

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 nº 009/2021

Matéria: Aplicação dos parágrafos 4º ou 5º do artigo 107 do PDDUA para empreendimentos do tipo HOTEL RESIDENCIAL / APART HOTEL ou similar.

Interessado: UAP/CE/DEL

Processo: SEI 21.0.000025870.6

O GRIPDDUA, em reunião no dia 17 de agosto de 2021, analisa o questionado pela UAP/CE/DEL quanto à aplicação dos §4º ou §5º do artigo 107 do PDDUA para empreendimentos do tipo HOTEL RESIDENCIAL / APART HOTEL ou similar.

QUESTIONAMENTO:

Encaminhamos questionamento elaborado pela UAP/CE/DEL:

** Considerando diversos questionamentos encaminhados à CE/DEL/SMAMUS quanto à classificação das áreas de um empreendimento do tipo HOTEL RESIDENCIAL / APART HOTEL;*

** Considerando que segundo a LC 284/92, art. 140, inciso IV faculta a estes empreendimentos optarem por apresentarem os alojamentos sob forma de apartamentos ou sob forma de dormitórios;*

** Considerando ainda que quando os alojamentos são projetados sob forma de apartamentos, podem ter suas unidades individualizadas para futura comercialização, caracterizando um empreendimento com diversas economias;*

Solicitamos ao GRIPDDUA, esclarecer se ao apresentar os alojamentos sob forma de apartamentos, poderá o empreendimento ter suas áreas classificadas como CP + 50%, conforme o art. 107 do PDDUA ou deverá ser obrigatoriamente enquadrado no parágrafo 5º do mesmo art. 107, devendo ser ter suas áreas classificadas como CP + 30%.

COMPREENSÃO JURIDICA

Com relação ao já legislado citamos:

Quanto ao Código e Edificações (LC 284/92):

Art. 3º Para efeitos deste Código são adotadas as definições de números 3.1 a 3.127.

3.49 Hotel residencial:

Hotel ou assemelhado com cozinha (ou Kitchenette) própria nos apartamentos, independentemente da razão social ou nome-fantasia utilizado (apart-hotel, flat-service, residence-service e outros).

Art. 140 As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

IV - Ter os compartimentos destinados a alojamento atendendo:

- a) quando na forma de apartamentos, ao prescrito no artigo 116;
- b) quando na forma de dormitórios isolados, área mínima de 9,00m²;

Quanto ao PDDUA:

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:

1. 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;
2. Uso comum, tais como portarias, circulações, acessos, zeladoria, áreas de lazer, áreas de esporte e serviço;

§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.

Quanto à Resolução 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.

Quanto aos pareceres do GRPDDUA e GRIPDDUA:

Ata 03/2002 (caso específico):

A comissão após análise deste expediente, que trata de aprovação de apart-hotel, decide que o prédio 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.

Parecer 03/2021 GRIPDDUA

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.

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.

CONCLUSÃO:

Tendo em vista a legislação vigente, a citar PDDUA, Código de Edificações, pareceres e resolução PDDUA o GRIPDDUA, em reunião de 17 de agosto de 2012 esclarece os seguintes pontos:

1. A LC 284/92, “permite” aos empreendimentos denominados Hotéis Residenciais optar entre dispor seus alojamentos sob a forma de dormitórios ou apartamentos;
2. O PDDUA “permite” aos prédios de economia única a utilização do §5º qual seja, acréscimo de 30 % sobre a área CP, entendendo poder ou não, à critério do autor do projeto;
3. A Res. 02/2000 do PDDUA esclarece é permitida a aplicação do §3º (atual §5º) do art. 107 do PDDUA em prédio constituído de economia única, mesmo se dentro de um empreendimento, inclusive com ligações entre estes. Já o seu parágrafo único esclarece que mesmo em se tratando de apart-hotel, com várias unidades este também pode aplicar o caput do artigo, ou seja, poderá utilizar o benefício de como se fosse uma economia, permanece tal possibilidade, para efeito de todos os dispositivos legais. Entenda-se aqui os efeitos regradados no caput do artigo. (Várias economias no apart hotel, com utilização do dispositivo legal do caput como se fosse uma economia);
4. A Ata 03/2002 foi para um caso específico. Esclarece que poderá ser utilizado o benefício do §3º (atual §5º) do art. 107 do PDDUA, (acréscimo de 30% em edificação de uma economia, mesmo tendo várias economias), de acordo com o caput do artigo 11 da Resolução 02/2000. Coloca ainda, que em sendo utilizado o benefício para como se fosse uma economia, não poderá ser utilizado ainda o inciso IV do §1º (atual II do §2º) do art. 107 do PDDUA, por não ter áreas de uso comum. Ou seja, não poderá definir áreas de uso comum no projeto como se não adensáveis fossem.
5. O Parecer 03/2021 do GRIPDDUA, esclarece a aplicação do regime urbanístico e as restrições em conformidade com as dimensões das matrículas objeto da DMI. Orienta a fórmula de cálculo quando um empreendimento caracterizado como economia única está inserido em empreendimento composto por várias economias.

Considerando o aqui colocado, com base na legislação, o GRIPDDUA entende que no projeto de Hotel Residencial ou similar, com proposta de alojamentos do tipo dormitórios, ou seja, economia única, poderá ser utilizado o benefício do §5º do art. 107 do PDDUA (acréscimo de 30% sobre a área adensável), tendo em vista

a ausência de área de uso comum. O permitido independe se o hotel residencial estiver proposto em terreno isolado ou em terreno com outros empreendimentos.

Nos casos de projetos de hotel residencial (Hotel ou assemelhado com cozinha ou Kitchenette própria nos apartamentos, independentemente da razão social ou nome-fantasia utilizado), com alojamentos sob a forma de apartamentos, podendo estes serem individualizados ou não, ou seja, várias economias, passíveis de serem comercializados, poderá por opção do responsável técnico, ser utilizado o benefício do §4º do art. 107 (áreas não adensáveis limitadas a 50% da área adensável) do PDDUA OU o §5º do art.107 (acréscimo de 30% sobre a área adensável) do PDDUA.

Esclarece também que tal aplicação, possibilidade de escolha não fica prejudicada se a atividade pretendida estiver em terreno isolado ou em terreno com outros empreendimentos. O RT pode optar pela aplicação do §5º do artigo 107, para o hotel residencial, sem prejuízo dos demais dispositivos legais para as demais atividades dos demais empreendimento.



Documento assinado eletronicamente por **Andreza Saballa, Procurador-Chefe**, em 20/08/2021, às 17:00, 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(a) Municipal**, em 23/08/2021, às 09:33, 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 23/08/2021, às 10:06, 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 23/08/2021, às 11:32, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Cassio de Assis Brasil Weber, Servidor Público**, em 23/08/2021, às 13:09, 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 23/08/2021, às 13:28, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Letícia Klein, Chefe de Unidade**, em 23/08/2021, às 14:11, 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 Tschoepke, Técnico Responsável**, em 17/09/2021, às 10:45, 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 17/09/2021, às 16:39, 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 **15282192** e o código CRC **41432333**.

