

# COMISSÃO NORMATIVA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CNLU

Secretaria de  
Desenvolvimento  
e Urbanismo



## COMUNICADO 04 / 2020

Tema: Aplicação do Art. 174 Lei 9.509/2020, referente ao enquadramento de construções novas e rebatimento no QUADRO 11B – CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR SUBCATEGORIA DE USO.

Definição:

Caput do artigo:

**Art. 174. Na edificação não conforme, serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.**

**§ 1º Nos casos em que a área de intervenção proposta na reforma e/ou ampliação ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área construída existente, a intervenção será considerada obra nova, e deverão ser atendidos todos os parâmetros de ocupação previstos nesta Lei.**

**§ 2º Nos casos em que a edificação existente não atenda aos recuos mínimos obrigatórios, as intervenções poderão manter o não atendimento a esses recuos desde que a área a ser ampliada se sobreponha às áreas de recuo já ocupadas, de modo a não agravar a desconformidade existente.**

### DÚVIDA SUSCITADA:

Nos casos de ampliações com mais de 50% da área construída existente, nas edificações consideradas conformes (que tenham sido regularmente licenciados e possuam Habite-se), se o empreendimento como todo deverá ser considerado obra nova, ou só a parte da ampliação proposta.

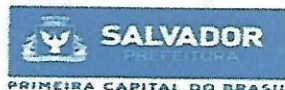
### RESOLUÇÃO:

O caput do artigo se refere a edificações não conforme, que o coeficiente de aproveitamento máximo não tenha sido ultrapassado e que a ampliação não agrave a desconformidade. Entende esta Comissão que uma edificação não conforme é aquela que foi edificada sem o devido Alvará de Licença ou executada em desacordo com a licença emitida, para essa situação, o artigo prevê a reforma e ampliação, desde que, não ultrapasse os 50% da área construída. Caso, ultrapasse, a obra deverá ser considerada nova. O raciocínio do artigo faz todo o sentido, pois caso, o Poder Público acatasse propostas de intervenções maiores, validaria o aumento da desconformidade da edificação.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Ren", "F. Silva", and "E. S.", along with a circular stamp.

# COMISSÃO NORMATIVA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CNLU

Secretaria de  
Desenvolvimento  
e Urbanismo



No caso de uma edificação conforme, que foi construída com o devido Alvará de Licença, embora na vigência de outra legislação, essa obra possui o direito consolidado, mesmo que haja uma ampliação com mais de 50% da área existente, o Poder Público não pode exigir que a construção existente se adéque a nova legislação, pois o mesmo outorgou a parte interessada, o direito de se instalar no local, nas condições exigidas a época do seu licenciamento, não podendo uma nova legislação retroagir sobre a construção consolidada e regularmente licenciada.

Nessa linha de raciocínio, o mesmo se aplica as exigências relacionadas ao QUADRO 11B. Nos casos das edificações conformes que serão ampliadas, as exigências deverão ser aplicadas somente nas áreas novas, mesmo as edificações com mais de 50% de ampliação em relação a área existente, devendo ser respeitada o atendimento do que foi exigido no licenciamento das edificações existentes.

Este Comunicado não anula o Comunicado 01/2018, só o complementa, considerando-se que o Art. 174, se refere a construções não conforme. Também complementa no que se refere as Reformas, pois o artigo veda a emissão do Alvará de Reforma, para as edificações não conforme, com o CAM extrapolado e/ou agravamento da desconformidade, a exemplo extrapolção do limite de gabarito permitido para o local.

Salvador – Ba, 23/11/2020

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 Virgínia Sampaio