

# COMISSÃO NORMATIVA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CNLU

Secretaria de  
Desenvolvimento  
e Urbanismo



## COMUNICADO 03 / 2020

Tema: Aplicação dos Art 155 Lei 9.148/2016, referente ao incentivo para uso misto.

Definição:

Caput do artigo:

*Art. 155. Na ZPR-3, como incentivo ao uso misto composto de residencial – R e não residencial – nR, a área construída destinada ao uso nR não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento até o limite de 20% (vinte por cento) do total da área construída, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo.*

### DÚVIDA SUSCITADA:

Os 20% que se refere no artigo, será aplicado sobre a área construída total para o cálculo do coeficiente de aproveitamento ou apenas do coeficiente de aproveitamento do uso não residencial.

### RESOLUÇÃO:

O Artigo citado faz parte do CAPÍTULO IV DOS USOS INCENTIVADOS, desta forma temos que entender que a intenção do legislador foi incentivar o uso misto, através de redução das áreas para compo do potencial construtivo dos empreendimentos. Seguindo essa linha, a Comissão entende que os 20% (vinte por cento) indicado no artigo, se referem ao percentual sobre a área total construída para efeito do coeficiente de aproveitamento do empreendimento proposto; caso fosse sobre a área de uso não residencial, poderíamos ter uma situação na qual o incentivo não fosse atraente. Vejamos um exemplo:

Se o proponente submetesse um projeto para aprovação na SEDUR, com uma área construída para efeito do coeficiente de aproveitamento de 800,00 m<sup>2</sup> de uso residencial e 20,00 m<sup>2</sup> de uso não residencial, pelo raciocínio da aplicação sobre a área não residencial, ele teria 20% sobre 20,00 m<sup>2</sup>, total de 4,00 m<sup>2</sup>; se a aplicação for sobre a área total do empreendimento ele teria 20% sobre 820,00 m<sup>2</sup> e daria 164 m<sup>2</sup>. Assim, toda a área não residencial estaria isenta na segunda hipótese, enquanto na primeira, somente uma pequena parte.

Seguindo essa linha, a Comissão entende que a intenção do legislador é criar incentivos ao uso misto na ZPR-3 e o percentual deverá ser aplicado no total da ACC do empreendimento proposto.

# COMISSÃO NORMATIVA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CNLU

Secretaria de  
Desenvolvimento  
e Urbanismo



Salvador-Ba, 04/11/2020.

Assinaturas:

- Eliana Gesteira Mattos
- Jealva Avila Lins Fonseca
- Médici Almeida e Silva
- Paolo Giovanni Portela Pellegrino
- Cássio Marcelo Silva Castro
- Maria Célia Pessoa Baleeiro
- Ana Paula Vicente dos Anjos
- Rosana Virginia Sampaio

*Eliana Gesteira Mattos*  
*Jealva Avila Lins Fonseca*  
*Médici Almeida e Silva*  
*Paolo Giovanni Portela Pellegrino*  
*Cássio Marcelo Silva Castro*  
*Maria Célia Pessoa Baleeiro*  
*Ana Paula Vicente dos Anjos*  
*Rosana Virginia Sampaio*