



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 310ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos **18 (dezoito) dias do mês de fevereiro de 2014 (dois mil e quatorze)**, às 09h30min, na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 310ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU. Estiveram presentes os Engenheiros: José Antônio A. de Lucas Simón, representante da FIEPE; João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP e André Callou da Cruz, representante da ADEMI/PE. Os Arquitetos: Gina Gomes Viegas Silva, suplente da representante da CTTU; Adriana Barata dos Santos Figueira, representante da URB; Ismael Araújo Cassimiro, suplente da representante da SMAS; Eduardo Aguiar, representante do IAB/PE; Luiz Augusto Rangel Moreira de Barros, representante do CAU/PE; além da Procuradora Maria Carolina Lindoso de Melo, representante da SAJ e, de Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar, foi feita a leitura com aprovação da Ata da 309ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, realizada em 11/02/2014. Em seguida, foi analisado o **Processo nº. 07.21818.7.13 de JOSÉ ANTONIO DE FIGUEIREDO**, referente ao Documento Especial sobre Viabilidade para Instalação de Atividade (Depósito de Material Reciclável), localizado na Rua São Mateus, nº. 182, Iptuinga. (ZAC Moderada) **Encaminhado à CCU:** face a Lei 16.176/96, Art. 446, § 1º, Anexo 9-A (LUOS– Análise Especial-APGI, nível de incomodidade 1). A Presidente, Dra. Luzia Silmira Meira, começou falando sobre a Lei 17.982/2014 de Alvará de Localização. “No Parágrafo 5º, do Art. 6º (Lei Alvará) onde se fala de alvará de localização e funcionamento condicionado diz que: as atividades potencialmente geradoras de incômodo, bem como as geradoras dos impactos ambientais devem atender aos requisitos de instalação de acordo com os parâmetros previstos na legislação vigente, sem prejuízo do cumprimento das exigências feitas pelos órgãos competentes, do Estado e da União, na forma da legislação pertinente. (INR), ficando dispensadas de análise de localização exceto aquelas constantes do parágrafo 6º a seguir, que são de incomodidade de nível 3. Só que para APGI, na Lei 16.176/96, Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Art. 45, tem dois tipos de análise, que diz: “A instalação das Atividades Potencialmente Geradoras de Incômodo à vizinhança – APGI – em função da sua classificação indicada no artigo anterior, obedecerá aos requisitos indicados nos Anexos 9B e 9C, sujeita, ainda, às análises previstas neste artigo, sem prejuízo do cumprimento das exigências feitas pelos órgãos competentes do Estado, da União e do Município, na forma da legislação pertinente”. Diz no Parágrafo único – “As análises referidas no “caput” classificam-se em: I - Análise Técnica, compreendendo: a) análise de nível de incomodidade; b) análise de localização; c) análise dos requisitos de instalação. II - Análise Especial”. Então, o Alvará de Funcionamento isentou da análise de localização, ou seja, isentou da análise técnica, com relação à análise de localização. Quando a gente vem para o uso do Anexo, se vê que o uso do depósito para material reciclável, tem a natureza de incomodidade de poluição atmosférica, de exigência sanitária, além da exigência de análise especial. Então, com relação a análise técnica, ele tem dois tipos de análises a de nível de incomodidade e de localização. Quanto a análise especial, não foi isentada pelo alvará. O Art. 50, item 1 da LUOS - diz: “Análise de localização exigida para os usos classificados no nível 2, nos casos de atividades classificadas nível 1 e 2;” O processo foi classificado como nível 1, tem a análise especial com base na análise de localização do nível 2. O que significa isso? Indo para a tabela de análise de localização para usos e atividades classificadas de nível 2, na página 57, vemos que no mapa do processo, os lotes confinantes e defrontantes são habitacionais, com uma escola nas proximidades. Neste caso, não temos como ser favorável a aprovação da análise de localização. Em seguida foi colocado em votação o relato da presidente. **Parecer da CCU:** Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, se posiciona **contrária** à viabilidade para instalação do depósito de material reciclado, considerando que: 1 – a Lei nº. 17.982/2014 isentou as APGI classificadas como nível 1 e 2 da análise de



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

localização (requisitos da análise técnica – Art. 45, da Lei nº 16.176/96), mas não da análise especial; 2 – a atividade exige análise especial, face o Anexo 9A, da Lei nº 16.176/96; 3 – a atividade não atende à análise de localização para o nível 2, requisito da análise especial efetuada pela CCU para atividades classificadas como de nível 1 e 2, conforme Art. 50, da Lei nº 16.176/96. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 18/02/2014. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU, e demais membros presentes. Continuando, foi analisado o **Processo nº. 07.651131.7.13 da ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA BANCO DO BRASIL**, referente ao Documento Especial sobre Viabilidade de Construção para uma edificação não habitacional (Edifício Garagem), a se localizar na Rua do Futuro, nº. 867, Jaqueira. (ZAC Controlada 2/ SSA 2/ ARU- SRU 3) **Encaminhado à CCU:** face a Lei 16.176/96, Art. 110, § VI (LUOS- Caso Omissis), Lei 17.511/08, Art. 74, § VIII (Plano Diretor-Incentivo Estacionamento) e Lei 16.719/01 (ARU). Como a representante da SMAS, Adriana Pontes, não pode comparecer, foi substituída por Ismael Araújo Cassimiro, que fez o relato do processo. **Parecer da Relatora:** “Considerando parecer urbanístico da Gerência de Normatização, sou de parecer favorável à instalação de edifício Garagem e acompanho na íntegra o parecer citado, o qual determina: atendimento aos parâmetros urbanísticos definidos para SRU-3 e atendimento aos mecanismos de compensação ambiental, por se tratar de SSA2.” Em, 18/02/2014. a) Adriana Pontes, representante da SMAS. **Parecer da CCU:** Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, se posiciona favorável ao pleito, acompanhando o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 18/02/2014. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU, e demais membros presentes. Prosseguindo, foi analisado o **Processo nº. 07.05608.1.13 de RENATA MARIA PARAÍSO ALBUQUERQUE- TECLA- MAX PLURAL**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação habitacional multifamiliar a se localizar na Rua Compositor Ataulfo Alves, nº. 111, Boa Viagem. (ZAC Controlada.) **Encaminhado à CCU:** face a Lei 16.176/96, Art. 80, item IV, (LUOS- Afastamento em lote de esquina) e Art. 110 (LUOS- Caso não perfeitamente definido) e Lei 17.511/08 (Plano Diretor- Setor de Sustentabilidade Ambiental 2). **Parecer do pedido de “vista”:** “Interessado: TECLA – MAXPLURAL (Renata Maria Paraíso Albuquerque) Localização do empreendimento: Rua Compositor Ataulfo Alves, nº 64, Boa Viagem, Recife-PE À Comissão de Controle Urbano – CCU. “Trata-se de pedido de análise especial para a aprovação de projeto para a construção de um edifício residencial multifamiliar situado na Rua Compositor Ataulfo Alves, lote nº 64, onde está edificada a casa residencial nº 111, a ser demolida, em Boa Viagem. Em virtude de o imóvel apresentar duas frentes voltadas para logradouros públicos (Rua Compositor Ataulfo Alves e Rua Heiji Gemba) foi inicialmente solicitada a aplicação dos parâmetros de afastamento estabelecidos na LUOS, Lei Municipal nº 16.176/1996, especialmente previstos para os imóveis de esquina (art. 80). Tal pleito foi rechaçado por essa comissão, em unanimidade, na reunião de 03/12/2013, não considerando caso omissis. A matéria foi novamente submetida à análise da CCU, em 16/12/13, diante do inconformismo da requerente, e mais uma vez indeferido o pleito apresentado, por maioria dos membros, considerada a abstenção da CPRH. O requerimento atual consiste em redução do afastamento frontal exigido para o local em até 25%, no art. 78, § 2º, da LUOS, desde que o afastamento resultante não seja inferior ao afastamento inicial, ou seja, a mesma regra acima referida aplicável a lotes de esquina, tendo em vista refletir imóvel situado em Setor de Sustentabilidade Ambiental 2 – SSA 2, em consideração às medidas de compensação ambiental e melhoria do espaço público propostas no projeto, cuja intervenção urbana traria benefícios para a cidade e redução das ilhas de calor existentes. O Plano Diretor revisado - PD, Lei Municipal nº 17.511/2005, determina no seu art. 127, mecanismos de compensação ambiental para os imóveis situados na SSA2 e isso que é tratado como caso omissis por essa Comissão e submetido a sua apreciação, já que o aludido dispositivo ainda não foi regulamentado por lei. O art. 127, ao exigir que, para os imóveis situados no SSA2, devem ser implementados mecanismos de compensação não dispensou o cumprimento dos demais requisitos edilícios exigíveis para as edificações. Ao contrário, estabeleceu um *plus*, um requisito a mais que visa preservar o equilíbrio ambiental e paisagístico nas quadras limítrofes às chamadas Unidades de Equilíbrio Ambiental. De acordo com a referida lei planificadora, o território municipal divide-se em duas macrozonas de



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Ambiente Natural - MAN e de Ambiente Construído - MAC, as quais se subdividem em Zonas de Ambiente Natural e Zonas de Ambiente Construído, sendo ZAC Restrita, ZAC Moderada e ZAC Controlada. Observe-se que o SSA2 não reflete uma zona, insere-se em uma das zonas acima mencionadas, não se eximindo da observância dos parâmetros previstos para a zona na qual está inserido, à exceção do coeficiente de utilização estatuído no art. 222, V, do PD, em virtude de disposição expressa. Desse modo, incide sobre o caso o art. 222, IV, da Lei Municipal nº 17.511/2005, segundo o qual, sendo omissa o Plano Diretor com relação aos afastamentos, aplicam-se os índices do ARU, Lei Municipal nº 16.719/2001, para a ZAC Controlada II, e os constantes da LUOS, Lei Municipal nº 16.176/1996, para as demais zonas. À vista do exposto, voto pelo indeferimento do pedido apresentado pela requerente. Recife, 18 de fevereiro de 2013. Maria Carolina Lindoso de Melo, Procuradora Judicial. Matrícula: 63.913-8". Após a leitura do parecer, a Presidente fez as seguintes observações: "Uma coisa que aprendi em legislação foi que, se não está escrito, cabe várias interpretações. Não está dito que SSA 2 deverá considerar as zonas adjacentes ou a zona onde está inserido. Isso sempre me foi dito por Assuntos Jurídicos. Outra coisa que você falou claro é que está omissa quanto aos afastamentos. Também acho que dá margem a outra interpretação. Então, fazendo uma analogia às análises especiais que passaram na CCU e nas ZEPH/SPR, que são analisadas "caso a caso". Não está dito na lei que se devem aplicar os índices da legislação, a análise pode ou não flexibilizar os índices urbanísticos dependendo do interesse do Município. Então, a meu ver, tenho plena convicção que é omissa, é caso especial, e quando vou analisar estes casos não parto do zero, parto do que tem na lei, sempre olhando o benefício para a cidade. Se isso é bom, eu posso flexibilizar ou não, se não é, eu posso vetar ou exigir mais. Para que a decisão não fique na mão de uma só pessoa ou de um só órgão, é que se submete a esta Comissão que tem representação também da sociedade civil". Quanto ao projeto, no caso das calçadas, o interessado se manifestou dizendo que se as pessoas estivessem desconfortáveis com relação à análise, quanto a este mecanismo de compensação, verificassem se era do interesse público, ou não. Então, ficou definido que seria verificada a largura aprovada da calçada, no loteamento da Prefeitura. A Presidente falou ainda que "em alguns processos analisados na Av. Mascarenhas de Moraes, existem calçadas que no loteamento tem 4,5m de largura e que têm trechos existentes com 3m. Nestes casos o projeto solicita a permuta de 1,5m, pela redução de afastamento frontal". Em seguida, o representante do CAU solicitou a palavra e falou que, "dois pontos foram levantados: Um era se a questão dos recuos estavam corretos para SSA2, e o outro era se o Município tem interesse da área. Esse mecanismo passa a valer porque já foi votado em outras situações. Essa é minha preocupação. O Município é que tem que se posicionar se tem interesse para fazer a compensação". O representante da ADEMI falou que "o município tem interesse, inclusive, para que se faça a recuperação da praça". O representante do IAB falou que "não se sente confortável e que o parecer da SAJ confirmou seu entendimento. Porque você deixar de cumprir a legislação vigente para poder enquadrar o caso no Projeto de Lei? O Projeto de Lei tem limites para descumprir a lei existente? Acho que o projeto tem méritos, mas, tem coisas que precisam ser trabalhadas para ter um recuo maior, para melhorar a calçada, isso é importante. Agora, o que lembro é o seguinte, na primeira análise a minha dificuldade foi enquadrar na Lei, se quer enquadrar de uma maneira razoável, seguindo a Lei. No parecer da SAJ, diz que descumpra a Lei, se for flexibilizar do jeito que propõe. Não acho correto. Na primeira apresentação do processo, se tentou enquadrar num artigo para se considerar que era terreno de esquina". A CCU, decidiu encaminhar o processo ao DPU/SELURB solicitando "parecer quanto à largura das ruas que dão acesso ao empreendimento, com o objetivo de verificação da faixa de interesse do Município para permuta com o requerente." Por último, foi analisado o **Ofício nº. 120/2012 da SECRETARIA DE CULTURA - PCR**, referente à Classificação do Edifício Caiçara em Imóvel Especial de Preservação – IEP, localizado na Av. Boa Viagem, nº. 888, Boa Viagem. **Encaminhado à CCU:** face a Lei 16.284/97, Art. 55, Parágrafo Segundo (Lei de IEP) e Lei 17.511/08, Art. 3º. e 4º, § VI, Parágrafo Único (Plano Diretor). **Parecer do Relator:** À CCU – Comissão de Controle Urbano. **PARECER PROCESSO:** Ofício nº120/2012. Processo de Tombamento do Edifício Caiçara. Interessado: DPPC/SECULT/PCR. Localização:



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Avenida Boa Viagem, nº888. Pina. O *PROCESSO*: “O presente parecer trata-se da análise do processo administrativo para o Tombamento do Edifício Caiçara situado em endereço acima citado, com pedido de classificação de Imóvel Especial de Preservação – IEP, publicados em Diário Oficial e Folha de Pernambuco. *CARACTERIZAÇÃO PARA O TOMBAMENTO*: Edital de Tombamento – Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco – FUNDARPE. “*Imóvel composto de 06(seis) apartamentos residenciais, com anexo constituído de dependências de serviços e garagens. Aludido imóvel está localizado na Avenida Boa Viagem, nº. 888, Bairro do Pina, nesta capital. A incidência desse instituto jurídico de proteção pelo Poder Público Estadual, sobre mencionada edificação, decorre da importância e características especiais como patrimônio construído, detentor de relevante expressão histórica e arquitetônica.*” e conclui que “*.....fica assegurado ao bem em exame, até a resolução final, as mesma prerrogativas de preservação dos bens tombados, conforme determina o parágrafo único do artigo 10, do DL nº. 25/2937 e parágrafo 5º, Art. 2º da DL Lei nº. 7970/1979 e Art. 10 Caput do Decreto nº. 6239/1980.*” *TRÂMITES DO PROCESSO*: 1. Processo de Tombamento tem início Protocolado em 30 de novembro de 2011, com requerimento de cinco pessoas interessadas; 2. Publicação do Processo de Tombamento do Edifício Caiçara, em 01/12/2011 no Diário de Pernambuco e em 02/12/2011 na Folha de Pernambuco; 3. Em processo de Tombamento do Edifício Caiçara, a DIRCON/SCDUO em 27/01/2012, envia Ofício nº. 048/2011 à Construtora Rio Ave Investimentos LTDA com suspensão dos efeitos da Licença de Demolição; 4. Processo do Tombamento deflagrado pela DPPC, como Imóvel Especial de Preservação - IEP, em ofício nº.120/2012, datado 19/10/2012, e encaminhado a SCDUO com seus estudos técnicos; 5. Em Ofício nº. 55/2012 de 30/05/2012 a DPPC/SECULT/PCR em reposta ao Ofício nº. 341/2012-12ª PJMA em 14/05/2012, sobre denúncias de depredação do Edifício Caiçara; 6. Em Ofício nº. 742/2012 de 24/10/2012 – 12ª. P.J. Instaura Inquérito Civil Publico nº. 042-2/2012 e encaminha Recomendação nº. 019/2012 para MANUTENÇÃO E PRESERVAÇÃO DO EDF. CAIÇARA; 6. Em Ofício nº. 693/2012 de 13/11/2012 a SCDUO informa a Secretária de Cultura o parecer técnico da DPPC recomendando a classificação do Edf. Caiçara como Imóvel Especial de Preservação – IEP; 7. Em Ofício nº. 700/2012 de 14/11/2013 o Gab/SCDUO em resposta ao Ofício nº. 742/2012 – 12ª P.J. que o parecer da DPPC/SECULT, mencionado da referida Recomendação é de conhecimento da Secretaria, entretanto, desconhece o processo de Tombamento deflagrado pela FUNDARPE, “*o qual é imprescindível para compor a peça técnica a ser submetida a CCU e posteriormente CDU*”; 8. Em Ofício nº. 576/2012-DP em 10/12/2012 – Envio do processo Administrativo nº. 02/2012, referente à solicitação de Tombamento do Edf. Caiçara ao SCDUO; 9. Parecer do Assessor Jurídico do Estado de Pernambuco, Dr. Augusto Eugênio Passhaus Neto da FUNDARPE - Contrário ao Tombamento do referido Imóvel em 14/02/2013; 10. A FUNDARPE em 28/05/2013 - Processo relativo ao pedido de tombamento do Caiçara é enviado ao CONSELHO ESTADUAL DE CULTURA para considerações feitas, para sua apreciação e decisão; 11. Parecer do Relator Reinaldo da Rosa Borges de oliveira do CONSELHO ESTADUAL DE CULTURA, é contrário ao Tombamento com base nos pareceres dos arquitetos Marcos Antônio Gil Borsoi, Wandenkolk Walter Tinoco, José Luiz da Mota Menezes, Moisés Andrade e Paulo Raposo Andrade, como também os pareceres do Diretor de Preservação e Cultura da FUNDARPE - Paulo Martins Souto Maior, Assessor Jurídico da FUNDARPE – Augusto Eugênio Passhaus Neto e do Presidente do CONSELHO ESTADUAL E CULTURAL – Poeta Marcus Moraes Accioly todos contrário ao Tombamento do Edf. Caiçara; 12. Em 19/09/2013 CONSELHO ESTADUAL DE CULTURA, por unanimidade, é contrário ao Tombamento do Edf. Caiçara “*por não encontrar razões que justifiquem a medida.*” *CONCLUSÃO*: Sou de parecer contrário ao tombamento do Edf. Caiçara, corroborando com todos os pareceres aqui relatados, que em tempo desqualifica a referida edificação como Imóvel Especial de Preservação - IEP. Em parecer o arquiteto Marcos Antônio Borsoi afirma que “é muito difícil e, até, inacreditável propor um tombamento de uma edificação isolada em um contexto dinâmico e em evidente situação de criação de uma cidade moderna e contemporânea”, já Wandenkolk Walter Tinoco comenta que “ O Caiçara tem características de uma arquitetura importada, indefinida, que não se identifica com “preservação”. Acredita que sua demolição seria



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

benéfica à paisagem urbana pois, faltam-lhe o gosto e a autenticidade reclamadas por uma arquitetura resistente ao tempo”. Para Moisés Andrade e Paulo Raposo Andrade “Em sendo a arquitetura a expressão construtiva de um determinado Tempo e um determinado lugar, é evidente que o Edifício Caiçara carece de qualidade arquitetônica...”...Nunca foi representativo nem da arquitetura tradicional ou vernacular nem da arquitetura moderna que se fazia no Brasil e no Recife na época de sua construção. São essas as origens meramente comerciais do pastiche que constitui o Edf. Caiçara. A consciência do seu real (des)valor permitirá a coragem necessária à renovação do organismo vivo que é a cidade”. Além dos pareceres técnicos dos arquitetos acima mencionados, e considerando que o imóvel está demolido em boa parte de sua extensão e as licenças de demolição e construção concedidas pelo Município, em 23/11/2011 e em 21/01/2011, respectivamente, é anterior ao pedido de tombamento do imóvel, os proprietários alegam os prejuízos incalculáveis, uma vez que o tombamento do Edf. Caiçara, os privarão de uma permuta ou venda do seu imóvel por oportunidades de melhor valorização no mercado, como também o risco de se onerar o erário público, já que com o tombamento poderá causar grandes indenizações aos cofres públicos. Enfim este é o meu entendimento e o encaminhamento ao colegiado da CCU para sua apreciação”. Em, 18/02/2014. a) João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP. **Parecer do pedido de “vista”:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU -Prefeitura da cidade do Recife. *Assunto:* Análise do processo- ofício 120/2012 para classificação do Edifício Caiçara em imóvel Especial de Preservação- (IEP). Este parecer tem por finalidade analisar solicitação para a preservação do Edf. Caiçara, imóvel sito ao nº 888, da Av. Boa Viagem, Pina, Recife no âmbito municipal. *Classificação do imóvel como IEP:* A DPPC da SECULT-PCR- Secretaria de Cultura - Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural da Prefeitura do Recife, por meio do parecer técnico expedido em outubro de 2012, posicionou-se favorável à transformação do imóvel em IEP- imóvel especial de preservação. O parecer técnico do DPPC apresenta razões legais e justificativas técnicas para a inclusão do Edf. Caiçara como imóvel especial de preservação (IEP). Conforme o parecer, o imóvel para ser classificado como IEP encontra amparo legal: 1. Na lei 16.284/ 97, lei dos imóveis especiais de preservação- IEP; 2. Na lei 17.511/08, Plano Diretor da Cidade que no seu artigo 97, II para a zona a qual o imóvel encontra-se inserido, ZAC-C 1, além de recomendar a contenção do adensamento construtivo, recomenda: “o incentivo à preservação, a recuperação, a reabilitação, e a conservação dos imóveis e dos elementos característicos da paisagem”. E tem como justificativa para a sua classificação como IEPs fundamentada nos seguintes aspectos: a) Identificação de valor histórico no imóvel; b) Identificação de características arquitetônicas e artísticas que fazem do imóvel dotado de uma arquitetura singular; c) Identificação de significância cultural do imóvel como elemento de paisagem urbana para os habitantes do bairro de Boa Viagem e para a população da cidade do Recife. Antes de discorrermos sobre o parecer do DPPC, faz-se necessário tecer algumas considerações com relação à documentação que fez parte do processo do pedido tombamento do imóvel junto à Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco - FUNDARPE e da Secretaria do Cultura do Estado que foi entregue a esta comissão, pelo que entendemos, para ser analisada e assim servir de subsídio para análise do presente pedido de preservação do Edifício Caiçara, agora no âmbito municipal. *Dos fatos:* O processo para preservação do imóvel foi motivado pelo pedido de cinco cidadãos que como proponentes, como faculta a lei, solicitaram ao Secretário de Cultura do Estado o tombamento do Edf Caiçara. O pedido de tombamento seguindo o rito processual foi encaminhado para análise junto à FUNDARPE, acompanhado de abaixo-assinado com mais de (hum mil assinaturas), onde foi dado o início da tramitação do pedido para o tombamento do imóvel a nível Estadual. O processo de tombamento, após ter tramitado na FUNDARPE, após análise, seguiu para julgamento do Conselho Estadual de Cultura, onde lá foi indeferido. Com relação ao parecer da FUNDARPE e o seu indeferimento pelo Conselho de Cultura, cabem algumas considerações: 1. A preservação de um imóvel é realizada tanto no âmbito Federal, Estadual como no âmbito Municipal, sendo esferas distintas, não há prevalência das decisões de uma esfera sobre a outra. 2. A documentação que foi utilizada para o pedido do tombamento do imóvel no âmbito estadual, a qual nos foi entregue pelo



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

interessado por meio de um conjunto de documentos denominado “Memorial Caiçara”, apresenta argumentos, razões e contra-razões que foram utilizados naquele processo estadual como subsídio para não tomar o bem e que não devem obrigatoriamente ser transpostos para o presente processo, sem a devida análise. 3. O pedido solicitado no âmbito Estadual foi pelo tombamento do imóvel e no âmbito municipal é por meio de transformação do imóvel em IEP. 4. O instituto do tombamento e o instituto dos IEP são meios utilizados para preservar o bem mas que têm finalidades, objetivos, e implicações totalmente distintas. 5. O imóvel ao ser transformado em IEP, através da lei 16.284/97- dos imóveis especiais de preservação- IEP, diferentemente de um tombamento, permite uma série de compensações e estímulos que possibilita a preservação do bem sem acarretar perda patrimonial aos seus proprietários, pois sendo o imóvel preservado, o proprietário do IEP tem garantido “o direito de construir um nova edificação, na área remanescente do terreno, se houver, utilizando o potencial construtivo do imóvel, na forma da LUOS.”(art 19), o potencial construtivo do IEP corresponde a área máxima de construção permitida no terreno, resultante da aplicação do coeficiente de utilização e dos demais parâmetros urbanísticos da LUOS (P. único); Concede-se a transferência do direito de construir – TDC no qual consiste na faculdade do o proprietário do IEP poder transferir o potencial construtivo do terreno onde se situa o imóvel preservado para outro lote de sua propriedade ou de terceiros, de acordo com as condições estabelecidas na lei. (art 26); O instituto do IEP concede aos proprietários dos IEPs compensações e estímulos, como isenção parcial ou total de IPTU (art 15). Salientamos que o parecer conclusivo da FUNDARPE, embora não tenha sido favorável ao tombamento do Edifício Caiçara no âmbito Estadual, não obstante reconheceu atributos no edifício ser preservado no âmbito municipal por “*considerar o edifício significativo para a memória urbana da avenida Boa Viagem e do bairro do Pina, por conseguinte, ainda para a cidade do Recife.*” Pelo que entendemos, pesou na decisão do Conselho de Cultura para não tomar o imóvel, o parecer da FUNDARPE que analisou o pedido para a preservação à luz do instituto de Tombamento, a partir da análise parecer jurídico da FUNDARPE, e por meio dos pareceres dos arquitetos que foram chamados ao processo pelos proprietários do imóvel. No que se refere aos pareceres dos profissionais, discordamos deles na medida em que entendemos que o Edifício Caiçara deve ser preservado à luz do conceito de paisagem cultural que ao nosso ver mostra-se mais adequado para lidar com o patrimônio na contemporaneidade. É justamente por se considerar o edifício enquanto lugar na paisagem daquele local que o edifício Caiçara possui os atributos necessários para ser preservado. *Não possuísse valor afetivo e de memória, o edf. Caiçara não teria despertado tanto apelo popular para ser mantido naquele local.* O interesse na paisagem como “*um bem patrimonial já existia no momento da institucionalização da preservação do patrimônio no Brasil em 1937, manifesta na criação do Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico.*” (Ribeiro, 2007) No entanto, as práticas de preservação de bens culturais e as formas de compreensão do que vem a ser patrimônio também se modificaram ao longo do tempo. Essa noção vem sendo ampliada. Ainda segundo Ribeiro (2007): *Assim como houve transformação nas práticas de preservação dos demais bens culturais, as formas de compreensão da paisagem e sua valorização também se transformaram ao longo do tempo. Com a adoção da categoria integradora de paisagem cultural, o IPHAN responde à crescente complexidade da sociedade contemporânea, (...) e atualiza a prática brasileira com relação ao movimento internacional no campo da preservação do patrimônio cultural que, em 1992, completando a Convenção da UNESCO para o patrimônio mundial assinada em 1972, adotou a paisagem cultural como conceito fundamental para enfrentar os desafios da preservação no mundo moderno.* A Recomendação Europa de 11 de setembro de 1995, define paisagem como: “*Paisagem – expressão formal dos numerosos relacionamentos existentes em determinado período entre indivíduo e sociedade e um território topograficamente definido, cuja aparência é resultado de ação ou cidades especiais, de fatores naturais e humanos de uma combinação de ambos. E Áreas de paisagem cultural - partes específicas, topograficamente delimitadas da paisagem formadas por várias combinações de agenciamentos naturais e humanos, que ilustram a evolução da sociedade.*” Historicamente o Ed. Caiçara é testemunho de um momento em que o Recife se transforma em cidade balneária e não



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

apenas portuária. Momento que Boa Viagem torna-se importante balneário da cidade do Recife, primeiro balneário do Estado e, portanto representativo do momento em que a sociedade buscou a orla e os banhos de mar como possibilidade de uma vida mais saudável, salubre, em decorrência dessa cultura da modernidade. Há a expansão da cidade do Recife para a orla de Boa Viagem e o crescimento do litoral sul, possibilitado pela abertura da Avenida Beira Mar em 1924, no Governo Sérgio Loreto. A partir de então a prática dos banhos de mar, tornou-se uma importante atrativo, seja por questões de salubridade, higiene, bem estar, lazer, essa cultura balneária torna-se representativa de nossa modernidade local, haja vista outros edifícios simbólicos como a famosa casa do navio. (NASLAVSKY, 1998) Nesse contexto o Ed. Caiçara preserva elementos simbólicos de paisagem cultural, um dos últimos testemunhos desse momento do bairro de Boa viagem enquanto balneário e cujos registros já quase em sua totalidade se extinguíram, importante registro de seu patrimônio cultural. O edifício Caiçara simboliza o momento de mudança de vila de pescadores para ocupação balneária, assim como marca o momento de transição entre a residência unifamiliar de veraneio e o tipo edilício do edifício de baixa altura, cujos primeiros exemplares mantêm a distribuição e organização como se fossem residências superpostas. (REYNALDO, 2014) Segundo Reynaldo, o Edifício Caiçara se classifica como um dos primeiros edifícios de habitação multifamiliar do Recife, na orla de Boa Viagem. Até 1953, as construções na área estiveram orientadas pelo Regulamento de Construções (decreto nº 374 de 12/09/1936) que a classificava como Setor Suburbano (3ª Zona), por margear via pública servida por linha de bonde (330 m para cada lado), e bem assim os povoados de Boa Viagem, observa-se entre outros: a) Obrigatório a existência de recuo; b) Gabarito máximo 3 pavimentos; c) 'vista direta' mínima de 3 m para os compartimentos destinados a permanência diurna ou noturna (afastamento ou recuo); d) Taxa de ocupação máxima: 33%. A construção do Caiçara antecede a lei nº 2590 de 24/11/1953 que classifica a área em Zona Urbana. É no conceito de paisagem cultural de Sauer que entende que 'a cultura é o agente, a área natural é o meio e a paisagem cultural é o resultado' (Sauer, 1996) que se inspirou a lei que criou o IEP, em 1997 (Reynaldo (2014)). Sendo assim, por todas as razões acima elencadas entendemos que a transformação do Edf. Caiçara em IEP responde aos anseios da população que compreende seus valores simbólicos como representativos da paisagem cultural de Boa Viagem enquanto orla balneária. O Caiçara é o último fragmento e vestígio do momento histórico quando Boa Viagem era ainda orla de veraneio. Com relação a preservação do edifício no estado em que ele atualmente se encontra, após ter sido parcialmente demolido, entendemos ser possível preservá-lo. Seja a decisão no sentido de recompor o edifício ao seu estado anterior ou para manter parte dele como ruína, não nos cabe nesse momento opinar, pois trata-se de uma decisão a ser tomada dentro de um projeto de restauração. O IAB/PE posiciona-se assim favorável a inclusão do Edf. Caiçara como Imóvel Especial de Preservação- IEP". Em: 17/02/2014. a) Eduardo Aguiar, representante do IAB. Concluída a apresentação, a presidente ia dar início à votação, quando o representante do CAU, Dr. Luiz Rangel, solicitou a palavra, lendo a Lei nº 16.284/97 que define os Imóveis Especiais de Preservação - IEP, no seu Art. 55, Parágrafo 3º, diz que: "Fica o CDU autorizado a disciplinar, através de resolução, os procedimentos pertinentes à classificação do que trata esse artigo". Isto foi regulamentado? A Presidente então, leu a Lei 17.511/08 do Plano Diretor do Município do Recife, que diz: "Art. 122. Os Imóveis Especiais de Preservação - IEP serão classificados e regulamentados em legislação específica, assegurada, para os fins desta Lei, a identificação estabelecida na Lei nº. 16.284/97. Art. 123 - Poderão ser classificados, através de legislação específica, novos imóveis como IEP, levando-se em consideração os seguintes aspectos: I - referência histórica - cultural; II - importância para a preservação da paisagem e da memória urbana; III - importância para a manutenção da identidade do bairro; IV - valor estético formal ou de uso social, relacionado com a significação para a coletividade; e, V - representatividade da memória arquitetônica, paisagística e urbanística dos séculos XVII, XVIII, XIX e XX. Parágrafo único. A partir do ingresso de Projeto de Lei na Câmara Municipal do Recife, para instituição de um IEP, serão suspensas quaisquer análises, aprovação ou licenciamento, a qualquer título, para o imóvel em questão, até o encerramento do respectivo processo legislativo". Foi concluído que a Lei dos IEP não foi regulamentada. Em sendo



PREFEITURA DO
RECIFE

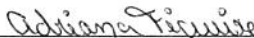
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

aprovado pela CCU, o processo vai para o CDU e para à Câmara Municipal do Recife analisarem”. O representante do CAU, Dr. Luiz Rangel, falou que é preciso cobrar do poder público uma nova relação de IEPs, mesmo que não esteja definitiva, enquanto ainda está sendo analisada. Gera insegurança para quem está trabalhando na área, pois, não se pode discutir pontualmente cada processo. O representante da FIEPE, Dr. José Antônio de Lucas Simon, pediu a palavra e falou que: “Quem tem que criar IEP é o Prefeito, mas, o CDU propõe qualquer mudança na legislação, inclusive a criação de IEP, criando procedimentos através de Resolução. Está bem claro, o proprietário ou o poder público podem indicar qualquer imóvel para ser analisado. Seria preciso listar os imóveis passíveis de estudo para que cada proprietário ou nicho da população se posicionem. Tomando a palavra, a Presidente falou que está sendo feita pelo DPPC, uma listagem de imóveis passíveis de serem transformados em IEPs, mas, o importante não é só a lista, é chegar à Câmara para cessar qualquer projeto. Em seguida, foi posto em votação o parecer do relator. **Parecer da CCU:** Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 07 (sete) votos: URB, SMAS, SAJ, ACP, ADEMI, FIEPE e PREZEIS, 02 (dois) contrários: CAU e IAB, e 01(uma) abstenção: CTTU, se posiciona contrária ao pleito de classificação do Edifício Caiçara em IEP, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 18/02/2014. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU, e demais membros presentes. Quanto ao **Processo nº. 07.65415.5.13 da ECOTRADE ENGENHARIA AMBIENTAL Ltda.**, a relatora, Dra. Fabíola Valença representante da CPRH, não pode comparecer ficando para a próxima reunião. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 13h, 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 fevereiro de 2013.

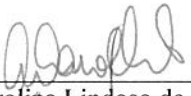

Márcia Dantas de Oliveira – Secretária



Luzia Silmira Meira – PRESIDENTE

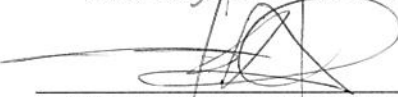

Gina Gomes Viêgas Silva – CTTU


Adriana B. dos Santos Figueira – URB

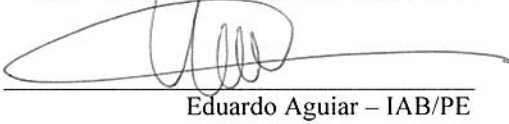

Ismael Adriano Cassimiro - SMAS

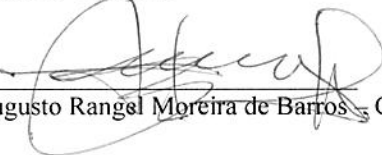

Maria Carolina Lindoso de Melo - SAJ


José Antônio A. de Lucas Simon – FIEPE


João Geraldo Siqueira de Almeida - ACP


André Callou - ADEMI


Eduardo Aguiar – IAB/PE


Luiz Augusto Rangel Moreira de Barros – CAU/PE


Edvaldo Santos Pereira - PREZEIS