos de socorro, de Reboque, Ambulância, Táxis.

4. Reuniões dos dias 13/08/2018, 23/08/2018, 03/09/2018 e 05/09/2018:

Dúvida suscitada: Dúvida sobre aplicação de recuo e recuo progressivo em Zonas de Centralidade e Centralidade Linear (aplicação do Art. 87, combinado com o Art. 112 da LOUOS), sendo questionado: 1) A progressividade será exigida, nos casos previstos no Art. 112, do limite da propriedade constante no ato do licenciamento do empreendimento, ou no limite da propriedade após a doação da área para alargamento da calçada; e 2) Nos casos de edificações com mais de 12m(doze metros) de altura, o recuo frontal progressivo, começa a ser aplicado na cota zero de implantação do empreendimento, ou a partir da cota acima de 12m(doze metros).



Entendimento da CNLU:

QUESTIONAMENTO 1: Considerando que o Art. 87 e seus incisos não se refere a progressividade dos casos previstos no Art. 112; Considerando que o alargamento do passeio é um benefício para a cidade, e que tal instrumento deve ter a sua adesão incentivada; Acorado no Princípio da Razoabilidade, a Comissão entende que o recuo progressivo deverá ser aplicado a partir do limite da propriedade dos empreendimentos descrito no ato do licenciamento urbanístico, pois a doação de área, conforme o Art. 112, §3º, deverá preceder a emissão do alvará de "habite-se" da obra, como transferência para alargamento da calçada. O artigo institui um instrumento urbanístico na forma compensatória entre a doação de área para alargamento da calçada e a desobrigação do atendimento ao recuo frontal. O próprio Art. 112 §1º, cita que a área doada pode ser considerada para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento do empreendimento. A progressividade do recuo frontal dos empreendimentos tem como finalidade, o aumento do afastamento das edificações mais altas em relação a caixa viária dos logradouros públicos. Se considerarmos o resultado urbanístico, caso não houvesse a previsão legal de doação de área para alargamento da calçada, o resultado urbanístico seria o mesmo considerando a aplicação do recuo progressivo a partir do limite da propriedade. Desta forma, a Comissão não identifica prejuízos urbanísticos para a cidade, com a aplicação do artigo da forma descrita acima, reforçando a necessidade de constar no Alvará de Licença, a observação que a área prevista para o alargamento da calçada, deverá ser transferida para o Município até a emissão do Habite-se da obra, devendo ser registrada tal transferência, no Registro Geral de Imóveis.

QUESTIONAMENTO 2: considerando que o Art. 112 está inserido no Capítulo III – DA OCUPAÇÃO INCENTIVADA E/OU CONDICIONADA, desta forma, prevendo uma maior flexibilidade dos parâmetros urbanísticos, a Comissão entende que o objetivo do legislador, na proposição do artigo, visa instituir um instrumento urbanístico na forma compensatória entre a doação de área para alargamento da calçada pública e a desobrigação do atendimento ao recuo frontal, como preconiza o caput do artigo. No §5º do referido artigo, o legislador cita os casos de edificações com altura superior a 12m(doze metros), sendo que partir desta altura, aplica-se o recuo progressivo, através das fórmulas descritas no Art. 87 e 105 da LOUOS 2016. Para efeito prático da aplicação da fórmula de progressividade, tanto a geral como a de área de borda, deverá ser deslocado a cota do pavimento térreo, previsto no Art. 85, para a cota 12(doze), visando o cálculo do H da fórmula de progressividade.

Salvador, 24 de setembro de 2018.

Eliana Gesteira Mattos

Jealva Ávila Lins Fonseca

Médici Almeida e Silva

Paolo Giovanni Portela Pellegrino

Cássio Marcelo Silva Castro

Maria Célia Pessoa Baleeiro

Ana Paula Vicente dos Anjos

Rosana Virgínia Sampaio de São José

