

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
GRUPO DE REGULAMENTAÇÃO E INTERPRETAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE
DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - DEL/SMAMUS
PARECER

PARECER DO GRIPDDUA n° 003/2021

Matéria: Aplicação do §5º do artigo 107do PDDUA para empreendimentos constituído de economia única quando este está inserido em empreendimento composto por diversas economias.

Interessado: UAP/CE/DEL

Processo: SEI 21.0.000035686.4.

O GRIPDDUA, em reunião no dia 02 de junho de 2021, analisa o questionado pela UAP/CE/DEL quanto à aplicação do §5º do artigo 107do PDDUA para empreendimentos constituídos de economia única, quando inserido em empreendimento composto por diversas economias.

QUESTIONAMENTO:

Encaminhamos questionamento elaborado pela UAP/CE/DEL quanto a aplicação do benefício de acréscimo de 30% proporcional a área não adensável em empreendimento constituído de economia única, quando este está inserido em empreendimento composto por diversas economias.

Exemplo: Hotel (economia única) inserido em um Centro Comercial (composto de várias lojas).

Solicitamos orientação, quando em um empreendimento com mais de uma economia, 1 (uma) delas é classificada como economia única. Nesta situação o empreendedor teria o direito de aplicar o benefício do Art. 107, § 5º do PDDUA?

Interpretamos que os 30% de área adensável seria calculada proporcional a área do terreno disponibilizada para a economia única, e a área remanescente para a(s) outra(s) economia. Desta forma o empreendedor só teria 50% de área não-adensável correspondente a área remanescente reservada para a(s) outra(s) economia(s).

Ex.:

Área total do terreno: 1000,00 m²

Área do terreno reservada a economia única: 700,00 m²

Área do terreno remanescente destinada a(s) outra(s) economia(s): 300,00 m²

Índice de Aproveitamento: Cod. 03 – 1,3

Área adensável permitida para economia única: $700,00 \text{ m}^2 \times 1,3 = 910,00 \text{ m}^2 + 30\% = 1183,00 \text{ m}^2$

Área adensável permitida para outra(s) economia: $300,00 \text{ m}^2 \times 1,3 = 390,00 \text{ m}^2$

Área não adensável permitida para outra(s) economia(s): $390,00 \text{ m}^2 \times 50\% = 195,00 \text{ m}^2$

Saliento que em conversa com a EPE I, o que está exposto acima é o entendimento que sempre foi aplicado na análise dos projetos, pois do contrário, haveria um duplo sombreamento das áreas permitidas para construção.

COMPREENSÃO JURIDICA

Com relação ao já legislado citamos:

PDDUA:

Art.94 A:

Na aplicação do regime urbanístico, além do disposto no art. 155 desta Lei Complementar, atender-se-ão aos seguintes critérios:

I-. Em terreno composto por diversas matrículas, o IA e a TO serão aplicados sobre cada matrícula;

II-. Em terreno composto por diversas matrículas, o porte máximo da atividade, definido no art. 99 e Anexo 5.4 desta Lei Complementar, será aplicado sobre o terreno resultante do somatório das matrículas; e

III-. Em terreno composto por várias matrículas, o regime urbanístico será aplicado na faixa de 60m (sessenta metros) ou de 200m (duzentos metros), conforme disposto no art. 94-B, independentemente do número de matrículas, em conformidade com a fig. 11-A.

Parágrafo único. Na aplicação do regime urbanístico, serão observadas as dimensões do terreno constantes na Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo – DM - compatibilizada com a menor poligonal.

Art. 94-B:

O regime urbanístico é estabelecido em função das Subunidades definidas no Anexo 1.1 desta Lei Complementar.

§1º - Nas Subunidades limitadas em função da via pública, o regime urbanístico alcançará somente os terrenos situados nas vias definidoras e contíguas cuja testada esteja total ou parcialmente contida em uma faixa de 60m (sessenta metros) na Área de Ocupação Intensiva e de 200m (duzentos metros) no Corredor Agroindustrial, medida paralelamente ao alinhamento da via pública que deu origem à Subunidade.

Art.106

§1º - Índice de Aproveitamento (IA) é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção adensável.

§2º - Área líquida de terreno é a área não atingida por traçado do PDDUA.

Art. 107:

Art. 107 -As áreas construídas são classificadas como adensáveis, não adensáveis e isentas, de acordo com sua natureza.

§ 1º - São consideradas áreas construídas adensáveis as áreas de uso residencial, comercial, de serviço ou industrial integrantes das unidades privativas, excetuados os casos especificados em lei.

§ 2º - São consideradas áreas construídas não adensáveis as destinadas a:

- I. Apoio à edificação, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás, centrais de ar-condicionado e outras que abrigam a infraestrutura dos prédios, bem como docas destinadas ao estacionamento de veículos para a finalidade de carga e descarga de mercadorias;
- II. Uso comum, tais como portarias, circulações, acessos, zeladoria, áreas de lazer, áreas de esporte e serviço;
- III. Sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, desde que vinculadas à área social da unidade privativa e que não ultrapassem em 20% (vinte por cento) a área adensável da unidade, e até o limite de 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, somente podendo ser objeto de fechamento nos trechos em que não estiverem em balanço sobre os recuos de altura, nas fachadas laterais e de fundos; ou
- IV. Elementos em balanço que não ultrapassem 0,80m (zero vírgula oitenta metro) sobre os recuos laterais, de frente e de fundos, destinados à proteção e ao sombreamento de aberturas e fachadas, como brises fixos ou móveis, floreiras, abas e máscaras, e elementos para acomodação de equipamentos técnicos de energia solar, ar-condicionado ou similar, em toda a extensão das fachadas, desde que não cumulativos com os balanços definidos no inc. III deste parágrafo.

§ 3º - São consideradas como adensáveis as circulações nos centros comerciais e assemelhados que excederem ao padrão mínimo estabelecido no Código de Edificações.

§ 4º - O somatório das áreas não adensáveis não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área adensável, exceto mediante aquisição de áreas construídas não adensáveis de Solo Criado

§ 5º - Em se tratando de prédio constituído de economia única, será permitido o acréscimo de 30% (trinta por cento) sobre a área computável como equivalência às áreas de uso comum dos prédios condominiais referidas nos incs. I e II do § 2º deste artigo.

Resolução 02/2000: ([Res. Interpretativa PDDUA 02/2000](#)).

Art.11 - Fica permitido a aplicação do §3º do art. 107 da LC 434/99 (atual §5º) no prédio constituído de economia única, que se localizar dentro de um empreendimento comercial ou residencial, mesmo que possuam ligações com o restante do empreendimento.

Parágrafo único - A atividade ou prédio de apart-hotel que optar pela individualização das economias, permanece caracterizada como prédio ou atividade única, para efeito de todos os dispositivos legais.

Ata 03/02: ([Ata 03/2002](#)).

O GRPDDUA decide que o Apart-hotel, mesmo com as economias individualizadas, permanece caracterizado como atividade e prédio único, conforme o que dispõe o parágrafo único do artigo 11 da Resolução 02, podendo ou não utilizar o benefício do §3º do art. 107 da LC 434/99. Quanto ao inciso IV do §1º do art. 107, o mesmo não pode ser aplicado, tendo em vista não haver caracterização de áreas condominiais, por tratar-se de prédio único.

CONCLUSÃO:

Tendo em vista a legislação vigente, a citar PDDUA, pareceres do GRPDDUA, Resolução da CCCE e do PDDUA, a aplicação do regime urbanístico, independentemente do número de economias e atividades propostas é para o lote todo, (art.94 A do PDDUA), conforme dimensões das matrículas objeto da DMI. Inexiste previsão legal de aplicação proporcional à atividade a ser inserida no terreno.

Deve ser calculado o índice para o lote como um todo (Art. 106 do PDDUA) e a partir deste definir as áreas conforme a natureza (Art. 107 do PDDUA). Ou seja, teria o limite da área AD e de área ANA.

Para o caso específico, inserção de edificação de economia única em empreendimento com várias economias a possibilidade de utilização do §5º do Art.107, deve ser feita a partir da distribuição das áreas AD (adensável) conforme o projeto proposto, e sobre a área AD da economia única. Acrescer o percentual de 30% de área AD permitida para a economia única, sem prejuízo da aplicação do IA (AD e ANA) nas demais economias do empreendimento.

Abaixo exemplo da forma de cálculo:

Terreno com 1.000,00m²

GA=03:

IA = 1,3 = 1300,00m² de AD (área adensável) e

650,00m² de ANA (50% de área não adensável)

	AD	NAD (50%)
Permitido pelo GA (IA Max.)	1300,00m²	650,00m²
Hotel	500,00m ²	Não aplica
Hotel (+30%) (Aplica §5º art. 107)	+150,00m ²	Não aplica
Demais economias	800,00m ²	
Demais economias (50%)		650,00
TOTAIS	1450,00	650,00

Esta economia única, normalmente caracterizada como hotel, possui acesso, independente das demais economias, recebendo numeração predial específica. Possui seu programa de atividades distinto, podendo ter ligação ou não com as demais economias através da circulação condominial das mesmas. Seus horários de funcionamento também podem ser distintos.

Face o exposto, o GRIPDDUA entende que a aplicação deve ser feita da forma explicitada acima, aplica-se às economias únicas a área adensável proporcional do IA, §5º do Art.107, de maneira independente conforme definido no projeto, sem prejuízo da aplicação do IA nas demais economias do empreendimento

A aplicação, prevista em lei, não gera incremento de áreas adensáveis no projeto, devido a características do projeto considerado como economia única, por apresentar significativa metragem de área de uso comum em seu programa de necessidades.



Documento assinado eletronicamente por **Cassio de Assis Brasil Weber, Gestor**, em 04/06/2021, às 10:08, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Cristina Garcia Cademartori, Servidor Público**, em 04/06/2021, às 10:16, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Rovana Reale Bortolini, Gestor**, em 04/06/2021, às 10:26, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Angela Molin, Chefe de Unidade**, em 04/06/2021, às 10:29, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Gisele Coelho Vargas, Chefe de Unidade**, em 04/06/2021, às 10:48, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Patricia da Silva Tschopke, Técnico Responsável**, em 04/06/2021, às 10:58, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Leticia Klein, Chefe de Unidade**, em 04/06/2021, às 14:56, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Vaneska Paiva Henrique, Técnico Responsável**, em 04/06/2021, às 15:21, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Germano Bremm, Secretário Municipal**, em 04/06/2021, às 15:29, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **14320515** e o código CRC **CABFF69E**.