



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 370ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos 18 (dezoito) dias do mês de abril de 2017 (dois mil e dezessete), às 9h30min, na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 370ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Dra. Taciana Maria Sotto-Mayor, Diretora de Licenciamento e Urbanismo da PCR e Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Vivian Maria Oliveira da Costa, suplente da representante da CTTU; Willian Bernardo Mendes, suplente da representante da URB/Recife; Edilene Rodrigues de Oliveira, representante da SEDSMA; Ana Patrícia Uchoa, suplente do representante da SEPLAN/ICPS, Joana D’Arc Pessoa Lessa, representante da CONDEPE/FIDEM e Paula Cristina Fernandes Pessoa, representante do CAU/PE. O Engenheiro Genildo Mota Valença Filho, representante da ADEMI/PE e o Engenheiro Florestal Jair João dos Santos Silva, representante da SENGE/PE. Além da Procuradora Andréa Galiza, representante da SAJ e de Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar, a Presidente deu início à reunião com a leitura e assinatura da Ata do dia 21/02/2017, em seguida foi feita a apresentação do **Processo nº 07.17961.8.16 da CONTAX-MOBITEL S.A.**, referente ao Processo de Legalização, de uma edificação não habitacional (Call Center), localizado na Rua Vinte e Quatro de Agosto, nº. 211 – Santo Amaro. (ZEC/ SRC-1) **ENCAMINHADO À CCU: face a Lei nº. 16.176/96, Art. 62 (LUOS – Empreendimento de Impacto)**. Usando a palavra, a Presidente, Dra. Taciana Maria Sotto-Mayor, disse: “Acho que todo mundo conhece o empreendimento e já passou por essa área, é próximo da PCR. O Processo teve uma tramitação no Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, que colocou uma série de ações mitigadoras que pesaram demais no empreendimento, e o Secretário de Mobilidade e Controle Urbano pediu para analisar essas ações mitigadoras, antes de enviar para as Comissões. Como o processo estava em pauta e veio uma equipe de São Paulo, representando a CONTAX para esclarecer as dúvidas, entendemos que poderíamos assistir a apresentação hoje, e na próxima reunião faremos a votação do processo em si. A arquiteta Carla Dias de Melo é diretora da Divisão de Zonas Especiais - DZE/DILURB, e como a CONTAX está inserida da Zona Especial de Centro Principal - ZEC/ SRC-1, vou pedir para ela explicar o processo para vocês entenderem o que será aqui discutido, já que o prédio está pronto.” Usando a palavra, Dra. Carla Dias falou: “É o seguinte, as arquitetas e o representante da CONTAX, Sr. Wilson Botto, estão aqui presentes, vou dar uma prévia do processo e posteriormente, ele vai falar em relação à empresa. O projeto tem duas torres e, inicialmente houve dois projetos aprovados para cada torre de forma distinta, aprovou a torre A, salvo engano, e torre B, só que os projetos perderam a validade, caducaram e o empreendimento foi construído sem Licença de Construção. Então, o intuito atual da CONTAX, já que o empreendimento está implantado há mais de dez anos, acredito, é legalizar o empreendimento de forma que as duas torres se unam, porque na prática, elas estão unidas. Então, nesse caso, gera quase 40.000m² de área construída, que é o fato pelo qual está na CCU, por ser um Empreendimento de Impacto. O que está realmente infringindo é a questão das vagas de estacionamento. O que é que acontece? Nos dois primeiros projetos individuais, eles atendiam a quantidade de vagas exigidas por lei. Hoje, um pavimento que era destinado à vagas de estacionamento foi ocupado. O empreendedor fez uma defesa bem baseada, em relação à atividade em si, CALL CENTER, mas na Lei não existe essa atividade, sendo uma Análise Especial. Agora, já passou pela análise da antiga DPU, hoje Divisão de Normatização e Análises Viárias- DNAV/DILURB, na ocasião os técnicos entraram em contato com as arquitetas, e eles sugeriram dispor de área para motocicleta, e hoje tem 152 vagas



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

para motos, e também área para bicicletas. Em relação às vagas de estacionamento, tem 150 vagas. O que eles falam é que a demanda é muito pequena, praticamente não tem público, pois o público são os funcionários que na grande maioria utilizam transporte público ou moto, não utilizando carro. Nós fomos lá fazer uma vistoria e constatamos que realmente na prática, a demanda é baixa e a área de estacionamento é muito pouco utilizada, tem muita moto." A **Presidente** falou: "Na verdade, todo Empreendimento de Impacto tem uma apresentação em Power Point, mas os arquitetos não entenderam e não trouxeram uma apresentação como vocês estão acostumados a ver em Empreendimento de Impacto. Agora, a melhor apresentação é o prédio que já está construído, nesse caso específico. Vou passar a palavra para o representante da CONTAX." Usando a palavra, o Sr. **Wilson Botto** disse: "Sou Superintendente de Relações Institucionais da CONTAX. Com relação ao formato da reunião me desculpem, pois não sabia como era, portanto, não trouxemos nenhum tipo de apresentação, mas em outra oportunidade nós vamos trazer material para fazê-la. Vou tentar detalhar um pouco o que é o nosso negócio em Santo Amaro. É um empreendimento que ocupa uma área de aproximadamente de 42.000m², geramos atualmente cerca de 13.000 empregos e 96% desse público hoje, é usuário de motocicleta ou de transporte público. Portanto, quando Carla falou a respeito da quantidade de vagas, de fato, não vemos essa necessidade, pelo menos do ponto de vista do quantitativo de empregados e do uso que se faz para se chegar ao trabalho, de tamanha quantidade de vagas. Por esse motivo nós fizemos uma defesa e Carla já falou sobre ela. O principal ponto da nossa vinda aqui é, de fato, a regularização do empreendimento que conforme disse aos senhores, é um empreendimento importante, em razão dos empregos que ele gera. Precisamos desse prédio regularizado por uma série de razões, a principal delas é que a CONTAX hoje, é uma empresa que tem ações listadas no novo mercado da bolsa de valores e, portanto, nós temos uma governança diferente dos nossos concorrentes, que exige que a empresa tenha os seus negócios absolutamente regularizados, por isso o que nós estamos buscando hoje aqui, é a efetivação dessa regularização. Sabemos que ainda existem várias Comissões por passar, mas estamos buscando fazer tudo que for necessário e solicitado. É um empreendimento padrão, já trabalhamos um pouco a urbanização do entorno do empreendimento, quem não conhece e for lá, vai ter a oportunidade de ver que está bastante limpo e bastante urbanizado. A despeito da quantidade de pessoas que hoje estão lá, não gera nenhum transtorno para a região, em razão de não ter uma movimentação intensa de veículos. Estamos nos propondo a fazer qualquer tipo de adequação, que a Comissão entenda ser necessário, mas para nós o mais importante é que a regularização aconteça, a luz de tudo que nós já providenciamos, especialmente pela importância que o empreendimento tem não só para a companhia, mas também para a região, em função dos empregos que gera. No passado, houve descontinuidade do projeto e a CONTAX tem a parcela de culpa em relação a não ter continuado, como foi dito pela Carla, era uma torre inicialmente, nós entendemos de erguer uma segunda torre e interligar as duas, em razão do tamanho que tomou a obra. Por alguma razão lá no passado, em 2009, 10 e 11, não houve a devida continuidade do processo e nós estamos buscando fazer isso agora, a efetiva regularização do empreendimento que já existe operando há mais de dez anos. Estamos aqui com as arquitetas, que poderão nos auxiliar quanto às questões técnicas, no tocantes as dúvidas que os senhores tiverem." A **Presidente** então falou: "Só para termos noção de que projeto é esse: é um terreno de 10.678 m², com uma área construída de 39.887m², com o coeficiente na área de 5,5%. Tem 150 vagas de veículos e mais 152 vagas para motos. São sete pavimentos com quatro elevadores e tem 25% de solo natural. Na verdade, vem para a CCU por dois motivos: 1º: por ser Análise Especial quanto a oferta de vagas, e 2º: por ser Empreendimento de Impacto. Como foi falado no início, quem quiser pode fazer uma visita ao empreendimento para avaliar o impacto



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

gerado.” Pedindo a palavra, Sr. Wilson disse: “Gostaria de convidá-los para fazer essa visita, caso queiram ir hoje, nós estamos aqui e poderemos acompanhá-los, mas nós temos um representante no Recife que poderá recebê-los, será um prazer para nós que vocês conheçam nossa atividade e entendam nosso pleito.” Dra. Taciana continuou: “Como eu disse no início da reunião, o processo não foi encaminhado para um relator, por conta das mitigações sugeridas pelo Instituto, que estão além do que normalmente nós solicitamos para qualquer empreendimento. Não houve tempo para conversarmos internamente e definir esse limite, por isso não poderia ser encaminhado para o relator, mas como o Sr. Wilson estava com viagem marcada para o Recife, nós entendemos que poderia ser apresentado. Caso as arquitetas queiram falar alguma coisa, a palavra está franqueada.” A arquiteta, Dra. Thyane Miranda disse: “Novamente peço desculpa pela falta da apresentação, pois não sabíamos do formato da reunião da CCU, quero dizer que não sou autora do projeto, fui contratada apenas para acompanhar esse Processo de Legalização. Não tenho muito que acrescentar ao que já foi dito, porque o projeto já passou por uma aprovação anterior, em 2008 e 2009, e continua de acordo em boa parte, ficando hoje diferente apenas a questão do pavimento de estacionamento, que foi ocupado por salas, pelo não uso do estacionamento. Não tenho muito que acrescentar, nós fizemos um relatório onde pesquisamos junto aos funcionários, para nós sabermos qual o tipo de transporte que eles utilizavam, chegando à conclusão de que 97% dos funcionários da empresa utilizam transporte público. Como o empreendimento fica numa área central é bem servida de transporte público, temos o corredor da Av. Norte, o corredor da Av. Cruz Cabugá e agora pouco, teve a questão do BRT vindo de Igarassú até o centro da cidade, é uma área bastante bem servida. As alterações que nos foram solicitadas com relação ao quantitativo de vagas, foram à inclusão das vagas pra motos, porque no nosso relatório 2% dos funcionários utilizam esse meio de transporte. Então, os técnicos da DNAV/DILURB, pediram para que nós acrescentássemos, e colocamos 152 vagas de motos, pois apenas 300 funcionários utilizam motos e por turnos. O que foi solicitado pelos técnicos foi atendido, inclusive colocamos estacionamento para 40 bicicletas, o que é bom, estimulando assim o uso desse modal, diminuindo o impacto no trânsito.” Pedindo a palavra, a representante do ICPS, Dra. Ana Patrícia disse: “Gostaria de explicar porque esse processo foi parar no Instituto. Existe um convênio firmado com a Prefeitura do Município e a Universidade Católica que é o Plano Centro Cidadão, que engloba justamente essa área de Santo Amaro. Nós estamos estudando lá no Instituto, o que chamamos de quadrilátero de Santo Amaro, que vai da Av. Norte, Cais da Aurora, Av. Mário Melo e Av. Cruz Cabugá, justamente onde está inserido o empreendimento. Além deste Empreendimento de Impacto, tem outros seis, dos quais cinco já foram aprovados, fora o da CONTAX. Nós levantamos todas as ações mitigadoras desse entorno, para não ter sobreposição, e chegamos à conclusão sobre a questão da mobilidade, que será um caos quando esses seis empreendimentos estiverem funcionando. O da CONTAX já está em funcionamento, quando estiverem os outros cinco, dentre eles o da Globo e da Assembleia, estarão causando um grande impacto na mobilidade. Nós estamos pensando no futuro, por isso nós fizemos essas colocações das ações mitigadoras, que não foi nada além do que já estava previsto para os outros empreendimentos.” Pedindo a palavra, o representante do PREZEIS Sr. Edvaldo Santos disse: “Taciana, quando você fala que o empreendimento está irregular há dez anos, o que quer dizer isso?” A Presidente respondeu: “É isso mesmo que você entendeu, o projeto foi aprovado na época com a imposição das ações mitigadoras. Uma foi executada, que foi a abertura do canteiro e criação de uma alça de retorno, as outras não foram executadas. Na hora de Licenciar, tinha algum problema com o terreno e o imóvel não foi licenciado, mas a obra foi concluída e iniciou o funcionamento, Teve a ação de fiscalização e por isso, ele está aqui para regularizar.” Pedindo a palavra, a representante da



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

SEDSMA, Dra. **Edilene** Rodrigues falou: “Eles também vão entrar com o pedido de Regularização na Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente, não é isso?” O representante da CONTEX respondeu: “Nós já demos entrada.” Ao que Dra. **Edilene** disse: “Não é esse processo não, tem que entrar com a Licença Prévia, Licença da Instalação e Licença de Alteração, para a Regularização do imóvel.” A **Presidente** disse: “Já tem o parecer técnico da SEDSMA, foi emitido em janeiro de 2017.” A representante da PGM, Dra. **Andréa** Galiza falou: “ Quando recebemos o processo, tive dificuldade, vi que era uma Regularização e me chamou a atenção o tempo, mas não pude levantar se tem ação judicial, será que Cândia, Diretora da DIRCON/SEMOC, pode informar depois de tanto tempo?” A **Presidente** respondeu: “Prometo que na próxima reunião trago essa informação.” O Sr. **Wilson** pediu a palavra e disse: “Respondendo a Procuradoria, não consta nenhum tipo de ação, mas obviamente podemos levantar isso. O que nos leva a crer que não tem, aí já respondendo ao representante do PREZEIS, o que pesa nessa regularização não ter sido feita ainda, é que a empresa está em dia com o recolhimento dos tributos, nós pagamos IPTU, ISS, do ponto de vista de regularização, com as obrigações junto ao Município, estamos com elas todas em dia, o que precisamos é ter a liberação do processo para obtermos o “habite-se”, que nós ainda não temos. Vou pedir que pesquisem se existe algum processo ou não.” Dra. **Taciana** falou: “Alguém, ainda que falar alguma coisa? Vocês vão receber o processo formalmente para a próxima reunião e será colocado em votação. Vou pedir a Carla, para que pesquise para saber se tem alguma ação judicial. Acredito que não teve ação demolitória ajuizada, porque, como teve processo aprovado, a princípio ele é legalizável, deve ter sido essa lógica, mas vou verificar. Quero agradecer a presença dos representantes da CONTAX.” O processo não foi votado ficando para a próxima reunião, a fim de definir as ações mitigadoras, já que é um Empreendimento de Impacto. Continuando, foi analisado o Processo nº 07.50708.6.16 do CENTRO DE DIAGNÓSTICO JOSÉ ROCHA DE SÁ LTDA., referente ao Projeto Inicial para uma edificação não habitacional (Clínica Radiológica), a se localizar na Rua Amauri de Medeiros, nº. 140 – Derby. (ZAC Controlada II/ ARU/ SRU-3/ SSA-2) ENCAMINHADO À CCU: face a Lei nº. 18.111/15, Art. 16 (Lei de SSA 2 – mecanismo de compensação para SSA-2 no entorno das UEA. A **Presidente**, Dra. **Taciana** falou: “As arquitetas desse projeto estão presentes para esclarecer alguma dúvida. Vou passar a palavra a representante do CAU, relatora do processo.” Usando a palavra, Dra. **Paula** Peixoto disse: “O processo é um Projeto Inicial e solicita a colocação de vagas no imóvel vizinho. Será uma Clínica Radiológica de Ressonância Magnética, tem série de condicionantes técnicos para a instalação dos equipamentos e também está numa zona que tem taxa de solo natural bastante alta, de 60%, está na ARU do Derby. Então, de fato, é dificultador para esse uso horizontal, praticamente ele tem três pavimentos para uma clínica, não há nenhum prédio elevado que possa ter pavimentos de estacionamento. O número de vagas exigidas são oito vagas no total, e para que o processo possa atender ao número de vagas é preciso que ponha três vagas no imóvel, com acesso direto para a rua, e as demais seriam utilizadas num Edifício Empresarial com locação nas proximidades. Analisando o caso, o CAU se posiciona favorável ao pleito entendendo que é junto da Praça do Derby, uma área bastante servida de transporte público, com várias clínicas desse tipo de serviço ali localizadas. Enfim, nós sabemos da dificuldade para qualquer um de nós que vá para uma clínica dessa, que será o estacionamento, mas tem uma opção de se colocar na proximidade, acho que se deve incentivar esse tipo de uso, inclusive na proximidade de transporte público, um outro tipo de acessibilidade. A princípio nós acatamos o pleito e a única recomendação é que, nós observamos que deveria ser disponibilizada a vaga para deficiente e idoso, no imóvel. Das três vagas que estão disponíveis, uma seria por obrigatoriedade da norma e a do idoso, pelo bom senso. O requerente vai ter que analisar se dentre essas três, como



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

tenho que ter uma vaga maior para deficiente, se vai continuar atendendo a taxa de solo natural, talvez até sim, porque estou vendo que as vagas estão numa área toda pavimentada. Essa seria a recomendação, desde que essas vagas atendam se couber duas, então as outras seis, ficariam na locação. Isso está no nosso parecer, mas, além disso, nós recomendamos que sendo uma clinica, enfim pessoas com mobilidade reduzida, doente ou idoso, sejam observadas as demais questões de acessibilidade, em especial com relação a calçada que não está escrito no processo, mas nós vemos pelas fotos que tem um oitizeiro grande, que ocupa a calçada toda. Então, de fato se a pessoa tiver que parar fora, pensando a cidade como um todo, nós tentamos que as calçadas possam ser efetivamente usadas, fica a recomendação. Junto ao oitizeiro tem uma lixeira, numa posição em que não se consegue retirar o lixo nem a pessoa passar na calçada, e é numa rua que passa ônibus. Enfim, é uma recomendação que vocês encontrem uma solução para adaptar essas vagas conforme a norma, mas que também pensem na questão da calçada, talvez recuando, porque se esse fizer o vizinho também poderá vir a fazer, e recuar para ter uma passagem na calçada para os pedestres. Vou ler o meu parecer, fundamentado no memorial do requerente, no parecer urbanístico da DILURB e no Art. 16 da Lei nº. 16.719/2001 - ARU." **PARECER DA RELATORA:** : "Considerando os argumentos expostos no memorial justificativo apresentado pela responsável técnica, assim como o parecer urbanístico da SELURB fundamentado no Art. 16 da Lei nº. 18.111/2015 (Lei das SSAs) o CAU se posiciona favoravelmente ao pleito, nos seguintes termos: a) Dentre as vagas disponibilizadas no imóvel, que uma delas seja dedicada à pessoa com deficiência e outra para idosos, devendo ser atendidos os requisitos e dimensões da legislação urbanística e da norma técnica de acessibilidade ABNT-NBR 9050/2015 aplicáveis às vagas e ao imóvel em geral, em especial às calçadas. b) Tal como pleiteado, para atingir o total das 8 (oito) vagas exigidas para o caso, as demais, não atendidas no próprio imóvel, sejam disponibilizadas em imóvel situado num raio de 100 metros de proximidade, devendo ser apresentado contrato de locação das referidas vagas no ato do habite-se. Atenciosamente, submeto este relato à opinião dos demais membros desta Comissão." Em, 18/04/2017. a) Paula Cristina Fernandes Peixoto, representante do Conselho de Arquitetura e urbanismo de Pernambuco. Continuando, a relatora falou: "Acho que foi sugestão de vocês apresentarem o Contrato de Locação das vagas, no ato do "habite-se," mas não estava claro em que momento seria. Me parece que só faz sentido ser no próprio "habite-se", então procurei deixar isso explícito. A Lei diz que pode ser num raio de 300m do imóvel, mas como vocês próprias sugeriram há 100m, nós acatamos conforme sugerido por vocês." Dra. Taciana disse: "Alguém quer falar alguma coisa?" Pedindo a palavra, Dra. Cristina Melo, autora do projeto falou: "Nas outras unidades do empreendimento, sempre é utilizado o sistema de manobrista. Então, vai facilitar muito porque as pessoas vão poder descer e o manobrista vai poder estacionar no Edifício Garagem. Acho que está certo deixar uma vaga para deficiente outra para idoso, junto ao empreendimento. Talvez, não consigamos colocar as três, mas disponibilizaremos as que faltarem no Edifício Garagem." Pedindo a palavra, a representante da CONDEPE/FIDEM, Dra. Joana D'Arc falou: " O CAU disse tudo. A FIDEM também concorda com o parecer da DELURB e, reforçando a questão de anexar o Contrato de Locação, isso é muito importante porque às vezes o arquiteto firma esse compromisso, mas o proprietário, em função de tantas coisas que tem que resolver, acaba esquecendo. Acho fundamental esse Contrato de Locação." A Presidente disse: "Só esclarecendo esse Contrato de Locação: é que no encaminhamento do processo, alguém fala para que o mesmo seja apresentado, o entanto nós estamos aprovando um projeto que ainda vai ser construído, licenciado e, no "habite-se" é que vão usar essas vagas. Então, esse contrato geralmente nós exigimos no "habite-se", porque aí é que ele vai de fato funcionar. Podemos exigir como um condicionante, para liberação do habite-se?"



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Mais alguma dúvida?” Então podemos colocar em votação?” A **Presidente** colocou o parecer da relatora em votação e exarou o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário por maioria seus membros, com 09 (nove) votos: CTTU; SMAS; PGM; SEPLAN/ICPS; CONDEPE/FIDEM; ADEMI; SENGE; CAU; PREZEIS e 01 (uma) abstenção: URB/RECIFE, se posiciona **FAVORÁVEL** ao pleito, acompanhando o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Em 18/04/2017. a) Taciana Maria Sotto-Mayor, Presidente da CCU, e demais membros presentes. Prosseguindo, foi analisado o **Processo nº 07.16116.8.13 do SPETTU’S STEAK HOUSE**, referente ao Processo de Legalização de uma edificação não habitacional (Restaurante) localizado na Av. Domingos Ferreira, nº. 1500 – Boa Viagem. **ENCAMINHADO À CCU:** face a Lei nº. 16.176/96, Art. 84, Parágrafo único (LUOS – alinhamento dominante). A Presidente passou a palavra ao relator do processo, Dr. **Genildo** Valença Filho, representante da ADEMI, que disse: “Inicialmente gostaria que o representante do Spettu’s fizesse algumas observações em relação ao processo de Legalização.” Usando a palavra, Dr. **Sergio Cerqueira** iniciou dizendo: “Nós estamos fazendo esse trabalho junto à Prefeitura há algum tempo, para tentar legalizar a situação do Restaurante SPETTU’s em Boa Viagem. Houve várias reuniões aqui na PCR, porque outros itens precisavam ser resolvidos junto a Diretoria Executiva de Licenciamento e Urbanismo - DILURB, a Regional e a Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente - SEDSMA, e ao longo do tempo procuramos atender a todas as solicitações que eram referentes ao imóvel. Inclusive, quanto ao Plano de Revitalização de Áreas Verdes - PRAV, que nós já executamos com a SEDSMA. O ponto crítico que está sendo debatido aqui é a questão do aviamento para Via Mangue, o recuo da Via Mangue, que não está sendo atendido e vocês pleitearam a predominância da quadra parcialmente construída. Essa situação do imóvel tem vários aspectos, um deles é que o terreno, ao longo dos anos, não tinha uma situação definida da sua geometria, de sua área, tanto é que antes de voltarmos ao processo de Legalização, foi necessário fazer uma retificação da área do lote, já aprovada e a registrada em Cartório. Nesse momento, houve uma redução do tamanho do lote, não que isso justifique a falta do recuo de afastamento, mas é só para demonstrar que o SPETTU’s, na condição de locatário, também sofreu ao longo do tempo com uma série de informações divergentes da realidade física que ele achava que existia no local, não eximindo a culpa de que ele construiu de forma irregular, obviamente. Então, estou à disposição aqui, se ao longo desta discussão da apresentação do relator houver necessidade, vou sempre apresentar as justificativas ou prestar as declarações que vocês acharem necessárias, mas a nossa intenção é sempre de regularizar, buscar junto à Prefeitura a normatização desse empreendimento, que já está implantado há muitos anos e está mais do que na hora, até para sair de baixo da tutela de vocês, essa regularização.” Pedindo a palavra, a representante do CAU, Dra. **Paula Peixoto** disse: “Vi que o processo tem uma questão predominante que é a questão do Termo de Ajustamento de Conduta - TAC, e como é que isso tinha evoluído? Na verdade, ele só vem para cá por conta do alinhamento, então, foi uma dúvida que me ficou quanto ao motivo de vir à CCU.” A **Presidente** respondeu: “Na verdade, só para explicar, esse processo especificamente teve o projeto aprovado, mas foi construído diferente do que se aprovou, e não teve o “habite-se.” Foi celebrado um Termo de Ajustamento de Conduta com o Município, que ainda está em discussão na Procuradoria Geral do Município – PGM, se eu estiver errada Andréa pode me corrigir, mas a PGM entendeu que paralelamente poderia ocorrer a regularização do imóvel, e o TAC é um processo jurídico.” Dra. **Andréa Galiza**, da PGM disse: “O que aconteceu foi que ele aprovou um projeto na Regional e construiu na área “non aedificandi” toda, não avançou,



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

colocou a cozinha nessa área, ou seja, não foi uma varanda, não foi nada, ele construiu toda área. Enfim, o Município estava em via de entrar com as medidas demolitórias e foi proposta a assinatura de um Termo de Ajustamento de Conduta, isso em 2008. No dia da inauguração do SPETTU's, a fiscalização foi lá e impediu, então, foi feito um TAC e eles se comprometeram que dentro do prazo estabelecido no TAC, eles dariam entrada num projeto de regularização, que não sei se é esse ou foi outro, me parece que tem mais de um. Eles entraram com esse projeto de regularização, para que dentro um prazo estipulado ele saísse da área "non aedificandi" e cumprisse com as outras exigências. No curso, aconteceu uma questão que não tinha antes, passaram a Via Mangue por ali. Quando passaram a Via, a SEDSMA entendeu que isso tinha uma interferência em relação ao próprio SSA – Setor de Sustentabilidade Ambiental. Então, teria modificado a taxa de 20m facilitando a análise do imóvel em relação à regularização. Mesmo assim, o segundo processo de regularização foi indeferido porque eles não cumpriram com o prazo do TAC. Aí começou a discussão na PGM porque tem uma multa, se você descumprir, tem uma multa diária. Sérgio pode até me corrigir, se eu estiver errada. O processo entrou em exigência várias vezes, foram dados 90 dias, que se renovou diversas vezes, e não seguiram isso, mas ficaram com o restaurante funcionando e no entendimento da PGM, estava correndo a multa. Então, há uma discussão em relação a essa multa que até agora não foi paga e está vencida. Essa multa está em discussão na justiça, onde cada um coloca suas razões, mas isso não é impedimento para seguir com o processo de regularização que também é importante para o Município, além da multa que ele deve pagar que acho ser uma questão moral diante da situação dos autos. Estamos aguardando esse pagamento, mas não vamos impedir a regularização deles por conta dessa dívida que já deveria ter sido paga há muito tempo. É importante que isso fique registrado em Ata, que é para que não venha a ter interferência no processo judicial, porque amanhã pode chegar à justiça e dizer que a PGM votou favorável. A PGM está votando favorável ao processo de regularização, nós não estamos dizendo que ele tem razão, é bom nós separarmos em relação às questões judiciais, porque essa multa é devida e deve ser paga. Parece-me que tem parecer favorável da DILURB a essa questão, no processo. A representante da SEDSMA, Dra. Edilene falou: "Com relação à multa lá na SEDSMA, enquanto não for paga, não sai a licença, o processo fica parado e ele não consegue regularizar." Dra. Andréa Galiza, disse: "Essa multa que você está falando é a multa ambiental, prevista em Lei, provavelmente deve ter um dispositivo ou decreto na legislação que diga alguma coisa que quando estão pendentes ações de fiscalização com multas previstas na Lei, a licença não sai. Nesse caso é uma multa prevista, um instrumento de natureza contratual, porque foi um acordo, é um TAC. Então, provavelmente, não deve ter nenhuma previsão nesse sentido, até porque regularizar a edificação foi uma obrigação que ele assumiu no TAC. Se nós não regularizarmos é como se estivéssemos criando um óbice para o cumprimento de uma obrigação que ele mesmo assumiu. Eles perderam o prazo no outro processo de regularização que foi indeferido. Esse, já é um novo processo, é o terceiro, não sei se nesse, eles perderam algum prazo. Existe uma discussão da contagem, querem que na contagem da multa desconsiderem esses prazos que foram perdidos, é um assunto que não é o foco desta Comissão, mas é importante esclarecer." Pedindo a palavra, a representante do CAU falou: "É só um comentário sobre o que Andréa falou da outra legalização do imóvel, onde ela diz que o Município quer que ele se legalize, nós passamos pelo processo da CONTAX, semelhante. Entendo eu, significa que o Município quer que todo mundo se legalize e esse processo aqui está porque pode ser apreciada pela CCU, que é o alinhamento dominante, principal infração dele desde o início, porque não respeitou o recuo da área "non aedificandi", que hoje estaria isenta pelo parecer da SEDSMA. Ele pode manter o alinhamento dominante usando uma prerrogativa da Lei, ou seja, aquilo que num cenário anterior ele não era




PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

legalizável, e por isso teve TAC, ele agora tem a condição de ser, se esta Comissão aprovar. O Município quer que ele se legalize desde que tenha fundamento para isso.” A representante da PGM tornou a falar: “É justamente sobre esse fundamento, tem algum pronunciamento da Prefeitura quanto a esse afastamento? Tem um dispositivo na LUOS em que você pode dispensar o afastamento, nos casos em que todas as edificações estão no paramento, e eles pediram a aplicação desse dispositivo. A DILURB deu um parecer favorável entendendo que era possível.” Dra. **Taciana**, a Presidente falou: “É isso aí, mas mesmo assim tem que ter a aprovação da CCU.” Usando a palavra, o relator, Dr. **Genildo** falou: “O Artigo que consta no parecer da DILURB é o Art. 84, da Lei nº. 16.176/96, a LUOS.” A Presidente disse: “As representantes da PGM e do CAU já fizeram os comentários que eu ia esclarecer. Para complementar, em relação à multa, nós só verificamos o pagamento de multas no processo de “Habite-se” que é o último processo de Licenciamento, ou no processo de Regularização do terreno, são nesses dois momentos em que nós não liberamos se não forem quitadas as multas urbanísticas.” Pedindo a palavra o representante do requerente, Dr. **Sérgio Cerqueira** falou: “Em relação a essa questão das multas, e por uma série de particularidades que esse processo teve durante a sua análise, faço questão de chamar a atenção do seguinte: durante o processo da análise deste projeto de agora, houve uma cota em que a técnica analista chama a atenção das multas do empreendimento, de qualquer natureza, não só a questão do TAC. Essas multas foram identificadas, eram apenas três multas, totalizando três mil e poucos reais, e já foram quitadas. Com relação às considerações feitas pela representante da SEDSMA, não há nenhuma multa gerada por essa Secretária. A questão relativa ao novo parecer da SEDSMA, dizendo que não há mais infração sobre a área “non aedificandi”, nós temos o parecer deles no processo. Quanto à proposta da própria Secretaria, sobre o PRAV, isso independe do processo de Legalização. Todas as tratativas junto a SEDSMA, para a regularização do imóvel dentro daquela Secretaria, já foram atendidas por solicitação da própria SEDSMA, dentro do prazo.” A Presidente passou a palavra ao Dr. **Genildo** relator do processo, que disse: “O parecer da ADEMI acompanha o parecer da DELURB/SEMOC e vou ler.” **PARECER DO RELATOR: “1. SOLICITAÇÃO: Legalização de edificação não habitacional – Restaurante. 2. CONCLUSÃO: Favorável na íntegra ao parecer da Secretária de Mobilidade e Controle Urbano.”** Em, 18/04/2017. a) **Genildo Mota Valença Filho**, representante da ADEMI. A Presidente perguntou se mais alguém gostaria de usar a palavra e como não houve manifestação, foi votado o parecer do relator e lavrado o seguinte parecer da Comissão. **PARECER DA CCU: Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário por maioria seus membros, com 09 (nove) votos: CTTU; SMAS; PGM; SEPLAN/ICPS; CONDEPE/FIDEM; ADEMI; SENGE; CAU; PREZEIS e 01 (uma) abstenção: URB/RECIFE se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia..”** Em, 18/04/2017. a) **Taciana Maria Sotto-Mayor**, Presidente da CCU e demais membros presentes. Quanto ao Processo nº 07.00203.8.16 da **ELÓGICA PARTICIPAÇÕES LTDA** e ao Ofício nº 004/ 2017 da **GAB/ SEPLAN**, ficaram para serem analisados na próxima reunião, pela ausência dos relatores. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 12h30min, eu, **Márcia Dantas de Oliveira**, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes. Recife, 18 de abril de 2017.


Marcia Dantas de Oliveira – Secretária


Taciana Sotto-Mayor – PRESIDENTE




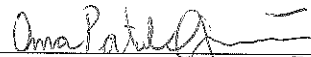
PREFEITURA DO
RECIFE

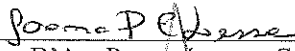
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO



Vivian M. Oliveira da Costa - CTTU


Edilene Rodrigues de Oliveira - SEDSMA


Andrea Galiza - PGM


Ana Patrícia Uchoa - SÉPLAN/ ICPS


Joana D'Arc Pessoa Lessa - CONDEPE/FIDEM


Willian Bernardo S. Mendes - URB/RECIFE


Genildo Mota Valença Filho - ADEMI/PE


Jai João dos Santos Silva - SENGE/PE


Paula Peixoto - CAU/PE


Edvaldo Santos Pereira - PREZEIS

