

RESOLUÇÃO/CEUSO/138/2020

A CEUSO, em sua 625ª Reunião Extraordinária, realizada em 14 de junho de 2021:

- considerando as disposições da Lei nº 16.402/2016 que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo - LPUOS.

- considerando disposto no artigo 108 da Lei 16.642/2017 – Código de Obras e Edificações e no artigo 102 do Decreto nº 57.776/2017, que regram a aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos na LPUOS, com relação às áreas construídas consideradas não computáveis.

- considerando a necessidade de esclarecer a correta aplicação das tabelas 1, 2 e 4 anexas ao Decreto 57.776/2017 em relação aos limites de obras complementares e mobiliários.

RESOLVE:

1. Para fins de aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos na Lei nº 16.402/16 - LPUOS e da Lei nº 16.642/17 - COE, as áreas construídas são consideradas não computáveis para efeito de C.A., nos termos do artigo 108 da Lei nº 16.642/17 e do artigo 102 do Decreto nº 57.776/2017, e devem observar a tabela abaixo quanto a T.O.:

TABELA:

		Para efeito da T.O.	Observações
Terraço aberto		Não computável	Até 5% do somatório das áreas de projeções dos terraços no terreno
Área técnica		Computável	Exceto quando em subsolo
Pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas	Compartimento de uso comum de apoio ao uso da edificação, tal como vestiário, instalação sanitária e depósitos	Computável	Exceto quando em subsolo
	As áreas de uso comum de circulação de pedestres, horizontal e vertical		
Prédio residencial as áreas cobertas de uso comum	Pavimento térreo	Computável	
	Em qualquer pavimento, observado limite de 3,00 m ² por habitação		
Prédio não residencial	Pavimento térreo sem vedação, sendo admitido o fechamento do controle de acesso e as caixas de escada da edificação	Computável	
	Coberturas de bombas nos postos de combustíveis	Não computável	Exceto quando em subsolo
	Circulação vertical de uso comum	Computável	Desde que sem vedação e que não sejam utilizados elementos estruturais de apoio na faixa de recuo.

2. As obras complementares, os mobiliários e as saliências contidas na Tabela 1, 2, 3 do anexo 4 do Decreto nº 57.776/17 também, não serão computados para efeito da taxa de ocupação (T.O.), desde que observados os limites estabelecidos nas referidas tabelas.

2.1. Os mobiliários contidos na Tabela 2 do anexo 4 do Decreto nº 57.776/17 poderão avançar sobre os recuos de frente, laterais e de fundo, desde que observados os limites estabelecidos na referida tabela.

3. As disposições previstas no §5º do artigo 13 da Lei nº 16.642/2017, referentes às obras de baixo impacto urbanístico, não se aplicam às obras sujeitas a licenciamento.

4. As disposições previstas no §6º do artigo 102 do Decreto nº 57.776/2017, referente à porcentagem máxima da área livre do terreno, também se aplicam às obras complementares e mobiliários considerados de baixo impacto urbanístico, nos termos do artigo 13 da Lei nº 16.642/2017, inclusive quando não passíveis de licenciamento.

5. Para efeito do cálculo da área das nervuras a “área livre da edificação” citada na Tabela 2 do anexo 4 do Decreto nº 57.776/17, no campo que discrimina as condições máximas da pérgula, refere-se ao espaço destinado ao conjunto do pergolado.

5.1 Para a comprovação do atendimento do constante na Tabela 4 do anexo 4 do Decreto nº 57.776/17 deverá ser considerada apenas a área das nervuras da pérgula.

6. Para terrenos com área igual ou inferior a 500,00 m², o limite de obras complementares e mobiliário será de no máximo 30,00 m² quando a aplicação da Tabela 4 do anexo 4 do Decreto nº 57.776/17 resultar em área menor.

7. A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial, a Resolução/CEUSO/129, de 18 de agosto de 2018.