



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 350ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos 17 (dezesete) dias do mês de novembro de 2015 (dois mil e quinze), às 9h30min, na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 350ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, inicialmente sob a Presidência da Arquiteta Dra. Taciana Sotto Mayor e, posteriormente, sob a Presidência da Arquiteta Dra. Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Vivian Maria Oliveira da Costa, suplente da representante da CTTU; William Bernardo Mendes, suplente da representante da URB/Recife; Ana Patrícia Uchoa, suplente do representante da SEPLAN/ICPS; Fabíola Valença Lemos, suplente do representante da CPRH; Catarina C. A. Cabral, suplente do representante da ADEMI/PE, Nadja V. Granja Falcone de Melo, suplente do representante do IAB/PE e Paula Cristina Fernandes Peixoto, representante do CAU/PE. O Engenheiro Gaio Camanducai F. Barrocas, representante do SENGE/PE, além do Advogado Rodrigo Maia Leal, suplente da representante da SAJ e Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar, a Presidente, Dra. Taciana Sotto Mayor, deu início a reunião com a leitura e assinatura da Ata da reunião do dia 17/11/2015. Em seguida, falou: “Vim aqui hoje, para falar sobre o Ofício nº. 060/2015, que recebi do CAU, referente ao **Processo nº. 07.12293.9.15 da PROCEF RENTAL Ltda**, que está em pauta e foi enviado para o representante do CAU na CCU, que se negou a analisar e relatar. A autoria do projeto é de um Engenheiro e, no Ofício, o CAU questiona porque a PCR não está cumprindo a Resolução CAU/BR nº. 51/2013 vou deixar o texto para quem quiser ler, trata das atribuições exclusivas dos Arquitetos. (Texto em anexo.) A Dra. Ângela Carneiro da Cunha, veio ontem à tarde explicar que enviou o Ofício devolvendo o processo, e pedir para colocarmos em prática esta Resolução. Quero explicar a postura adotada pelo Município, aqui diz que é exclusividade do Arquiteto várias atividades, entre elas a análise de projetos nas Regionais, onde hoje temos Engenheiros analisando, e a autoria de projetos arquitetônicos de qualquer porte. Esta Resolução já foi aplicada e posta em prática por alguns municípios e sempre ocorreram ações judiciais obrigando os Municípios a retrocederem, até que seja resolvido em última instância. Pelo que entendi, a Resolução por si só, não tem força de lei. Encaminhamos à SAJ para termos um posicionamento jurídico do Município, e assim darmos uma resposta oficial ao CAU. Vou ler o e-mail que recebi de um Engenheiro: “... Os projetos arquitetônicos elaborados por Engenheiros Civis voltarão a transitar na Secretaria de Controle Urbano de Maceió – SMCCU, por meio de uma ação declaratória movida pela Prefeitura de Maceió. Foi deferida a tutela antecipada pela Juíza Federal, Camila Monteiro Pullin Milan, da 4ª. Vara, determinando que a Superintendência de Controle e Convívio Urbano da Capital Alagoana, volte a receber e tramitar os projetos arquitetônicos elaborados por Engenheiros Civis, vinculados ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas – CREA Alagoas. A juíza, Dra. Pullin, afirma que até que sobrevenha uma resolução conjunta entre o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia de Alagoas e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil, não se deve falar em competência privativa dos Arquitetos e Urbanistas, na elaboração de projetos arquitetônicos submetidos à SMCCU.” Nos termos jurídicos entende-se por tutela antecipada o ato do juiz que adianta ao postulante os efeitos do julgamento do mérito, assim, o Órgão Municipal volta a receber e tramitar os projetos elaborados por profissionais das duas entidades.” A decisão judicial é exclusiva de Alagoas. Trouxe a título de informação.” Pedindo a palavra, o representante do SENGE, Dr. Gaio Camanducai, falou: “Venho tratando deste assunto no Sindicato, desde que o CAU lançou essa Resolução, que é somente para a sua profissão. O entendimento do Sindicato, do CREA e do CONFEA é que isto é uma reserva de mercado, e a PCR deverá receber uma carta esclarecendo sobre isso, que foi mandada para todo estado. A nossa Resolução nº. 218, diz que o Engenheiro pode fazer projeto, inclusive esta Resolução foi elaborada em conjunto com os Arquitetos que, na época, faziam parte do CREA. Essa Resolução continua em vigor e a do CAU, não tem poder para derrubá-la. O CREA de Minas Gerais e outros órgãos, já

350ª. Reunião da CCU do dia 17/11/2015

[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

entraram com uma ação contra o CAU. Na realidade o CAU não quer interferir apenas com os Engenheiros Civis, está também interferindo com os Engenheiros Eletricistas e com os Engenheiros Agrônomos, na parte de paisagismo. O CONFEA criou a Resolução nº. 1048, apenas para defender os Engenheiros Agrônomos. Em outros lugares, principalmente no Sul, Rio Grande do Sul, Paraná e Minas Gerais já acabaram com isso, aqui no Nordeste está chegando agora, mas nós estamos combatendo, acho que deve existir uma convivência pacífica.” Usando a palavra, a suplente da Presidente, Dra. Mira Meira, falou: “Acho que um complementa o outro, os dois juntos lutando por espaço. Tem muita gente ai fazendo projeto, mas se for por um Arquiteto, o nível é outro. “Temos que pensar na qualidade de vida, de projeto, de moradia, de requalificação e muito mais, acho que essa é uma discursão para mais tarde, em outra reunião.” Pedindo a palavra, a representante do CAU, Dra. Paula Peixoto, disse: “Como representante do CAU, quero dizer que este processo foi devolvido pelos motivos já discutidos, levantando a discursão sobre a Resolução 51. Acho que o CAU, tem a obrigação de defender a atuação e atribuição dos Arquitetos, tendo na sua pauta lutar por isso, e fazer a Resolução da mesma forma que o CREA está fazendo isso. Quero agradecer a consideração da Presidente de vir aqui dizer o que está acontecendo, e também de colocar em pauta esta discursão, pois a PCR terá que se posicionar e dizer que postura vai adotar. É uma situação nova, acho que é um amadurecimento da especialização e da valorização de cada profissional, quanto a sua competência, muito mais do que, enfim, estabelecer uma qualidade da profissão, seja ela qual for. Não é uma ação declarada contra os Engenheiros, mas muito mais uma questão de valorização da profissão e também de atribuição de responsabilidades, porque acho que na hora em que você tem uma atuação profissional regulamentada, específica, tem os ônus e bônus, por conta das suas responsabilidades civis. Agradeço ao Município, por colocar para ser analisada novamente a Resolução nº 51, com um espaço para discutir e defender o exercício profissional, de uma forma competente, responsável e democrática.” Continuando a Presidente falou: “Quero falar sobre o segundo motivo pelo qual estou aqui, trata-se da Lei nº. 18.112/2015 de Telhado Verde e Reservatório de Acúmulo ou de Retardo do escoamento de Águas Pluviais. Passou na CCU o **Processo nº. 07.12293.9.15 da PROCEF RENTAL Ltda.**, referente à Legalização de uma edificação não habitacional (Caixa Econômica Federal), localizada na Av. Norte Miguel Arraes de Alencar, nº. 6666 – Vasco da Gama. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 18.112/15, (Telhado Verde). A CCU na Reunião do dia 08/09/2015, entendeu que deveria ser remetido a SAJ, e precisamos refletir sobre este parecer da SAJ. Entendo que a CCU, que é uma Comissão de Controle Urbanístico, tem representantes de várias entidades e formações profissionais diversas, justamente para ter uma decisão colegiada sobre os rumos da cidade, naquilo em que a Lei não conseguiu atingir. Temos também um representante Jurídico, mas não é uma Comissão de Controle Jurídico, é Urbanístico. O papel da SAJ é buscar, a partir das diretrizes que nós entendermos que a cidade deve seguir o caminho legal e não simplesmente enviar para a SAJ decidir a matéria, sem dar um norte. Acho que o que foi feito com esse processo foi isso, pois temos uma Lei que obriga a instalação de Telhado Verde e Reservatório de Retenção e Retardo que foi feita com muita emoção, deixando muitas lacunas, nós, enquanto Secretaria de Licenciamento, só tínhamos duas alternativas, ou entendíamos que a Lei era inaplicável e tínhamos que esperar uma regulamentação desta Lei, ou definiríamos alguns procedimentos para serem adotados pelas Regionais. Quando da publicação da Lei, ocorreram vários entendimentos, pois somos seis Regionais e, em cada uma, temos cinco a seis técnicos e vinte a trinta fiscais, que vão trabalhar com esta Lei. Por isso, a Lei tem que ser muito clara, muito bem definida, para aplicar e transmitir a quem está do outro lado do balcão, cheio de dúvidas. A Secretaria de Meio Ambiente, a Secretaria de Assuntos Jurídicos, o Instituto da Cidade Pelópidas Silveira e a Secretaria de Licenciamento e Urbanismo, sentaram-se para entender qual o objetivo, os princípios desta Lei nº. 18.112/2015. Tentando alcançar esses princípios, e com base no texto que está escrito, que já é Lei e não poderíamos fugir disso, analisamos o que poderíamos fazer como orientação normativa para as pessoas que estão projetando e analisando. Considerando as decisões acordadas, foi feita a Instrução de Serviço nº. 01/2015-SELURB/SEMOC. O primeiro item a ser discutido se refere a Reforma e Legalização, quero lembrar que numa reforma a edificação já



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

está consolidada, como vamos exigir o Reservatório de Retardo? Será que terá espaço? Isto não é uma decisão jurídica, é técnica, precisava decidir antes, deverá ter ou não? Depois de decidido, então podemos consultar a SAJ. O outro item é sobre Telhado Verde, por exemplo, vamos fazer uma reforma onde existem várias vagas a céu aberto, sem coberta, vamos exigir Telhado Verde ou não? Isto está decidido na Lei? Temos consciência que não. Se perguntarmos cada um terá uma opinião, se deixarmos sem norte terá "n" soluções, cada um vai opinar dentro da sua ótica, então qual foi à lógica de exigirmos na Instrução de Serviço ouvir a CCU? Porque foi a forma mais democrática que encontramos, pois temos representantes de todas as entidades, inclusive pessoas que trabalham nesta área, que poderão levar a discussão para fora da Prefeitura, bem mais democrático do que ficar decidindo caso a caso isoladamente, na Regional. Aqui temos uma representatividade muito maior de toda sociedade e a análise técnica já foi feita pela Regional. Outro ponto a esclarecer é que a Lei diz que primeiro eu aprovo e executo o Reservatório, para depois protocolar um projeto de arquitetura, no Município. Sabemos que é impossível, entendemos que um Conselho Técnico tem que ter esse equilíbrio na análise. Este procedimento está na Instrução de Serviço nº. 001/2015-SELURB, onde primeiro se aprova o projeto e depois faz o projeto do Reservatório de Retardo, aprova na EMLURB e volta para licenciar a obra. Tenho certeza que estamos cumprindo o princípio jurídico que a Lei visa, acho que é o nosso papel buscar caminhos alternativos que deem condições das pessoas projetarem e exercerem suas atividades na cidade, dentro dos princípios legais estabelecidos, este é o nosso papel como CCU. Especificamente esses dois pontos me preocupam, pois a decisão da SAJ em caso de Legalização ou Reforma, é que se aplique a mesma regra do projeto inicial. No parecer da relatora desta CCU, está definido que não precisa exigir o Reservatório, pois o projeto foi aprovado em 2012 e o Plano Diretor diz que aplique a regra da legislação vigente na aprovação do projeto, só que não foi visto que o projeto perdeu a validade. Neste caso, não podemos aplicar a regra antiga, teremos que aplicar a regra atual, pois é um novo projeto. Entrou como Legalização porque o banco aprovou o projeto, construiu e não se preocupou em Licenciar e tirar o Habite-se. Agora resolveu regularizar a construção e não tem espaço para o Reservatório. Não podemos dizer que é Caso Omissis e enviar para a SAJ, sem nos determos na questão técnica. Especificamente, este projeto está retornando e vamos ouvir o parecer da relatora, Dra. Juliane Emanuele C. de Oliveira, representante da URB." Como Dra. Juliane não pode comparecer, foi franqueada a palavra ao suplente, Dr. William Bernardo Mendes, que passou a ler o parecer. **Parecer da relatora:** "O presente processo trata-se de projeto de Legalização do imóvel não habitacional para atividade de banco (Agência da Caixa Econômica Federal), localizada na Av. Norte Miguel Arraes de Alencar, nº. 6666 - Vasco da Gama. O projeto contempla 3 (três) pavimentos e o subsolo onde se localizam as vagas de estacionamento. O empreendimento teve seu projeto aprovado em 2012 e perdeu a validade. Atualmente, o imóvel encontra-se edificado e com a atividade em funcionamento. Segue abaixo, os principais números do empreendimento: Terreno = 1.047,96m²; Área Verde (27,78%) = 291,14m²; Semienterrado = 426,78m²; Térreo = 423,54m²; 1º. Pavimento = 423,54m²; 2º. Pavimento = 33,25m². Total de construção = 1.307,11m². O processo em questão foi encaminhado à CCU para que fosse analisado acerca da aplicabilidade do Telhado Verde, conforme prevê a Lei nº. 18.112/15. No entanto, informamos que no projeto apresentado, não foi identificado nenhum indício de utilização do que propõe a referida lei. Como é sabido a CCU trata de casos omissos em Lei, ou seja, passíveis de Análise especial. Ressaltamos que a questão da regularização abordada neste processo não se enquadra no conceito de excepcionalidade que a lei exige, desta maneira, entendemos que a análise em epígrafe não é de competência desta Comissão. Diante do exposto, concluímos que o processo deverá ser analisado de acordo com as legislações vigentes no ato de sua aprovação (2012) como sugere o Parágrafo Único da Instrução de Serviço nº. 001/2015." Em, 31/08/2015. a) Juliane Emanuele C. de Oliveira, representante da URB/Recife. Continuando, o suplente da representante da SAJ, Dr. Rodrigo Maia Leal, falou: "Entendemos que a relatora sugere que o processo não precisaria vir à CCU, nem precisaria de Reservatório de Retardo. O argumento usado aqui pode ser usado para qualquer imóvel que esteja irregular, por isso foi solicitado o parecer da SAJ. Neste processo não é o Telhado Verde e o Reservatório que estão irregulares, mas o projeto. Regularização



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

de imóvel não é objeto da CCU.” Usando a palavra, a Presidente disse: “Para ficar bem claro vou ler o Art. 6º. da Instrução de Serviço que diz: “Os projetos de reforma e de legalização por não estarem perfeitamente definidos na citada Lei, serão objetos de Análise Especial pela Comissão de Controle Urbanístico – CCU, quanto à dispensa de instalação do Telhado Verde e construção de Reservatórios de Acúmulo ou de Retardo.” O encaminhamento do processo da Regional para a CCU foi quanto ao Telhado Verde e Reservatório, até porque é um projeto aprovado em 2012 e a única lei que mudou deste ano para cá foi a Telhado Verde e Reservatório, e a postura das regionais hoje, é atender a Legislação vigente. Como não tem uma regra a postura para legalizar é atender a lei atual.” Pedindo a palavra, a suplente da Presidente, Dra. Mira Meira, falou: “Quero salientar que a relatora, representante da URB, disse que o processo não veio para regularização, mas sim para aplicabilidade do Telhado Verde, se esta Lei se aplica ou não, porque o restante da análise a regional já fez.” A Presidente disse: “Outra discussão que acho lógica é quando o estacionamento está no térreo, no lugar de se exigir o Telhado Verde, se o requerente plantar uma árvore a cada quatro vagas, vai fazer o mesmo efeito do Telhado Verde evitando uma ilha de calor. Caso o interessado faça essa proposta nós não poderemos aceitar porque a Lei obriga a ter Telhado Verde. É uma solução semelhante e traz melhorias. A árvore será um Telhado Verde natural, para os carros.” Pedindo a palavra, o representante da URB falou: “Nesse caso específico não tem nenhuma melhoria para cidade, é uma regularização de um banco. Outra questão é se a CCU vai se pronunciar sobre o procedimento que iremos adotar para todos os processos.” Continuando a Presidente disse: “Nós estamos discutindo nosso procedimento daqui para a frente. Qual é o papel da SAJ quando é consultada? O que questiono é consultar a SAJ simplesmente, sem dar um norte, ou consultar explicando? A discussão é: Legalização deverá vir a CCU ou não?” Pedindo a palavra, o representante da SAJ falou: “O processo foi encaminhado à SAJ e analisado pela legislação Municipal vigente, deu o entendimento e o encaminhamento pertinente. Esse encaminhamento se faz através de uma procuradoria especializada que é o NUMA- Núcleo de Meio Ambiente, que encaminha a um Procurador Geral Adjunto que poderá aprovar ou rejeitar, e colocar algumas observações, depois é submetido ao Secretário que tem nova oportunidade de fazer seus comentários. A questão deste processo é que foi aprovado na íntegra, então a procuradoria emitiu seu parecer dentro das considerações colocadas, que não seria um Caso Omissa para se tratar dentro da CCU, afora isso ela colocou algumas observações a respeito da Instrução de Serviço. Em qualquer consulta à SAJ ela vai dar o direcionamento como uma procuradoria especializada e dizer que não pode ser através de uma Instrução de Serviço, tem que ser através de uma Regulamentação, de um Decreto ou de um Projeto de Lei. O que fizemos com esse processo foi analisar dentro da legislação vigente e dizer o que é que pode ou não ser realizado, mas não compete à SAJ, por exemplo, dizer a localização do Reservatório que é uma questão urbanística. Na opinião da SAJ, esse processo não deveria ser encaminhado à CCU, por não ser Caso Omissa.” Usando a palavra, a Presidente falou: “Entendemos perfeitamente a posição da SAJ, mas a CCU encaminhou sem dar um norte, é nesse sentido que estou falando.” Pedindo a palavra, a suplente da Presidente, Dra. Mira Meira disse: “Só complementando o que Taciana está falando, o caminho que nós encontramos para que pudesse ser exigido ou não, nos casos de Regulamentação ou Reforma, foi considera-lo como Caso Omissa, já que não é citado na Lei. É uma maneira de conseguirmos obrigar a Lei de Telhado Verde nos casos de Reforma. Se fosse o caso de aplicação, lógico que se analisarmos legalmente falando, pela escrita da lei, não existe o que questionar com relação ao parecer da SAJ. Não poderia ser diferente, mas nós estamos falando como Taciana bem o disse na questão urbanística e para fazer as coisas andarem na cidade. Por este motivo, após a análise técnica da Regional e da Gerência de Licenciamento, encaminhamos o processo à CCU como Caso Omissa na legislação, quanto à exigência de Telhado Verde nos casos de Reforma e Legalização. Temos projetos que foram aprovados dentro da Lei, neste caso, se o processo tivesse sido Legalizado, não teria vindo à CCU.” Pedindo a palavra, o representante do SENGE, Dr. Gaio Camanducaí, falou: “Quero lembrar que a questão de Telhado Verde começou a surgir aqui porque o representante do CREA, comentou que estavam cobrindo os estacionamentos com telhas de alumínio, então surgiu a ideia do Telhado Verde que foi muito mais além. Entendo que



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

para o Telhado Verde funcionar, o prédio tem que estar legalmente aprovado, então se aplica a Lei. Quanto ao Reservatório, pode ser em qualquer lugar do prédio, em cima ou embaixo.” A Presidente retomou a palavra e disse: “A Lei não se refere a Reforma e Legalização, acho que foi omissa. No entendimento da SAJ a Lei não exclui Reforma e Legalização, portanto não merecia tratamento diferenciado. Minha função aqui hoje, foi para pensarmos sobre o nosso papel dentro desta Comissão e olharmos a Lei.” Pedindo novamente a palavra, o representante da SAJ, falou: “Este assunto foi objeto de discussão de uma reunião que aqui fizemos. Se a Lei hoje, não está atendendo aos anseios do Município, nós como CCU, podemos fazer uma proposição de alteração e dar o encaminhamento. Compete justamente à CCU, discutir no âmbito do Município, o que é bom para ele.” Continuando, a Presidente assim se expressou: “Acho que o representante da SAJ está certíssimo, mas a Lei de Telhado Verde já está sendo revista pelo Instituto da Cidade Pelópidas da Silveira- ICPS. Trouxe este assunto como exercício, entretanto, esse processo especificamente, já foi decidido e homologado, Reformas e Legalizações não virão à CCU.” Pedindo a palavra a representante do CAU, Dra. Paula Peixoto disse: “Me parece um contrassenso esta Lei para Reformas e Legalizações, a Prefeitura exigir isso, pois os prédios já tem uma estrutura construída, sem ter sido calculado para suportar o peso da laje para a vegetação ou reservatório. A posição da SEMOC está correta e quem trabalha com legislação sabe que é difícil formular uma lei. É papel da Secretaria, suscitar isso e saber o que vem sendo pleiteado. Outro ponto é que se busquem soluções para que as construções possam ser regularizadas e se reveja a sobreposição de legislação. Como arquiteta, entendo isso perfeitamente, o caminho pode ser por Decreto, pois sabemos que se voltar a tramitar uma regulamentação desta na Câmara, será mais difícil. Sou solidária ao Município, pois nem sempre você consegue chegar a uma forma tão fácil para ficar bem claro.” Usando a palavra, a Presidente pediu licença para se retirar, pois precisava participar de outra reunião e passou a condução dos trabalhos a sua suplente, Dra. Mira Meira. Usando a palavra, a suplente da presidente falou: “Gostaria de saber se mais alguém quer dizer alguma coisa? Com relação a este processo, ele veio à CCU, foi encaminhado à SAJ, e após parecer da SAJ, vamos encaminhá-lo à 3ª Regional para dar prosseguimento aos trâmites normais. Lamento, porque a forma como a SELURB encaminhou à CCU, foi para tentar analisar considerando como Caso Omissa, tentar analisar casos trazendo benefícios para a cidade sem trazer prejuízos para uma edificação que já existe. Esse foi o entendimento da SELURB, mas a SAJ entendeu que não é Caso Omissa, porém foi o caminho que encontramos. Sabemos que na legislação existem casos e casos, que nem sempre a letra da lei cobre.” Pedindo a palavra, o representante da URB, Dr. William Bernardo, disse: “Acho que dentro do que se falou, essa discussão foi bastante esclarecedora por uma série de aspectos. Este processo que veio para ser analisado não tem o benefício que foi discutido. A Lei do Telhado Verde tem trazido contribuições para a melhoria, mas esse processo é para dispensar essas melhorias, está pedindo para não ter e regularizar sem colocar o Telhado Verde.” Continuando, a suplente da Presidente, falou: “Perfeito, por isso foi encaminhado à CCU, se fosse um processo que pudéssemos exigir, teríamos exigido. Neste caso específico, o projeto foi aprovado legalmente, só não foi revalidado, se tivesse sido, não precisaria estar aqui, é isso que estou querendo deixar claro. Colocou-se como Legalização, porque sendo Análise Especial quando viesse para ser Legalizado poderíamos exigir alguma coisa, para ser uma análise pontual. Vamos fazer nosso parecer e encerrar esse processo, dando seguimento às análises.” **Parecer da CCU: À 3ª REGIONAL.** “A Comissão em plenário, face o parecer da SAJ, resolve encaminhar o processo à SELURB para orientação às regionais sobre o procedimento a ser adotado.” Em, 17/11/2015. a) Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU e demais membros presentes. O representante da ADEMI/PE, precisou se ausentar passando a ser representado pela arquiteta Catarina C. A. Cabral, sua suplente. Prosseguindo, foi analisado o **Processo nº. 07.15678.2.1 da HUMAYTÁ CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES Ltda.**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação de uso misto (Habitacional e Comercial), a se localizar na Av. Engenheiro Domingos Ferreira, nº. 948 – Pina. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 16.176/96, Art. 110 (LOUS- Caso Omissa). A Presidente, passou a palavra a relatora, representante da CPRH, Dra. Fabíola Valença, que assim se expressou:



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

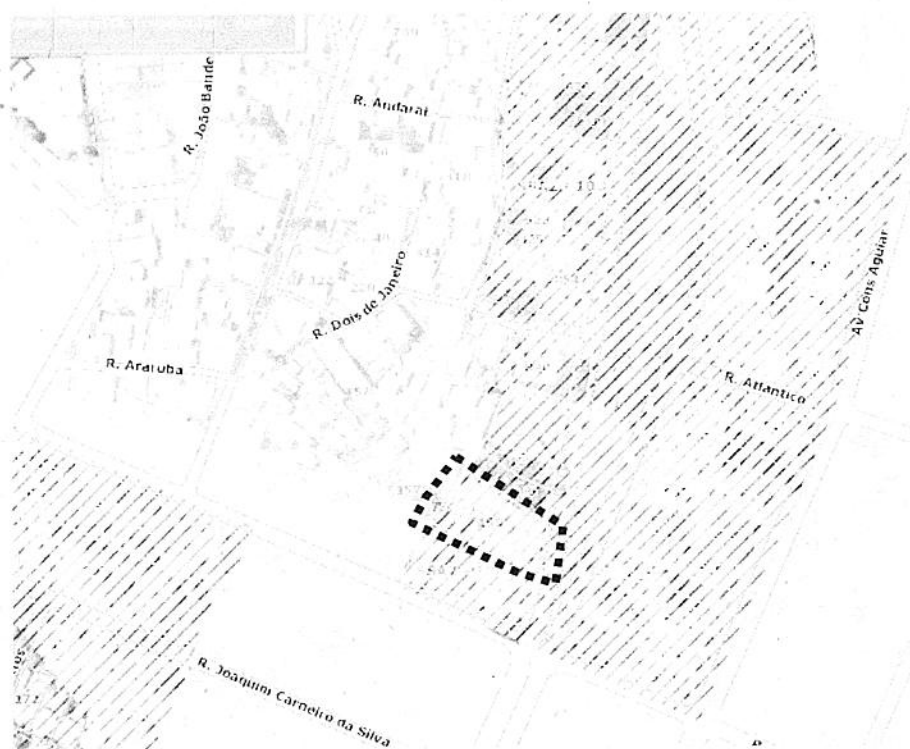
“Durante vinte anos, houve uma luta judicial pela titularidade deste imóvel, conhecido como Vila Oliveira. Houve todo tipo de confusão com esse terreno, mas enfim foi definido e comprovado, com a decisão tramitando em julgado que não cabe mais questionamentos, que o proprietário tem o direito de usufruir do imóvel que é o lote onde existiu o imóvel nº. 159, que se limita com a ZEIS – Encanta Moça, mas não faz parte da ZEIS. É uma coisa estranha, mas não vou aqui questionar essa situação. Veio à CCU para ser analisado o projeto em si.” Usando a palavra, a Presidente falou: “Vamos ver a apresentação do projeto pelo arquiteto projetista, Dr. Fernando Macedo. Pedindo a palavra, a relatora mais uma vez se manifestou: “Só quero esclarecer que não estou levando em consideração, nem analisando as decisões que levarão a isso, pois tem pessoas mais apropriadas para julgar.” Usando a palavra, Dr. Fernando iniciou sua apresentação dizendo: “O projeto está inserido numa artéria principal, a Av. Engenheiro Domingos Ferreira, que tem características de diversidade de usos e o empreendimento, por solicitação do cliente, é um produto de uso misto, que veio com a característica de empreendimento residencial, com apartamentos de quarto e sala, para atingir uma diversidade de público. Embaixo, foram criados dois pavimentos para comércio, sem muro na frente, com o afastamento frontal todo liberado, sem guarita ou outro elemento que atrapalhasse esse acesso. Temos um hall principal que faz o controle e dá acesso aos apartamentos, independente do uso comercial. O que estamos pleiteando é um produto de uso misto, residencial e comercial, que é a tendência do urbanismo moderno. Temos uma região que ainda está um pouco degradada, próxima ao antigo Aeroclube.” Pedindo a palavra, o representante do PREZEIS Sr. Edvaldo Santos Pereira, assim se pronunciou: “ É uma contradição esse projeto vir à CCU, pois a comunidade não aprovou ainda.” A Presidente então esclareceu: “Este terreno fica junto da ZEIS Encanta Moça e a Zona Especial de Dinamização Econômica II – ZEDE II. Já houve pronunciamento da COMUL, anexo ao processo, que você pode esclarecer posteriormente. O empreendedor irá executar a solicitação da comunidades, que é a Praça.” Continuando, o projetista falou: “Só para reforçar, adotamos um gabarito baixo em comparação com o entorno, com apenas oito pavimentos. O empreendimento tem uma importância simbólica muito grande, pois é um produto que trás uma proposta nova que é o uso misto, há muito tempo abandonada pelo mercado, só tendo a agregar à cidade.” Pedindo a palavra, a relatora falou: “Vou ler o parecer que foi solicitado à Secretaria de Assuntos Jurídicos – SAJ, onde diz que: “...Ficou comprovada a titularidade do empreendedor, pois o Município não solicitou a expropriação do imóvel nem procedeu com o depósito da justa e prévia indenização (Art. 5º, inciso XXIV, da CF/88)...” Usando a palavra a presidente disse: “Vale salientar que a CCU não está julgando a titularidade, mas sim quanto a análise urbanística.” Continuando, a relatora falou: “Foram definidos pela SEMOC os parâmetros, uma vez não existir parâmetros nem plano urbanístico para a ZEIS Encanta Moça. O projeto foi objeto de Análise Especial pela Divisão de Zonas Especiais da SEMOC. Vou ler o parecer da **Gerência de Licenciamento**: “1. **SOLICITAÇÃO**: Análise urbanística de Empreendimento de uso misto (comércio e habitação) a ser construído onde existiu o imóvel nº 159, situado na Av. Domingos Ferreira, no bairro do Pina, Recife-PE. 2. **LEGISLAÇÃO**: Conforme a Lei nº 17.511/2008 – Plano Diretor, o lote em questão está inserido na Zona Especial de Dinamização Econômica II – ZEDE II, definida como “áreas situadas ao longo dos eixos viários e metroviários de atividades múltiplas, potenciais ou consolidadas” No caso específico da Av. Domingos Ferreira a classificação é ZEDE Eixo Principal, uma vez que, na classificação funcional dos corredores de transportes rodoviários (Anexo 7 da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16.176/96), esta avenida é definida como Arterial Principal – Corredor de Transporte Metropolitano. Segundo o Plano Diretor, ZEDE Eixo Principal são “áreas limítrofes aos eixos viários principais com corredores exclusivos de transporte coletivo, potenciais ou consolidados”. O Art. 133 do PD estabelece como objetivo geral das ZEDE, promover a requalificação urbana e ambiental para dar suporte à concentração de atividades múltiplas. Dentre os objetivos específicos enumerados no Art. 135 deste Plano Diretor, ressaltam-se “estimular o uso habitacional e o uso misto...; garantir a acessibilidade através da recuperação dos passeios públicos e remoção de obstáculos; reabilitar as áreas e imóveis ociosos ou subutilizados”, dentre outros. O Plano Diretor determina, no Art. 134, que “serão desenvolvidos



PREFEITURA DO RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

planos específicos para as ZEDE, devendo, prioritariamente orientar a implementação e a complementação da infraestrutura para direcionar a expansão urbana ao longo das ZEDE Eixo”. Pelo fato da ZEDE não estar devidamente delimitada, o mapa de zoneamento do Plano Diretor classifica a área onde se encontra este imóvel como ZEIS Encanta Moça. Daí, o processo ter sido encaminhado à COMUL. Porém a Lei nº 18.111/2015 insere o imóvel em Setor de Sustentabilidade Ambiental 2 – SSA 2 definindo os parâmetros de ocupação.



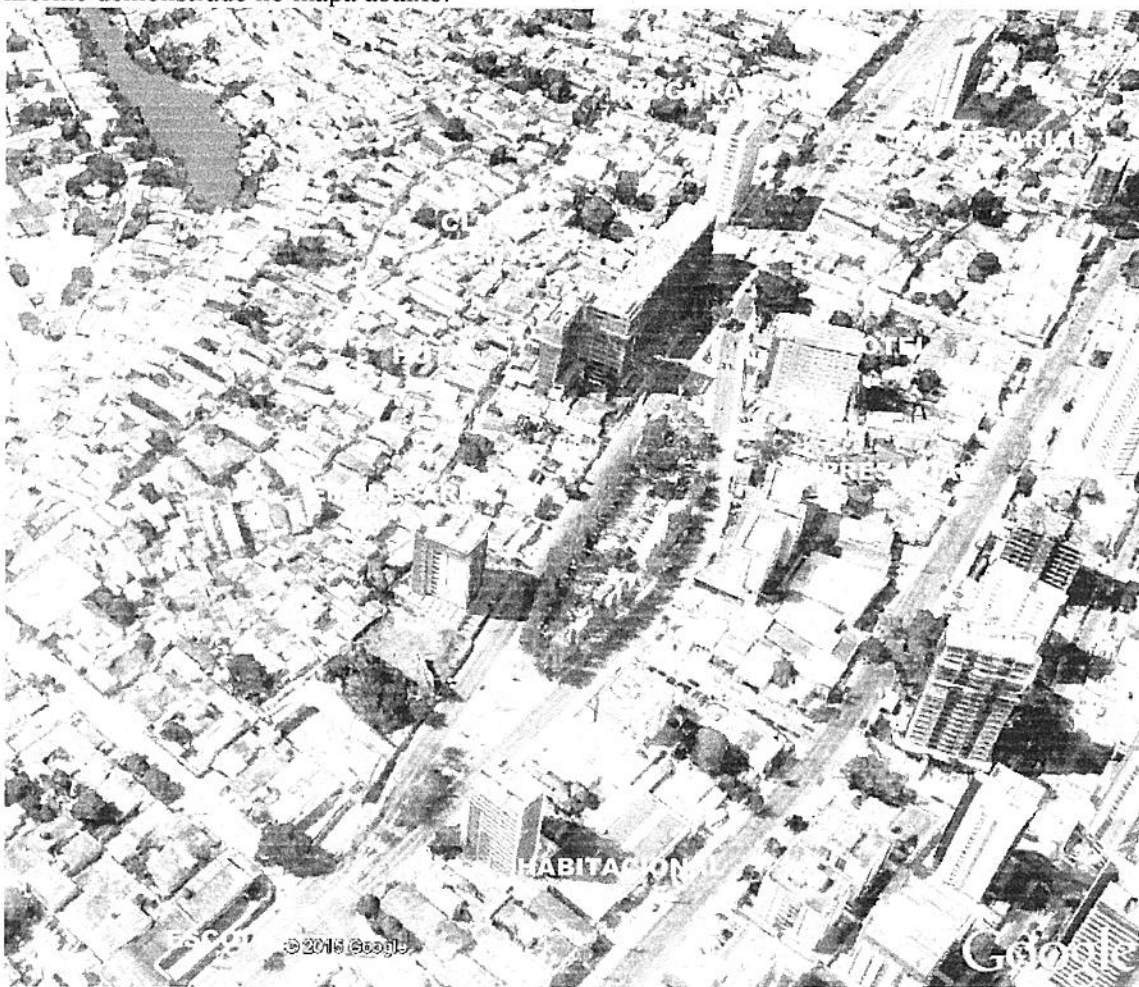
Handwritten signatures and initials:
- Top right: "Luz" (signature)
- Middle right: "Ade" (signature)
- Bottom right: "Amil" (signature)
- Far right: "7" (number)
- Bottom right: "Amil" (signature)



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

3. **EMPREENDIMENTO:** O Empreendimento diz respeito à construção de um edifício de uso misto com 08 pavimentos dispostos da seguinte forma: a) SEMIENTERRADO – estacionamento; b) TÉRREO – acessos e lojas; c) 1º PAVIMENTO – sobrelojas; d) 2º PAVIMENTO – 1º piso estacionamento; e) 3º PAVIMENTO – 2º piso estacionamento; f) 4º, 5º, 6º e 7º PAVIMENTOS – 08 apartamentos tipo “Studio”; g) 8º PAVIMENTO lazer e 04 apartamentos tipo “Studio”; e, h) 9º PAVIMENTO – casa de máquinas. 4. **PARECER URBANÍSTICO:** Para análise urbanística do Empreendimento, verifica-se que a área onde o terreno se situa vem sofrendo transformações, face a diversos empreendimentos que, ao longo dos anos, vem se instalando no local, substituindo os usos existentes por usos de comércio e serviços, face à influência da avenida e às diversas legislações, conforme demonstrado no mapa abaixo.



Na análise do Empreendimento, verifica-se que do ponto de vista urbanístico, a sua implantação não acarretará impactos negativos à paisagem do entorno uma vez que se coaduna com o modelo de ocupação existente no bairro, uma vez que a Av. Domingos Ferreira tem consolidada sua vocação de “eixo empresarial” devido à boa acessibilidade, corredor exclusivo de transporte coletivo, e sua proximidade com o centro da cidade. Pelo exposto, nosso parecer é favorável à implantação do empreendimento, tendo em vista que o projeto atende aos índices urbanísticos, determinados na legislação vigente para o SSA 2 e parecer da Chefe de Divisão de Zonas Especiais/ SELURB, na cota de 15/09/15. Porém, considerando que a zona adjacente é uma área de baixa renda – ZEIS e já houve pronunciamento da COMUL, sugerimos que os empreendedores executem obra de interesse da comunidade. Indicamos a elaboração de projeto e execução de praça, conforme mapa abaixo,



PREFEITURA DO
RECIFE

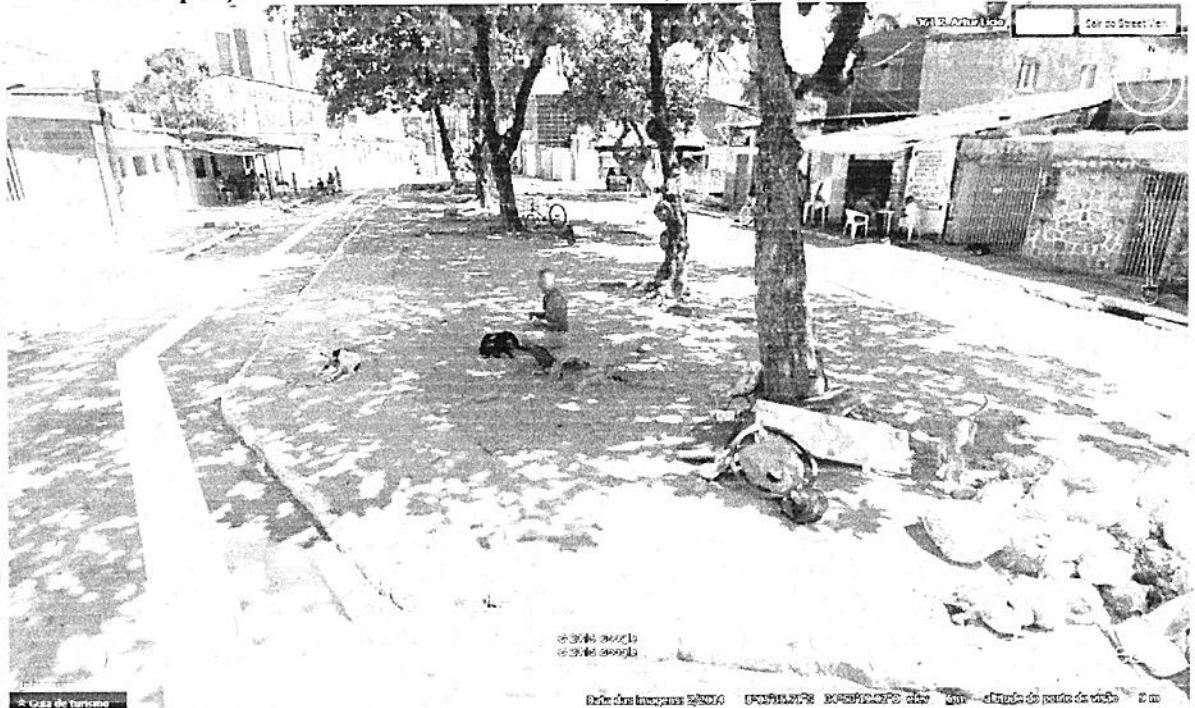
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

tratando-a como espaço de convivência e lazer. Nesta praça deverá ser implantada torre de WI FI para atendimento à comunidade.



Área da praça

Localização da praça



Situação atual da praça

Por se tratar de Empreendimento em SSA 2, que toma por base os índices da zona adjacente – ZEIS onde não constam índices definidos na legislação vigente, encaminhamos à Comissão de Controle Urbanístico – CCU, para análise e parecer por se tratar de caso omissivo, conforme determina o Art. 110 da Lei de Uso e Ocupação do Solo Nº 16.176/96.” Em, 04/10/2015. A) Mira Meira, Gerência de

350ª. Reunião da CCU do dia 17/11/2015

Handwritten signatures and initials:
 - A large signature at the bottom left.
 - "aul" in the bottom center.
 - "De" followed by a number "9" at the bottom right.
 - Other illegible initials and marks on the right side.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Licenciamento/ SELURB. Portanto, como havia falado anteriormente, não vou me ater quanto à titularidade, mas à análise do projeto. Ele atende completamente aos parâmetros já definidos, não existindo impedimento para sua análise. Do ponto de vista da relatoria, concordo com o que foi apresentado, concordo com o processo na forma como ele se apresenta, e a execução do que foi solicitado com relação à Praça, para valorizar as poucas áreas verdes que temos naquela localidade, e a torre de WI FI. Esse é o meu parecer.” Pedindo a palavra, o representante da URB, Dr. William Bernardo Mendes falou: “Gostaria de saber por que este processo veio à CCU?” A Presidente disse: “Veio por ser Caso Omissivo ou Não Perfeitamente Definido, pois o Plano Diretor define que as áreas limítrofes às ZEIS, como ZEDE II, deverá ser feito um plano específico para cada ZEIS, mas quanto a essa não está definido. Por outro lado, como não está definido, nós temos o limite da ZEIS, vindo até a Av. Engenheiro Domingos Ferreira, portanto seria ZEIS, que não tem parâmetros definidos, porém a Lei de SSA 2, já mapeou as SSA 2 e o terreno está dentro da SSA 2 com índices definidos. Por essa sobreposição de zonas, e pelo caráter de ser um eixo de transporte definido, enaltecido pelo Plano Diretor como áreas potenciais que devem ser priorizadas na cidade, até por diversidade de usos e tratamento sem ser diferenciado e tratamento único, foi encaminhado à CCU por esta sobreposição por ser Omissivo ou Não Perfeitamente Definido.” Pedindo a palavra, o representante do PREZEIS Sr. Edvaldo, falou: “O que acho estranho é o seguinte, esse projeto passou pela COMUL, eu estava presente na reunião, e a comunidade foi totalmente contra. Passaram-se um ano, dois, e agora o projeto vem à CCU, concluído, e a comunidade não está sabendo.” A Presidente então falou: “Veja só, quando a SELURB foi analisar e dar o parecer, percebeu que o processo passou por vários locais para esclarecer sobre a titularidade. No nosso caso, a análise urbanística é com relação a legislação, se aquele uso poderá ser instalado ali ou não, qual é a legislação a ser seguida, se vai ser construído ou não é outro ponto. A nossa preocupação em termos urbanísticos foi por ter sido ou ter se mostrado no mapa, como uma área que seria ZEIS, que pela Lei da SSA 2, aprovada na Câmara, é uma SSA 2, não achamos que o empreendedor poderia implantar simplesmente o projeto, mas deveria ter algum ganho para a comunidade independente do que foi discutido na COMUL. Nós sempre agimos, quando tem algum motivo para solicitar medida mitigadora, que não é o caso, pois não é Empreendimento de Impacto. Antes da análise da SELURB, chamamos o interessado e, neste caso, dissemos que iríamos exigir o que foi solicitado pela comunidade, e eles concordaram.” Pedindo a palavra, a representante do CAU, Dra. Paula Peixoto disse: “Gostaria de tirar uma dúvida, a SSA 2 se sobrepõe às outras zonas?” O terreno é ZEIS ou SSA 2?” A Presidente respondeu: “A SSA 2 se sobrepõe às outras Leis, portanto se sobrepõe à ZEIS. O terreno era ZEIS e passou a ser SSA 2. Pela Lei da SSA 2 ele está delimitado como SSA 2 com os parâmetros definidos. Só que em alguns parâmetros da SSA 2, consta os parâmetros da zona adjacente, mas em uma ZEIS em que os parâmetros não foram definidos, antes de analisarmos, nós encaminhamos à Diretoria de Zonas Especiais – DZE, para definir os índices. Vou ler o **Parecer do DZE**: “Face solicitação de cota de 17/08/2015 da Secretaria Executiva de Licenciamento/SELURB/SEMOC – Dra. Taciana Sotto Mayor, acerca da definição de Parâmetros Urbanísticos para construção no imóvel em questão, localizado em Zona Especial de Interesse Social – ENCANTA MOÇA, temos a informar: 1. Por não haver parâmetros específicos para a ZEIS e a ainda por não existir plano urbanístico para a ZEIS-ENCANTA MOÇA, área onde está inserido o projeto em questão, o processo em tela foi objeto de análise especial pela Divisão de Zonas Especiais – DZE desta Secretaria de Licenciamento e Urbanismo – SELURB/SEMOC; 2. Esta análise toma por base: - Parâmetros da zona adjacente – ZAC CONTROLADA – I e do Setor de Sustentabilidade Ambiental 2 – SSA-2 – Lei nº 18.111/2015 e demais, - Plano de Regularização das Zonas de Interesse Social – PREZEIS nº 16.113/1995, - Critérios aprovados no FÓRUM do PREZEIS, - Ocupação predominante na área, em especial quanto ao número de pavimentos, - Localização em corredor de transportes. 3. De acordo com estes critérios, entendemos que a construção no lote em questão deve atender os seguintes Parâmetros Urbanísticos: COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO: Atender o disposto no Art. 5º/Seção II/Lei nº 18.111/15 (SSA 2) – (2,0) TAXA DE OCUPAÇÃO: Atender o disposto no Art. 6º/Seção III/Lei nº 18.111/15 (SSA 2) – Do primeiro ao 4º Pav. – 60%. Lâmina demais Pav. – 35%. TAXA DE SOLO



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

NATURAL: Atender o disposto no Art. 7º/Seção IV/Lei nº 18.111/15 (SSA 2). Como menciona o artigo, deve ser seguido o determinado para a zona em que o imóvel esteja localizado – ZEIS (Art. 15º/Lei nº 16.113/95/Prezeis), ou seja, 20%. Neste caso, deverão ser atendidos os incisos do artigo 7º da Lei nº 18.111/15 (SSA 2), relativos ao Plantio ou Preservação de Árvores Existentes.

AFASTAMENTOS: Atender o disposto no Art. 8º/Seção V/Lei nº 18.111/15 (SSA 2). Afastamentos iniciais e fórmula para a zona ZAC- Controlada I (Zona Adjacentes). Neste caso, deverão ser atendidos os artigos 9º e 10º da Lei nº 18.111/15 (SSA 2), relativos ao Fechamento da Divisa Frontal e Faixa de Amenização Ambiental.

GABARITO MÁXIMO: Atender o gabarito máximo para 10 pavimentos. Considerações abaixo: - O imóvel em questão é lindeiro a um corredor expresso, cuja área do entorno possui ocupação predominantemente comercial e de serviços (Empresariais, Clínicas, Hotéis, etc). Existindo, inclusive, diversas construções RECENTES com gabaritos superiores a 10 pavimentos; - O imóvel em questão se encontra no limite da área de delimitação da ZEIS; - Face entendimento do Fórum do Prezeis o exigido para gabarito é de até 04 pavimentos para imóveis em área de ZEIS. Entendemos, porém, que neste caso a edificação deve ter um gabarito diferenciado, face localização do lote e entorno predominante. Somos de parecer favorável ao atendimento do gabarito máximo de 10 pavimentos para o imóvel. Saliento, ainda, que dentre as construções verticalizadas mais próximas do lote em questão foi seguido o gabarito mais baixo (CLINICAL CENTER – 10 pav.). Enfim, esta Divisão por falta de alguns parâmetros urbanísticos para a área, procurou compatibilizar a análise, utilizando parâmetros da Zona Adjacente – ZAC Controlada I/SSA-2 e também como base o entorno e a ocupação predominante da área, principalmente dos lotes lindeiros a Av. Engenheiro Domingos Ferreira, para definição do gabarito máximo. Solicito, no entanto, por entender que se trata de um caso omissivo em Lei relativo ao gabarito máximo exigido, que o processo seja analisado pela Comissão de Controle Urbanístico – CCU.” Em, 15/09/2015. a) Carla Dias de Melo, Divisão de Zonas Especiais – DZE/ SELURB. Continuando, a presidente perguntou se ainda havia alguma dúvida para proceder à votação. O representante do URB, Dr. William Bernardo, pediu a palavra e falou: “Não especificamente com relação à esse processo, mas a condição de SSA 2 não é uma zona, é um setor, existe uma zona que estão definidas as condições diferenciadas dos setores, onde SSA 2 é um Setor de Sustentabilidade Ambiental. SSA 2 não é zona e se sobrepõe as condições das zonas e aos índices das zonas. Isto é uma questão, a outra é que este processo foi encaminhado à CCU exclusivamente para se pronunciar em relação ao gabarito, é o que está em discussão aqui.” A Presidente então falou: “De acordo com o parecer do DZE seria apenas gabarito, de acordo com a Gerência de Licenciamento, é Análise Especial por conta de não estar perfeitamente definido na Lei. Gostaria de dizer que SSA 2 pode não ter o nome de zona, mas é como nós fazemos na elaboração do zoneamento da cidade, classificamos as grandes zonas, delimitamos de forma geral e as zonas especiais, as que normalmente chamamos de territórios de exceção, excluimos o que está definido na zona e passamos a dar um tratamento especial. A mesma coisa acontece com a SSA 2, tanto é que no Art. 143 do Plano Diretor, definiu dentre as zonas, em especial a SSA 2, com coeficiente diferenciado, então tem um tratamento específico, ele anula a zona que está embaixo, só que quando nós fizemos a Lei de SSA 2, achamos por bem considerar os índices da zona em que ele estaria inserido, tanto é que quando nós anulamos, nós colocamos tal índice, o da zona onde está inserido. Por exemplo, taxa de solo natural será o da zona onde está inserido, acrescentando tal, dando tratamento complementar aos índices que ele teria, mas é território de exceção, é uma SSA 2.” Pedindo a palavra, o arquiteto projetista falou: “Gostaria de esclarecer duas coisas, para o cliente que comprou o terreno, o construtor que se interessou pela área, desde julho de 2013, independente das discussões, estamos tendo toda paciência possível para resolver da melhor forma e de acordo com o que foi pedido pela Prefeitura, inclusive a SEMOC fez exigências, como por exemplo, na frente do terreno tem uma área para desembarque que entrou em conflito com a área de solo natural, mas adequamos, ou seja, todas as exigências solicitadas ao projetista, foram cumpridas”. Pedindo a palavra, o representante do PREZEIS, Sr. Edvaldo Pereira, falou: “Temos a cobrança da comunidade, porque hoje, o próprio Governo do Estado, através da SEAP, está dando esclarecimento à comunidade totalmente diferente do que a gente está escutando



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

aqui. Quero dizer o seguinte, para a comunidade a história é totalmente diferente. O que o Governo do Estado conta e o que a Prefeitura conta, é completamente diferente. Como passou na COMUL, o Governo do Estado e a PCR, através da Dra. Edilene, teve essa discussão. Há dois meses atrás o processo era totalmente diferente do que estou vendo aqui hoje. O fato legal, a questão jurídica hoje, o Estado está com outra resposta para a comunidade, diferente do que vemos". Pedindo a palavra, o representante do SENGE, Dr. Gaio disse: "Queria dar uma sugestão, eu mesmo não tenho segurança para votar hoje esse processo, gostaria de analisar e pensar com mais calma." Pedindo a palavra, a representante do IAB/PE, Dra. Nadja Granja falou: "Queria falar sobre esse processo, pois é um processo delicado, complexo que está sendo apresentado agora pela primeira vez. Achei o processo fantástico por ser de uso misto, mas ai vemos a discussão institucional e vem o representante do PREZEIS e diz o contrário, que não foi apresentado nem debatido na comunidade esse projeto. Tem a questão social, é a comunidade que vai sofrer a interferência, que vive no local, precisa ter uma participação maior. Fica muito difícil nós tomarmos uma decisão, sem saber o que está ocorrendo lá fora, se tem um representante aqui que diz que foi feito de uma forma que não está condizente com o que foi debatido. Acho que a gente precisaria se informar melhor sobre isso." Pedindo a palavra o representante da SAJ, Dr. Rodrigo Maia Leal disse: "Este processo, por dificuldade de definição de prioridade de zoneamento, rodou bastante, houve vários pronunciamentos até que chegou ao despacho final do Secretário Executivo da SAJ, como último pronunciamento." A Presidente, Dra. Mira falou: "Na Lauda de Despacho da Secretaria Executiva de Habitação da PCR, em 20/05/15, opina, dentre uma série de coisas, pela desapropriação da área em comento pela utilização para Habitação de Interesse Social, em seguida, o interessado fez uma defesa e a SELURB encaminhou solicitação à Secretaria de Assuntos Jurídicos da PCR: "Solicitamos definir procedimento a ser adotado pelo Município, no presente processo, tendo em vista o despacho da Secretaria de Habitação, datado de 20/05/15, onde a mesma decide pela desapropriação do imóvel sem, no entanto, existir dotação orçamentária, nem Decreto Desapropriatório, e, os argumentos apresentados pelo empreendedor, no ofício em anexo". A SAJ se pronunciou fazendo várias referências e no final, disse: "...Isto posto, frente a inteligência disposta por nossos tribunais superiores, tem-se, na espécie, que, antes de ultimados os atos materiais com a imissão de posse do ente expropriante no imóvel, não se pode impedir o trâmite do curso de análise do processo do particular, sob pena de se limitar indevidamente o uso dos direitos legítimo da propriedade." Foi por isso que nós demos andamento à análise do projeto. Se a questão é desapropriar ou não, não invalida a aprovação do projeto, caso amanhã se consiga Dotação Orçamentária, se desapropria o imóvel e se constrói Habitação de Interesse Social. Perfeito, é bom para a comunidade e para a cidade, desde que esteja de acordo com o Parecer Urbanístico, de acordo com o que está definido para SSA 2 e ZEDE. O que quero saber é o seguinte: Vamos votar hoje ou não?" O representante do SENGE e o representante da ADEMI, pediram "vista" do processo, que ficará na CCU para análise e parecer dos pedidos de "vista", a serem apresentados na próxima reunião. Em seguida, foi analisado o **Processo nº. 07.44543.2.14 da CASA GRANDE ENGENHARIA Ltda.**, referente ao Projeto de Alteração Durante a Obra e Mudança de Uso, habitacional multifamiliar para empresarial, localizado na Av. Agamenon Magalhães, nº. 2635 - Espinheiro. (ARU-SRU I/ ZAC Controlada II). **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 16.176/96, Art. 110 (LUOS- Caso bem específico). A Presidente franqueou a palavra à relatora, representante da ADEMI Dra. Catarina C. A. Cabral, que iniciou lendo o parecer da Gerência de Licenciamento. **Parecer da Gerência de Licenciamento:** "1. **SOLICITAÇÃO:** Análise de alteração durante a obra de Empreendimento aprovado em 1995, com obras paralisadas há vários anos, em lote situado na Av. Agamenon Magalhães, no bairro do Espinheiro, Recife-PE. O processo foi encaminhado a esta Gerência de Licenciamento, para posicionamento e envio à CCU, por ser caso não perfeitamente definido em lei. 2. **EMPREENDIMENTO:** O processo diz respeito a um projeto de alteração de uso visando o remembramento de dois lotes contíguos ao lote originalmente aprovado em 06/06/95 para habitação multifamiliar (H6) pela Lei nº 14.511/83. Este projeto aprovado foi revalidado em 16/10/1996 na vigência da Lei nº 16.176/96 e teve licença de construção expedida em 25/08/1998. A obra foi iniciada, sendo concluídas as lajes da edificação e ficou



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

paralisada durante anos, se constituindo em “obra inacabada”, causando prejuízos à paisagem da cidade. A alteração proposta neste processo diz respeito ao aproveitamento da edificação, já erigida, mudando o uso de habitacional para não habitacional (Empresarial), lembrando com dois lotes voltados para a Rua Quarenta e Oito, onde é ampliada a área destinada ao estacionamento de veículos e criando 07 lojas voltadas para as ruas: Quarenta e Oito e Bernardini Soares Silva, com acesso exclusivamente de pedestres, na Rua Quarenta e oito.



3. **LEGISLAÇÃO:** Atualmente, a lei vigente é a Lei nº 17.511/08 – Plano Diretor que classifica a área como ZAC Controlada II, correspondendo aos 12 (doze) bairros componentes da Área de Reestruturação Urbana - ARU. O Art. 226 desta legislação, determina que “os requerimentos referentes aos pedidos de Aprovação de Projeto, Legalização, Alterações durante a obra, Licença de Construção, Habite-se, Aceite-se, ou outros processos interligados, serão analisados segundo as leis vigentes à época do protocolamento do projeto inicial ou reforma que os motivaram”. No caso

13



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

específico, análise pela Lei nº 14.511/83. 4. **PARECER:** A proposta apresentada diz respeito à conclusão de obra iniciada e paralisada durante anos, podendo ser classificada como **REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES**. De acordo com a definição de Barrientos e Qualharini (2002), reabilitação é reforma gerenciada de uma construção, visando a sua adaptação às novas necessidades dos usuários ou a otimização das atividades desempenhadas por ela, com o objetivo de prolongar a vida útil da edificação, proporcionar a modernização de suas funcionalidades e promover a possibilidade de redução do custo de utilização, através da implantação das tecnologias disponíveis. A proposta de reabilitar uma edificação inacabada e abandonada objetiva cumprir a função social da propriedade, dando uma ocupação e uso a um imóvel, praticamente abandonado, inserido em um contexto urbano de qualidade e provido de infraestrutura. Obras inacabadas na cidade são “esqueletos”, que provocam a sensação de incompletude; trazem poluição visual e degradam a paisagem. Além disso, obras inacabadas colaboram com a insegurança na cidade, na medida em que são atrativos para a marginalidade, já que, muitas vezes, indivíduos se aproveitam do local, para ali realizarem atividades ilegais. Obras inacabadas parecem abandonadas, não somente pelo seu proprietário, mas também, pelo próprio poder público, na medida em que este, ao não buscar a solução do problema, também não auferir retorno financeiro, na forma de impostos e taxas e, também, pela subutilização da infraestrutura. A conclusão da obra elimina esses problemas. O Plano Diretor estabeleceu como objetivos para a ZAC Controlada II, dentre outros: conter o adensamento construtivo, implantar mecanismos de combate à retenção imobiliária e dinamizar as atividades de comércio e serviços locais. A proposta apresentada está de acordo com estes objetivos e com os conceitos do urbanismo moderno, que estabelecem fachadas ativas como forma de uma maior integração entre o espaço privado e o público. A adoção de parâmetros da ARU e do PD, apresentada na proposta, traz benefícios, principalmente com a própria conclusão da obra, conforme já citado acima. Analisando o potencial construtivo dos lotes a serem lembrados, de acordo com os parâmetros da ARU, teríamos: Os dois lotes teriam uma área total de 786,48 e possibilitariam um projeto com uma área de 2.752,68 m², com 13 pavimentos; O acesso de veículos deveria ser efetuado pela via de menor hierarquia - Rua Bernardino Soares da Silva porém pela proximidade com a esquina da Rua Quarenta e Oito, ocasionaria prejuízos à fluidez do tráfego existente face a grande movimentação de veículos nesta rua.



Analisando o conjunto dos três lotes lembrados com o projeto apresentado, tem-se: Acréscimo de 754,39 m² de área construída em dois pavimentos apresentando índices inferiores ao que poderiam ser utilizados na ARU; Edificação com dois pavimentos em vez de 13, conforme demonstrado; 07 Lojas no térreo dos dois lotes lembrados e acréscimo do número de vagas de estacionamento; Apresenta 106 vagas de veículos atendendo à Lei nº 14.090/79 (legislação da época da 1ª aprovação), que exige 1 vaga para 75m² equivalendo a 95 vagas (considerando a área total de construção, inclusive os pavimentos garagem), conforme determina o Art. 226 do Plano Diretor, e, Utilização de acesso de veículos pela Rua Bernardino Soares da Silva, distante da esquina com a Rua



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Quarenta e Oito, só utilizando esta rua e a via local da Av. Agamenon Magalhães como acesso de pedestres.



Percebe-se, neste comparativo, que o projeto proposto permitirá que se tenha uma maior permeabilidade visual na medida em que a nova edificação terá apenas dois pavimentos com acesso exclusivo para pedestres. De certa maneira, funcionará como um espaço de transição entre a edificação e o espaço público. A adoção de uma fachada ativa, com ligação mais imediata com o espaço público, transmite uma sensação de maior conforto, bem estar e segurança, ao contrário de uma fachada passiva. Em uma fachada ativa, os pedestres têm a possibilidade de experimentar as áreas térreas mais de perto e mais intensamente, em oposição às fachadas passivas, fechadas, na medida em que os andares mais altos não fazem parte do campo de visão do transeunte, que caminha ao longo de muros de alvenaria ou concreto e, provavelmente, em um passo bem mais rápido. As fachadas ativas, transparentes, acolhedoras e movimentadas dão ao espaço da cidade a escala humana, necessária para dar-lhe vida, ainda mais se considerarmos que o projeto propõe faixa de amenização Ambiental (área verde) nas divisas frontais, tratada com vegetação. A par dessas considerações, esta Gerência é favorável ao projeto, tal como se apresenta, porém alguns ajustes serão necessários, tais como: Adoção de telhado verde, no pavimento descoberto do estacionamento; Instalação de bicicletário para visitantes e paraciclo nos pavimentos garagem; e, Plantio de vegetação de porte na faixa de amenização ambiental (área verde) sem fechamento divisório. Encaminhamos à CCU para análise, por se constituir caso não perfeitamente definido na legislação.” Em, 04/09/2015.

a) Mira Meira, Gerente de Licenciamento, e Sandra Marília Maia Nunes, Arquiteta e Urbanista.

Continuando, Dra. Catarina passou a ler seu parecer. **Parecer da relatora:** “1. *Solicitação:* Análise de alteração durante a obra de empreendimento aprovado em 1995, com obras paralisadas há vários anos, em lote situado na Av. Agamenon Magalhães, no bairro do Espinheiro. 2. *Conclusão:* De acordo com o que foi exposto, estou de acordo com o posicionamento da Gerência de Licenciamento.” Em, 17/11/2015. a) Catarina C. A. Cabral, suplente do representante da ADEMI/PE. A Presidente, perguntou se havia alguma dúvida e se poderia colocar em votação ao que todos concordaram. **Parecer da CCU:** Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade dos seus membros, se posiciona favorável ao pleito acompanhando o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 17/11/2015. a) Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU e demais membros presentes. Por último, foi analisado o **Processo nº. 07.40513.1.14 da J.J. PARTICIPAÇÕES E PROJETOS Ltda.**, referente ao Projeto de Reforma com Acréscimo de Área, para uma edificação não habitacional (Administrativo), localizado na Rua Jacobina, nº. 83 – Graças. (ZAN/ ZAC Controlada II/ ARU-SRU 3) **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº.16.719/01, Art. 22, Parágrafo 2º. (ARU-Estacionamento em outro lote). A Presidente passou a palavra ao relator do processo, Dr. Gaio Camanducai, representante da SENGE/PE que falou: “Esse processo foi muito fácil de analisar porque é uma residência que vai ser transformada num ponto comercial, a única dúvida é a questão de estacionamento, vou ler meu parecer”. **Parecer do relator:** “1. *Solicitação:* Projeto de reforma com acréscimo de área, para uma edificação não habitacional. 2. *Conclusão:* Considerando que os lotes são contíguos e de um mesmo proprietário e já de uso comum à residência e que apenas os referidos imóveis não são lembrados, não vejo motivação técnica para não aprovar o projeto em





PREFEITURA DO
RECIFE

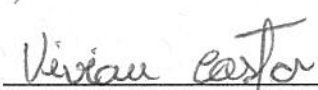
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

questão. 3. Parecer: Sou favorável ao pleito.” Em, 17/11/2015. a) Gaio Camanducaí F. Barrocas, representante do SENGE/PE. Pedindo a palavra, o representante da SAJ perguntou: “Ele juntou a certidão de propriedade dos dois lotes?” Ao que o relator respondeu: “Sim, os lotes estão registrados e as Certidões estão no processo”. Pedindo a palavra, a representante do CAU, Dra. Paula Peixoto falou: “A Rua Jacobina é bem residencial, no processo diz qual vai ser a atividade comercial?”. O relator respondeu: “Não”. Usando a palavra, a Presidente disse: “Com relação a gravar no imóvel, nós já tentamos ver se deixava escrito na ficha do imóvel que ele estaria servindo de estacionamento para o imóvel tal, e se ele desvinculasse o uso, perderia a Licença, mas acontece que Alvará de Funcionamento não exige vagas de estacionamento, então perde o sentido. Se exige é para Projeto Inicial, Reforma, Legalização, mas não para Funcionamento. Então pela Lei, para reformar, tem que ter as vagas de estacionamento, no lote do empreendimento ou em outro lote, que não precisa ter a mesma titularidade, tanto é que o posicionamento que temos adotado, quando é estacionamento em outro lote, é verificar se as vagas daquele lote estão servindo para outro imóvel, se tem vaga disponível, se estão demarcadas. Neste processo, o estacionamento vai servir exclusivamente para o imóvel. Existe mais alguma dúvida? Podemos proceder a votação?” Todos concordaram e foi exarado o **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: SEPLAN/ICPS, CPRH, CTTU, URB, SENGE, PREZEIS, ADEMI/PE, 03 e (três) abstenções: CAU, SAJ e IAB, se posiciona favorável ao pleito acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 17/11/2015. a) Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU e demais membros presentes. Quanto aos Processos: nº. 07.30343.4.15 da LORENE RECIFE COMÉRCIO DE SUCATAS Ltda.; nº. 07.25442.8.15 da COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS DE PERNAMBUCO – CEHAB; nº. 07.20597.3.15 de MARCELO VIEIRA PAES e nº.07.22624.0.14 do BANCO BRADESCO S.A., ficaram para serem analisados na próxima reunião. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 13h30min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes.

Recife, 17 de novembro de 2015.

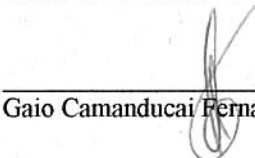

Taciana Sotó Mayor - PRESIDENTE

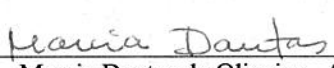

Rodrigo Maia Leal - SAJ

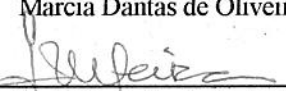

Vivian M. Oliveira da Costa - CTTU

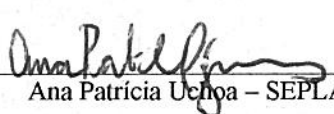

William Bernardo Mendes - URB/Recife

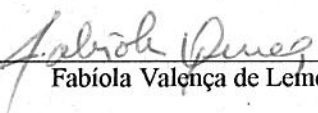

Paula C. Fernandes Peixoto - CAU/PE

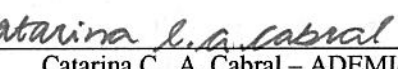

Gaio Camanducaí Fernandes Barrocas - SENGE/PE

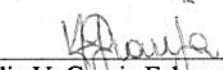

Marcia Dantas de Oliveira - Secretária


Luzia Silmira Meira - Suplente da PRESIDENTE


Ana Patrícia Uchoa - SEPLAN/ ICPS


Fabíola Valença de Lemos - CPRH


Catarina C. A. Cabral - ADEMI/PE


Nadja V. Granja Falcone de Melo - IAB/PE


Edvaldo S. Pereira - PREZEIS