

COMUNICADO 01/2020

Tema: Aplicação dos Arts 1º; 2º e 3º da Lei 9.509/2020, que institui os Condomínios de Lotes.

Definição:

Caput dos artigos:

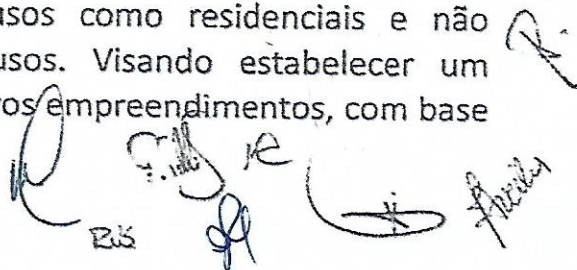
Art. 1º Fica instituído o Condomínio de Lotes no Município de Salvador, em consonância com a Lei Municipal nº 9.148/2016 – Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo – LOUOS, Lei Municipal nº 9.069/2016 – PDDU, Lei Municipal nº 9.281/2017 – Código de Obras, sendo-lhe aplicáveis as disposições da Lei Federal nº 4.591/64 e as decorrentes do art. 1.358-A do Código Civil Brasileiro.

Art. 2º Fica acrescido o art. 76-A à Lei nº 9.148/2016 – LOUOS, instituindo o “CAPÍTULO III” ao “Título IV – DO PARCELAMENTO E URBANIZAÇÃO”, com a seguinte redação:

“Art. 76-A. Poderá ser aprovado pelo Município, após o cumprimento das regras relativas ao parcelamento do solo, o condomínio de lotes para fins residenciais ou comerciais, caracterizado como empreendimento formado por partes designadas de lotes, unidades autônomas imobiliárias, que são de propriedade exclusiva, e por partes que são propriedades comum dos condôminos, com suas respectivas frações ideais, áreas comuns e vias de circulação interna.

RESOLUÇÃO:

O Art. 2º da Lei institui um novo CAPÍTULO no Título dos Parcelamentos da Lei 9.148/2016 – Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo – LOUOS, através do Art. 76-A, estabelece Condomínio de Lotes como um EMPREENDIMENTO. Prevê a possibilidade de implantação de Condomínio de Lotes Residenciais ou Comerciais, enquanto a LOUOS trata essas categorias de usos como residenciais e não residenciais, o que altera a conceituação de usos. Visando estabelecer um regramento mais claro para o licenciamento dos novos empreendimentos, com base



1. Condomínio de Lotes é uma modalidade de empreendimento, conforme seu conceito instituído no Art. 3º da Lei 9.509/2020, acrescentado no Quadro 01A – Conceitos da Lei nº 9.148/2016 – LOUOS, da seguinte forma:

C

Condomínio de Lotes – CL: empreendimento aprovado pelo Município, resultante de parcelamento prévio, formado por partes designadas de lotes, unidades autônomas imobiliárias, que são de propriedade exclusiva, e por partes que são propriedades comum dos condôminos, com suas respectivas frações ideais, áreas comuns e vias de circulação internas”.(NB)

Os usos a serem implantados nos lotes integrantes do Condomínio de Lotes enquadrados com CLR ou CLnR deverão atender aos Artigos 10 e 11 deste Comunicado

3. As vias internas do condomínio serão privativas, conforme preconiza o inciso I e II do § 1º do Art. 76-A;

R. *frank*
 ME *G. Hoff*
 RUS *ME*
88
(+)

4. Os estacionamentos coletivos poderão ter acesso direto através de via oficial de circulação, como preconiza o inciso V do § 1º do Art. 76-A e em conformidade com o Art. 145 da LOUOS;

5. As áreas mínimas e máximas para a implantação dos Condomínios de Lotes serão de 1.500,00m² e 50.000,00m² respectivamente, com preconiza os § 5º e 6º do Art. 76-A;

6. O § 9º do Art. 76-A, não fica claro, que cita:

Deverão ser adotadas medidas mitigatórias para evitar grandes extensões de muros, aplicando-se as normas respectivas, contidas nesta Lei e no Código de Obras.

O Código de Obras, Lei 9.184/2017 não trata da matéria. O Art. 101 da LOUOS que trata a matéria cita:

Limite de Vedação do Terreno

Art. 101. Com o objetivo de qualificar o espaço das ruas e calçadas, impedindo grandes extensões de muros e possibilitando a permeabilidade visual do lote, a integração entre o espaço público e privado, a interação do passeio de pedestre com a edificação, os empreendimentos, independentemente da zona de uso em que se situem, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I – limite de 20% (vinte por cento) de fechamento do alinhamento de gradil com muro; II – percentual mínimo de 40% (quarenta por cento) de transparência do elemento de fechamento nos 80% (oitenta por cento) restantes da testada.

§ 1º A exigência do cumprimento dos requisitos previstos neste artigo incide apenas para os alinhamentos de gradil com face para logradouros públicos.

§ 2º A exigência do cumprimento dos requisitos previstos neste artigo não se aplica aos empreendimentos residenciais do tipo R1.

Para atendimento ao artigo citado, é entendimento da Comissão a adoção do percentual mínimo de 40% (quarenta por cento) de transparência do elemento de fechamento em 20% (vinte por cento) das testadas, para os condomínios de lotes residenciais, aplicando o Princípio da Razoabilidade para preservação da privacidade da atividade de residir. Esse percentual deverá ser aplicado nas áreas comuns de circulação dos condomínios, ex: vias de circulação internas, vias de pedestres praças privadas e outros. Nos casos de condomínios de lotes comerciais, deverá ser aplicado na íntegra o Art. 101 da LOUOS;

Handwritten signatures and initials:
R-
GIL
BUS
R-
R

7.O Condomínio de Lotes é uma modalidade de empreendimento que aprova a divisão de uma área em Frações Ideais, com delimitação física e áreas privativas das mesmas, como preconiza o § 4º do Art. 76-A;

8.Para atendimento ao que preconiza o § 3º do Art. 76-A, a Comissão entende que a proposta do projeto deverá apresentar as áreas máximas e mínimas de potencial construtivo de cada unidade autônoma, para que, após a edificação de todas as unidades, o empreendimento como todo atenda os parâmetros urbanísticos do empreendimento (CAB min; CAB; CAM; IO e IP) estabelecidos para a Zona que o empreendimento está inserido, calculados sobre a área do terreno do empreendimento, em conformidade com os Arts 82; 83 e 84 da LOUOS. As áreas das unidades autônomas deverão ser calculadas da seguinte forma:

8.1. Definir a área máxima ocupada para cada unidade autônoma, observando que o somatório da mesma, não poderá ultrapassar a área ocupada máxima prevista para o terreno objeto do empreendimento;

8.2. Definir a área mínima permeável para cada unidade autônoma, observando que o somatório das mesmas, não poderá ser inferior a área mínima permeável prevista para o terreno objeto do empreendimento, sendo que para o cálculo da área mínima permeável das unidades autônomas, deverá ser considerada as áreas comuns pavimentadas, no cálculo das áreas permeáveis de cada unidade imobiliária;

8.3. Definir áreas de potencial construtivo: básica e máxima para cada unidade autônoma;

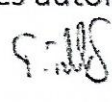
8.4. Os recuos laterais, de fundo e frente das edificações deverão ser exigidos em relação ao limite do empreendimento como um todo;

8.5. Após a aprovação do empreendimento e emissão do Termo de Conclusão de Condomínio de Lotes, cada unidade imobiliária autônoma poderá, a seu tempo, solicitar Alvará de Licença para a construção de suas unidades autônomas, sendo as mesmas licenciados através de Alvará de Licença para Construção. Cada condomínio poderá definir e constar na Convenção de Condomínio e o Regimento Interno, o afastamento das edificações das unidades autônomas, em relação aos seus vizinhos e vias internas, para efeito do licenciamento posterior das mesmas, desde que atendidos os preceitos legais do Código Civil Brasileiro.

8.6. O número de vagas deverá ser exigido de acordo com o QUADRO 11 B – CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR SUBCATEGORIA DE USO, em relação às unidades autônomas.





- 8.7. Caso haja a proposta de Clube Social do empreendimento, o mesmo será computado no cálculo do índice de ocupação e sua projeção descontada da área para o cálculo da permeabilidade total do empreendimento.
9. Nas situações que o empreendimento Condomínio de Lotes proposto, causar prejuízos à paisagem urbana ou cercear o acesso a Bens de Uso Comum, poderão ser instituídas limitações administrativas, cabendo a CNLU a indicação de medidas mitigadoras para serem adotadas, visando o licenciamento do empreendimento, em atendimento ao que preconiza o § 10 do Art. 76-A da LOUOS;
10. Poderão ser aprovados posteriormente ao Termo de Conclusão de Condomínio de Lotes residenciais, nas Frações Ideais Autônomas, empreendimentos para edificações unifamiliar, com enquadramento R1 ou multifamiliar, com enquadramento R3-1, desde que permitidos no QUADRO 10 – USOS PERMITIDOS NA ZONA da LOUOS e QUADRO 11A – CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR SUBCATEGORIA DE USO EM FUNÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA, sendo que no último caso, deverá ser considerada a categoria da via de acesso ao condomínio;
11. Poderão ser aprovados posteriormente ao Termo de Conclusão de Condomínio de Lotes não residencial, nas Frações Ideais Autônomas, empreendimentos enquadrados com os usos previstos no QUADROS 07, 08 e 09, desde que permitidos no QUADRO 10 – USOS PERMITIDOS NA ZONA da LOUOS e QUADRO 11A – CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR SUBCATEGORIA DE USO EM FUNÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA, sendo que no último caso, deverá ser considerada a categoria da via de acesso ao condomínio;
12. O Termo de Conclusão de Condomínio de Lotes só poderá ser emitido, após a conclusão das obras de infra e superestrutura, benfeitorias em áreas comuns do condomínio e previsão de ramal de água potável, alimentação energética e rede de esgoto das unidades autônomas. Será lançada no Alvará de Construção a relação de cada unidade autônoma, com a informação de Área Privativa, Fração Ideal para lançamento das unidades imobiliárias;
13. Como a Lei 9.509/2020 institui a nova modalidade no capítulo dos parcelamentos, por analogia a Comissão entende que deverão ser aplicados os mesmos valores para o serviço de implantação de loteamento, para a cobrança do Alvará de Licença para a implantação do condomínio, sobre a área total do mesmo. No caso do Termo de Conclusão de Condomínio de Lotes, deverão ser cobradas todas as taxas previstas no serviço e no item **Taxa de Empreendimento de Habite-se / m²**; aplicar a área total do condomínio de lotes, excluindo faixas de servidão para ambos os Alvarás.

NE 9.117
RUS
[Assinaturas]

Tema: Aplicação do Art 101 Limite de Vedação do Terreno

Definição:

Caput do artigo:

Limite de Vedação do Terreno

Art. 101. Com o objetivo de qualificar o espaço das ruas e calçadas, impedindo grandes extensões de muros e possibilitando a permeabilidade visual do lote, a integração entre o espaço público e privado, a interação do passeio de pedestre com a edificação, os empreendimentos, independentemente da zona de uso em que se situem, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I – limite de 20% (vinte por cento) de fechamento do alinhamento de gradil com muro; II – percentual mínimo de 40% (quarenta por cento) de transparência do elemento de fechamento nos 80% (oitenta por cento) restantes da testada.

§ 1º A exigência do cumprimento dos requisitos previstos neste artigo incide apenas para os alinhamentos de gradil com face para logradouros públicos.

§ 2º A exigência do cumprimento dos requisitos previstos neste artigo não se aplica aos empreendimentos residenciais do tipo R1.

RESOLUÇÃO:

Visando a aplicabilidade do artigo e maior clareza, a Comissão entende que os 40% (quarenta por cento) de transparência do elemento de fechamento nos 80% (oitenta por cento) restantes da testada, deverão ser apresentados da seguinte forma:

1. Os elementos de vedação sem nenhuma permeabilidade visual só poderão dispor de uma altura máxima de 1,10 m (um metro e dez centímetros) do solo, a partir dessa altura, obrigatoriamente deverá haver permeabilidade visual para atendimento do limite legal.
2. Os 40% que trata o inciso do artigo será calculado sobre a superfície em metros quadrados do elemento de vedação do muro.

R. (assinatura)
14
R. (assinatura)

Assinaturas:

Eliana Gesteira Mattos



Jealva Avila Lins Fonseca



Médici Almeida e Silva



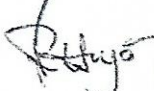
Paolo Giovanni Portela Pellegrino



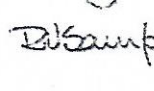
Cássio Marcelo Silva Castro



Maria Célia Pessoa Baleeiro



Ana Paula Vicente dos Anjos



Rosana Virginia Sampaio

