

## NOTA TÉCNICA

### Sesmaur/SSAUR/DLU nº 001/2023

Regulamenta o entendimento da Supervisão de Aprovação de Projetos e Licenciamento de Edificações (SAPLE) para o inciso XI do Art. 38º da Lei Municipal nº 6.910, de 31/05/1986

A Secretaria de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas (Sesmaur) no uso das atribuições que lhe são conferidas pelos arts. 9º, 11 e 79, da Lei nº 13.830, de 31 de janeiro de 2019, e pelo art. 3º, do Decreto do Executivo nº 14.426, de 24 de março de 2021 e;

CONSIDERANDO a Resolução nº 186 que aprova o Regimento Interno da Secretaria de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas (Sesmaur);

CONSIDERANDO o Art. 6º da Lei Complementar nº 32, de 25/11/2015, que disserta que o setor responsável pela aprovação de projetos deverá estabelecer interpretação unificada dos parâmetros e dispositivos da legislação urbana a serem aplicados na análise dos projetos e que a interpretação unificada deverá ser registrada e divulgada em ato do setor competente, ser de uso público e de conhecimento dos profissionais responsáveis pela elaboração dos projetos arquitetônicos;

CONSIDERANDO o Art. 12-A do Decreto do Executivo nº 15.445, de 12 de agosto de 2022 que descreve que nos casos em que houver dúvida na interpretação das normas urbanísticas ou econômicas será aplicada a norma mais favorável à pessoa física/jurídica.

#### REPRODUZ:

O inciso XI do Art. 38º da Lei Municipal nº 6.910, de 31/05/1986, que dispõe sobre as edificações no Município de Juiz de Fora, descreve:

“Art. 38 - Não serão computados, para efeito de cálculo da área edificada permitida por meio de coeficiente de aproveitamento:

XI - área da sobreloja, com comunicação interna exclusivamente com a loja, com até 50% (cinquenta por cento) da área da loja e limitada ao máximo de 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados). O excedente a estes limites

serão computados para efeito de cálculo da área edificada por meio de coeficiente de aproveitamento;”

**ENTENDIMENTO:**

No processo de análise de projetos de construção, reforma, ampliação e/ou regularização de edificações que se enquadrarem no inciso XI do Art. 38 da Lei Municipal nº 6.910, de 31/05/1986, o órgão responsável pela análise de projeto fará o cálculo da área da sobreloja e adotará os seguintes requisitos:

- A. Se a área da sobreloja ocupar um percentual inferior ou igual a 50% (cinquenta por cento) da área da loja e o valor desses 50% (cinquenta por cento) resultar em uma área igual ou inferior a 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), toda a área da sobreloja será descontada para efeito de coeficiente de aproveitamento;

**Exemplo:**

Área da Loja = 50,00m<sup>2</sup>

Sobreloja = 20,00m<sup>2</sup>

Área referente à 50% da Loja = 25,00m<sup>2</sup>

Área a ser computada no coeficiente = 0,00m<sup>2</sup> (zero metros quadrados)

A área da sobreloja não será computada para efeito de coeficiente de aproveitamento porque ocupa um percentual inferior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja e os 50% (cinquenta por cento) têm área inferior a 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

- B. Se a área da sobreloja ocupar um percentual superior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja e o valor desses 50% (cinquenta por cento) resultar em uma área superior 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), será computado para efeito de coeficiente de aproveitamento o diferencial entre o valor calculado dos 50% (cinquenta por cento) da loja e os 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

**Exemplo:**

Área da Loja = 80,00m<sup>2</sup>

Sobreloja = 60,00m<sup>2</sup>

Área referente à 50% da Loja = 40,00m<sup>2</sup>

Área a ser computada no coeficiente = 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados)

Neste caso, a área a ser computada será aquela resultante da diferença entre os 50% (cinquenta por cento) da área da loja e os 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) máximos previstos na lei como limitante.

- C. Se a área da sobreloja ocupar um percentual igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja e o valor desses 50% (cinquenta por cento) resultar em uma área superior à 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), será computado para efeito de coeficiente de aproveitamento o diferencial entre o valor calculado dos 50% (cinquenta por cento) da loja e os 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados);

**Exemplo:**

Área da Loja = 100,00m<sup>2</sup>

Sobreloja = 40,00m<sup>2</sup>

Área referente à 50% da Loja = 50,00m<sup>2</sup>

Área a ser computada no coeficiente = 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados)

Neste caso, mesmo que a área da sobreloja seja inferior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja, infere-se pela lei que a sobreloja dever-se-ia ter a área máxima de 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) para que toda a área real fosse descontada nos cálculos de coeficiente de aproveitamento. Porém, como neste caso a área da sobreloja é superior à 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), mesmo que o percentual seja inferior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja, a área a ser computada será aquela resultante da diferença entre a área real da sobreloja e os 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados).

- D. Se a área da sobreloja ocupar um percentual superior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja e o valor desses 50% (cinquenta por cento) resultar em uma área igual ou inferior a 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), será computado para efeito de coeficiente de aproveitamento o diferencial entre a área real da sobreloja e a área referente aos 50% (cinquenta por cento) da área da loja.

**Exemplo:**

Área da Loja = 30,00m<sup>2</sup>

Sobreloja = 20,00m<sup>2</sup>

---

Área referente à 50% da Loja = 15,00m<sup>2</sup>

Área a ser computada no coeficiente = 5,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados)

Neste caso, mesmo que a área da sobreloja seja inferior a 25,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados), ela ocupa um percentual superior a 50% (cinquenta por cento) da área da loja, assim sendo, a área a ser computada será aquela resultante da diferença entre a área real da sobreloja e a área referente aos 50% (cinquenta por cento) da área da loja.

Registre-se, publique-se no Órgão Oficial do Município e cumpra-se.

Juiz de Fora, 06 de fevereiro de 2023.

- A. **Aline da Rocha Junqueira** - Secretária de Sustentabilidade em Meio Ambiente e Atividades Urbanas
- B. **Raphael Lopes Ribeiro** - Subsecretário de Assuntos Ambientais e Urbanos
- C. **Lucas Silva Campos** - Gerente do Departamento de Licenciamento de Obras e Parcelamentos Urbanos



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D657-9DC9-F41B-D52A

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ LUCAS SILVA CAMPOS (CPF 114.XXX.XXX-35) em 06/02/2023 10:40:22 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ RAPHAEL LOPES RIBEIRO (CPF 113.XXX.XXX-83) em 08/03/2023 11:35:08 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/D657-9DC9-F41B-D52A>