



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 355ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

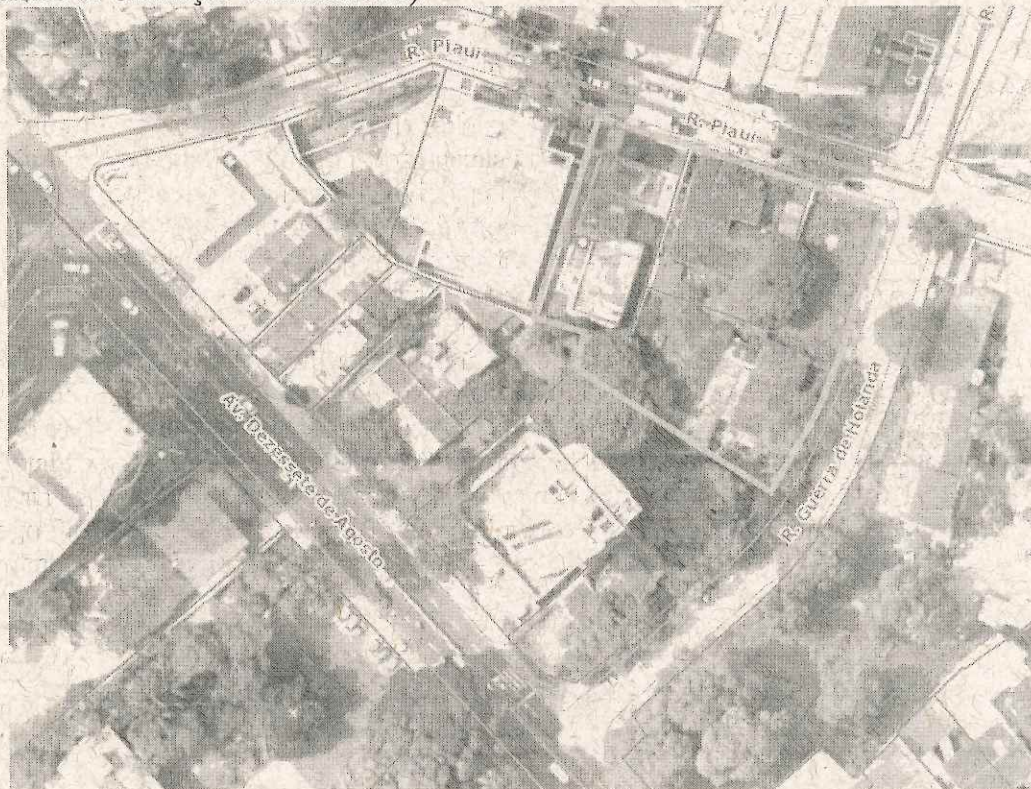
Aos **12 (doze) dias do mês de abril de 2016 (dois mil e dezesseis)**, às 9h30min, na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 355ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Dra. Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Vivian Maria Oliveira da Costa, suplente da representante da CTTU; Luciana de Azevedo Andrade, representante da URB/Recife; Edilene Rodrigues, suplente da representante da SMAS; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz Guimarães, suplente do representante da SEPLAN/ICPS e Paula Cristina Fernandes Peixoto, representante do CAU/PE. Os Engenheiros: José Antônio A. de Lucas Simón, suplente do representante da FIEPE; Genildo Mota Valença Filho, representante da ADEMI/PE e Hermínio Filomeno da Siiva Neto, suplente do representante do SENGE/PE, além do Advogado Rodrigo Maia Leal, suplente da representante da SAJ. Constatado o número regimental para deliberar, a Presidente deu início à reunião, com a apresentação da nova representante da URB/Recife, Dra. Luciana de Azevedo, em seguida, passou à análise do **Processo nº. 07.12354.8.15 da QUEIROZ GALVAO PE-13 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO Ltda.**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação habitacional multifamiliar, a se localizar na Rua Piauí, nº. 53 – Poço da Panela. (ZAC Controlada 12/ARU-SRU 2) **Encaminhado à CCU:** face à Lei 16.286/97, Art. 91, parágrafo único (PARCELAMENTO DO SOLO - Permuta de área por índices urbanísticos). O arquiteto projetista, Dr. Gustavo Bandeira pediu a palavra para explicar seu projeto, e iniciou dizendo: “Nosso processo vem à CCU para análise quanto à coberta de acesso da guarita e permuta de área. A solução adotada para a guarita foi a seguinte. Vemos o conforto que se demanda de uma pessoa trabalhar boa parte do dia, nesses pequenos ambientes, como também a imagem plástica que gera ao empreendimento. Digo sempre que é uma verruga que está implantada, é pequena, fora da torre, não esta agregada e gera um elemento difícil de resolução. Como proposta nós mantivemos contrariamente ao que desejávamos, com a área solicitada pela legislação, mas procuramos dar uma proteção ao ambiente de trabalho, que pudesse gerar conforto ambiental. Hoje, o que mais sabemos é que as guaritas estão sendo todas climatizadas, porque é impossível um funcionário passar o dia todo num ambiente de 1,50m², exposto a um calor absurdo. Nossa proposta foi de fazer um alongamento da coberta, que vai funcionar praticamente como um beiral, uma vez que só vai ter um apoio nessa área edificada, e o resto todo está em projeção. É uma coberta metálica, para poder facilitar esse entendimento e não veda mais nenhum ambiente, ele apenas cobre para dar mais proteção de sol e chuva. Ao mesmo tempo em que ficamos preocupados com o conforto térmico, na hora que sabemos que temos como característica de inverno, basicamente com chuva e vento, o ambiente tem que ser fechado. Nosso pleito é no sentido que essa coberta que extrapola o ambiente edificado possa ser mantida, uma vez que ainda respeita o recuo mínimo exigido para esse tipo de ambiente, que é um recuo de 3m. Quero ressaltar que nas plantas de elevação, mostram exatamente a identificação que os acessos compoendo a ante câmara, são com vidros nas laterais e na face da Rua Jornalista Guerra de Holanda, tem um gradil na sua totalidade. Quanto à permuta, quando o processo começou a ser analisado na 3ª. Regional, os técnicos da Topografia sinalizaram que haveria de se seguir o Projeto de Arruamento. Esse projeto estabelece critérios de largura de vias e passeios, e foi um processo que levou certo tempo, face que é um terreno de esquina. A Rua Jornalista Guerra de Holanda não tem definida nenhuma linha de meio fio nem linha d'água, e o único parâmetro estabelecido é a divisa do lote lindeiro. O arquiteto Carlos Eugenio da DPU/SELURB orientou que se mantivesse essa condição de arruamento, definindo a largura da rua a partir desse limite do lote lindeiro e estabelecendo então, o critério para a nova divisa que se faria pela Rua Jornalista Guerra de Holanda. Quanto à Rua Piauí, por orientação dele, face a todos os imóveis lindeiros ao lote já estarem edificados, não ficaria caracterizado esta orientação, já que também tem alguns imóveis construídos e que serão demolidos integrando o terreno. Ele orientou que pegasse o eixo da rua e a partir daí, marcasse metade da distância definida como largura do logradouro, porque poderia parte dessa diferença, ser atribuída ao



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

lote oposto ou lindeiro. Nesse sentido aí, se estabeleceu que ia também uma pequena diferença que somaria nas duas divisas, chegaria a ordem de 33m² de divergência, para atender ao Projeto de Arruamento. Essa é a questão pela qual também o projeto está sendo encaminhado à CCU. É uma redução na área original do terreno pelos documentos legais dos lotes. Como o lote é de esquina, os afastamentos são em duas frentes.” Usando a palavra, a presidente perguntou se alguém queria mais alguma explicação, como ninguém se manifestou, passou a palavra ao relator. Usando a palavra, o relator Genildo Valença Filho, representante da ADEMI/PE disse: “Considerando a permuta, o coeficiente atende ao terreno na sua forma original, conforme parecer da SELURB, que vou passar a ler.” **Parecer da Gerência de Licenciamento/SELURB:** “1. SOLICITAÇÃO: O presente Processo trata de Projeto inicial para construção de uma habitação multifamiliar (conjunto), constituído de 03 blocos sendo 2 residenciais (com um pavimento térreo e 11 tipos) e 01 destinado a estacionamento, composto de 03 pavimentos, sendo 1 semienterrado, e o último pavimento coberto com o telhado verde, totalizando uma área de 9.250,97m². O empreendimento será construído na Rua Piauí esquina com a Rua Jornalista Guerra de Holanda no bairro de Casa Forte. No projeto, solicita-se a aplicação do Artigo 91 da Lei Municipal nº 16.286/1997 relativo à permuta de área por índices urbanísticos (Coeficiente de Utilização e Afastamento).



Vista aérea do lote. Fonte: ESIG/PCR

2. LEGISLAÇÃO: O imóvel objeto desta análise encontra-se inserido na ZAC Controlada 2 (SRU2-ARU) conforme a Lei nº 17.511/2008 - Plano Diretor. O terreno sofrerá corte para as Ruas Piauí (F1) - 7,47m² e Jornalista Guerra de Holanda (F2) - 25,38m² totalizando, uma Faixa a ser Permutada de 32,85m². Conforme previsto na Lei nº 16.286 de 22/01/97 - Lei de Parcelamento do Solo e demais modificações da propriedade urbana, em seu capítulo VI, Art. 91 abaixo transcrito: “Art. 91. É facultado ao proprietário de terreno, no qual exista parte sujeita a recuo, indicá-la como faixa permutada, respeitado o interesse do Município. Parágrafo Único. A permuta prevista neste artigo poderá referir-se à área de construção e aos afastamentos para as divisas com a via pública”.

No presente projeto, a permuta solicitada refere-se a área de construção e afastamento sendo o coeficiente de utilização calculado com base na área do terreno original, para o terreno resultante o projeto apresenta coeficiente de 2,51 conforme tabela abaixo:

355ª. Reunião da CCU do dia 12/04/2016

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

	Área*	Coefficiente Permitido	Coefficiente Apresentado
Terreno Original	3.706,66 m ²	9.266,65m ² (2,50)	9.250,97 m ² (2,49)
Terreno Resultante	3.673,81 m ²	9.184,52m ² (2,50)	9.250,97 m ² (2,51)
Área Permutável	32,85 m ²	-	-

*Áreas constantes nas plantas anexadas ao processo

Quanto aos afastamentos frontais o exigido e o apresentado se apresentam da seguinte forma:

Afastamentos Frontais Iniciais mínimos (Af) Térreo e 1º pavimento			
Rua Piauí		Rua Jornalista Guerra de Holanda	
Exigido (m)	Apresentado (m)	Exigido (m)	Apresentado (m)
7,00	6,91/6,83/6,75	7,00	6,58/6,78

Afastamentos Frontais Iniciais mínimos (Af) Demais pavimentos							
Rua Piauí				Rua Jornalista Guerra Holanda			
Exigido (m)		Apresentado (m)		Exigido (m)		Apresentado (m)	
Ponto Médio	Ponto Mínimo	Ponto Médio	Ponto Mínimo	Ponto Médio	Ponto Mínimo	Ponto Médio	Ponto Mínimo
9,25	7,00	12,20	6,75	9,25	7,00	10,74/13,20	6,78/6,58

Desta forma, o coeficiente atende ao permitido para o Terreno na sua forma original e os afastamentos apresentam redução com relação ao exigido para as ruas Piauí e Jornalista Guerra de Holanda. A Regional solicita ainda a análise quanto à Guarita (com Antecâmara) apresentada. A área da Guarita, propriamente dita (espaço do porteiro e WC), apresentada equivale a 6,00m², sendo adotada uma área de coberta onde se encontram implantadas a antecâmara, o acesso à edificação e o acesso do porteiro, formando um pórtico de chegada. O arquiteto apresentou memorial justificativo esclarecendo que “essa peça arquitetônica não gera a vedação de nenhum ambiente, além da guarita e WC, pois está isolada, com pé direito elevado, um único apoio central, e as áreas sob a mesma são abertas.” Quanto à antecâmara, a mesma vem sendo adotada como recurso de segurança e conforto para a espera de visitantes, em local abrigado no acesso à edificação, enquanto aguardam identificação e liberação para entrada. A adoção de antecâmara de acesso tem sido tratada como um caso omissis à legislação, e conforme determina o Art. 110 da Lei nº 16.176/96 deverá ser encaminhado à Comissão de Controle Urbanístico - CCU. Lembramos que processos similares tiveram sua solicitação acatada pelo antigo Colegiado Técnico da antiga DIRCON e pela CCU, considerando o espaço da antecâmara como pórtico, não computando como área construída. Considerando os pareceres já exarados sobre o caso em outros processos, nosso parecer é favorável à implantação da antecâmara conforme se apresenta, com a ressalva de que as vedações laterais paralelas ao alinhamento com o logradouro sejam em esquadrias de vidro transparente, mantendo a permeabilidade visual entre o espaço público e o privado. Conforme o acima exposto, encaminhamos o processo para apreciação da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, por se tratar de permuta face Art. 4º da Instrução de Serviço 07/99 que determina que “todo o processo referente a permuta de área por índices urbanísticos deverá ser apreciado pela Comissão de Controle Urbanístico – CCU”, bem como guarita com Antecâmara por tratar-se de caso omissis a legislação.” Em, 08/04/2016. a) Mira Meira, Gerente de Normatização e Cláudia Câmara, Arquiteta e Urbanista. Em seguida, passou a ler o seu parecer. **Parecer do relator:** “1. *Solicitação:* Projeto Inicial para uma edificação habitacional multifamiliar, Lei 16.286/97, Art. 91, parágrafo único (PARCELAMENTO DO SOLO - Permuta de área por índices urbanísticos). Rua Piauí, nº. 53 – Poço da Panela. (ZAC Controlada 12/ ARU-SRU 2) 2. *Conclusão:* Favorável a aprovação em conformidade ao parecer da SELURB.” Em, 12/04/2016. a) Genildo Mota Valença Filho, representante da ADEMI/PE. A presidente perguntou se alguém ainda teria alguma dúvida, como ninguém se manifestou, foi exarado e votado o parecer da Comissão. **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,

355ª. Reunião da CCU do dia 12/04/2016



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 12/04/2016. a) Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU e demais membros presentes. Prosseguindo, foi analisado o **Processo nº. 07.26768.4.15 da GB BELA VISTA EMPREENDIMENTOS Ltda.**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação habitacional multifamiliar, a se localizar na Rua Bela Vista – Casa Amarela. (ZAC Moderada) Encaminhado à CCU: face à Lei 16.286/97, Art. 91 (PARCELAMENTO DO SOLO – Permuta de área por índices urbanísticos). A presidente passou a palavra a relatora, Dra. Ana Patrícia Uchoa representante da SEPLAN/ICPS, que iniciou lendo o parecer da SELURB. **Parecer da Gerência de Licenciamento/ SELURB:** “1. **SOLICITAÇÃO:** Análise quanto à aplicação do Artigo 91 da Lei Municipal nº 16.286/1997 (Parcelamento do Solo), relativo à permuta de faixa de terreno por índices urbanísticos, para encaminhamento à Comissão de Controle Urbanístico (CCU), em face da Instrução de Serviço Nº 07/1999. Trata-se de projeto inicial de dois edifícios de uso habitacional multifamiliar a serem construídos no lote nº 01 situado na Rua Oscar Pinto, no bairro de Casa Amarela. 2. **LEGISLAÇÃO:** O lote está situado na Zona de Ambiente Construído de Moderada (ZAC Moderada) e deverá sofrer corte de 1,00m de largura ao longo da Rua Bela Vista, conforme informações do setor de topografia da 3ª Divisão Regional da SELURB.

Imagem 01: Mapa com a localização do imóvel e da faixa a ser permutada.



Fonte: www.recife.pe.gov.br/ESIG/

O mecanismo da permuta está previsto na Lei nº 16.286/1997 (Lei de Parcelamento do Solo), no Artigo 91, conforme transcrição abaixo: “Art. 91. É facultado ao proprietário de terreno, no qual exista parte sujeita a recuo, indicá-la como faixa permutada, respeitado o interesse do Município. Parágrafo Único. A permuta prevista neste artigo poderá referir-se à área de construção e aos afastamentos para as divisas com a via pública.”3. **PARECER URBANÍSTICO:** De acordo com a cota da arquiteta analista, em 04/02/2016, o projeto elaborado para o terreno resultante atende aos índices urbanísticos, à exceção do coeficiente de utilização e dos afastamentos para a divisa lateral direita. Portanto, a permuta solicitada refere-se à área total de construção permitida e afastamentos, conforme observado no quadro abaixo:

Quadro 01: Comparativo entre os índices urbanísticos do terreno primitivo e do resultante.

Área do terreno	TERRENO PRIMITIVO		TERRENO RESULTANTE	
	PERMITIDO	APRESENTADO	PERMITIDO	APRESENTADO
	3.579,07 m ²		3.492,10 m ²	
Área total de construção	10.737,21 m ² (μ = 3,00)	10.736,00 m ² (μ = 2,99)	10.476,30 m ² (μ = 3,00)	10.736,00 m ² (μ = 3,07)

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Ana Patrícia Uchoa' and 'Luzia Silmira Meira']



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Afastamento lateral direito	Térreo e 1º pav.	5,00 m	5,00 m	5,00 m	4,00 m
	Lâmina / demais pavimentos	5,00 m/ p. min. 10,25 m/ p. méd.	5,00 m/ p. min. 11,07 m/ p. méd.	5,00 m/ p. min. 10,25 m/ p. méd.	4,00 m/ p. min. 10,07 m/ p. méd.

Fonte: Projeto arquitetônico.

Tendo em vista o terreno primitivo, o projeto atende à legislação no que diz respeito à área total de construção e ao afastamento lateral direito. Diante do exposto, somos de parecer favorável à permuta solicitada e encaminhamos o processo para apreciação da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, em face do art. 4º da Instrução de Serviço 07/99 que determina que “*todo o processo referente à permuta de área por índices urbanísticos deverá ser apreciado pelo Colegiado Técnico da DIRCON e pela Comissão de Controle Urbanístico CCU*”. Em, 19/02/2014. a) Mira Meira, Gerente de Licenciamento e Raphael Melo, Analista de Desenvolvimento Urbano. Continuando, a relatora passou a ler seu parecer. **Parecer da relatora:** “Somos de parecer favorável a permuta solicitada (coeficiente de utilização e afastamento lateral direito), conforme parecer da Gerência de Licenciamento/SELURB, datado de 19/02/2016.” Em 12/04/2016. a) Ana Patrícia Uchoa, representante da SEPLAN/ICPS. A presidente perguntou se havia alguma dúvida, como ninguém se manifestou, foi exarado e votado o parecer desta Comissão. **Parecer da CCU:** Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário por maioria de seus membros, com 09 (nove) votos FAVORÁVEIS ao pleito: CTTU, SMAS, SEPLAN/ICPS, SAJ, FIEPE, ADEMI/PE, CAU/PE, PREZEIS, SENGE/PE e com 01 (um) voto contrário: URB/Recife acompanham o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 12/04/2016. a) Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU e demais membros presentes. Por último, foi analisado o **Processo nº. 07.13610.8.15 da MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A**, referente ao Projeto de Alteração Durante a Obra e Mudança de Uso, de edificação habitacional para uso misto, a se localizar na Rua Faustino Porto, nº. 458 – Boa Viagem. (ZUP 1/ SSA 1) **Encaminhado à CCU:** face à Lei 16.292/97, Art. 192 (EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES - Alteração durante a obra). Estiveram presentes para apresentar o projeto, os arquitetos Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva e Dr. Carlos Fernando Pontual. A presidente passou a palavra ao arquiteto Paulo Roberto de Barros e Silva, que iniciou dizendo: “Essa é uma condição muito curiosa desse empreendimento, e é muito interessante na minha visão, para que se olhe para algumas coisas da Legislação, olhando o lado jurídico dos Advogados, porque a nossa Legislação de Uso do Solo dada a complexidade, seria impossível que fosse capaz de responder a todas as questões e as demandas que vêm durante a construção da cidade. O que é que nós fazemos aqui? Tentar ver um enquadramento na Legislação de uma proposta que altere o projeto anteriormente aprovado, e tem que se perguntar duas coisas: 1º. Isso é legal? 2º. Isso é bom para cidade? 3º. O empreendedor quer fazer então o que deve ser bom para ele? Isso já respondi. As duas primeiras perguntas são o nosso desafio, de mostrar a vocês o que é que nós entendemos com relação a isso. Inicialmente, tem uma questão aí muito importante, esses nomes esquisitos Beach Class Hotels & Residence, é coisa inventada por marqueteiro para vender mais os produtos, um nome sofisticado. Trata-se de um empreendimento de uso misto residencial e hoteleiro, com serviços de hotelaria onde dentro dele você tem quatro tamanhos de unidades com curta, média e longa duração. Esse produto está nascendo praticamente nestes últimos cinco anos e passa a ser uma coisa que o mercado demanda todo dia, apartamentos menores que têm serviços de hotelaria para que se possa usar esses serviços e pagar menos por eles. Apartamentos compactos para a pessoa que vive só, o velho, o idoso, o separado, para o jovem. Não é um empreendimento com apartamentos todos iguais, mas com tamanhos diferentes e com serviços e uso ativo no solo. Esse produto é o que está sendo apresentado agora. A primeira coisa que vou tratar rapidamente é sobre os antecedentes. Quanto a arquitetura, Carlos Fernando Pontual, autor do projeto, vai apresentar posteriormente, vou colocar duas questões: o embasamento legal e os impactos para a vizinhança e



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

para a cidade, na mudança de um projeto para outro. Essa é a apresentação que nós vamos fazer para vocês entenderem o que significa mudar de um para o outro. O projeto aprovado tem uma área de construção dentro de um terreno de 3.270,25 m². Conheço esse conjunto e inúmeros, dos quais destaco a área privativa de apartamento. Cada apartamento está com área privativa de aproximadamente de 170,00m², são apartamentos grandes, dois por andar em trinta e sete pavimentos, com 2,6 vagas de veículos para as 74 unidades. Este quadro, quando comparado com o novo, vai demonstrar a essência da alteração e modificação do projeto. Está numa quadra chamada Quadra H, resultante do loteamento do terreno desmembrado do antigo Sítio Passo da Barreta. Essa quadra é resultante de um conjunto habitacional, fica defronte do Hiperbompreço, ao lado do Canal e de um pequeno conjunto habitacional, muito interessante, muito antigo, do tempo que se iniciou os loteamentos de Boa Viagem, aquelas casas que foram vendidas e foram transformadas numa só quadra. Essa quadra foi desmembrada em quatro grandes lotes e, é importante que se perceba, se encontra dentro da ZEDE Centro Principal Boa Viagem. Pouca gente tem noção dessa ZEDE, ela é uma tentativa, lá no Plano Diretor, de criar o centro do Centro de Boa Viagem. Boa Viagem é linear, é a praia e três avenidas, a Avenida Boa Viagem, a Avenida Conselheiro Aguiar e a Avenida Domingos Ferreira, e ao longo delas, as coisas foram acontecendo, mas por conta do Shopping Center Recife e do parcelamento do seu entorno, ali foram se agregando serviços e componentes que agregam àquele lugar o centro do Centro. Daí o Plano Diretor entender que aquela área, aquele espaço territorial, onde essa quadra se insere, deveria ser sim o Centro como uma Zona Especial de Desenvolvimento Econômico - ZEDE, para que se tivesse na Zona Sul, um ponto de referência, uma centralidade com atividades de uso misto: comércio, serviço, tecnologia, inovação, faculdades, etc. A ZEDE Boa Viagem está aí nesse lugar, Av. Domingos Ferreira de um lado, Av. Antônio Falcão do outro, Av. Mascarenhas de Moraes e Rua Ernesto de Paula Santos. Esse território tem no centro do centro o Shopping Center Recife, nascido nos anos 80 e que no entorno dele, nasceram complexos empresariais, hipermercados, conjuntos residenciais de grande porte e, em todas as vias, onde não se transformou em comércio e serviços, irá acontecer, pois é a forma desse lugar. A ida até a Imbiribeira foi por conta também, de uma concentração de equipamentos de grande porte de varejo na Imbiribeira, de um lado e do outro do Ginásio de Esportes. Esse lugar tem hoje uma característica muito peculiar, com a ligação praticamente à saída da Via Mangue. A mudança de acessibilidade na Zona Sul deu a esse centro mais força ainda, ele se consagra a cada dia mais, como um Centro de Boa Viagem, esse quadrilátero que aí está. Na minha visão, faltam alguns incentivos como o zoneamento, era preciso ir além, para acelerar esse processo de centralidade e de ocupação. Em Setembro de 2014, a empresa solicitou modificação do Projeto original à Prefeitura, dizendo nessa solicitação que queria a recomposição do programa pela adoção do uso misto (residencial e comercial), e uma nova tipologia na repartição dos pavimentos, e aí é que entra o produto novo que é o Beach Class Hotels & Residence com unidades residenciais com 18,50m², 40,50m², 73,00m² e 78,00m². Esse conjunto tem cerca de 40% dos grandes apartamentos (73,00 e 78,00m²) e 60% com pequenos apartamentos (18,50 e 40,50m²), aí sim, temos claramente uma moradia nos maiores, uma temporada nos do meio e uma curta duração nos menores, porque o serviço de hotelaria permitirá isso dentro da estrutura do empreendimento. A questão que se põe desde o começo quando foi feita a solicitação diz respeito ao embasamento legal, como é que essa proposta que altera a natureza do empreendimento que estava lá, mudando de apartamento de 170,00m² para esse conjunto, que altera a área de construção total, que altera o número de vagas de garagem e que altera aquilo que diz respeito à proposta de ocupação diferente do próprio terreno, como é que ele está legalmente correto e pode ser aprovado? E aí vale aquela conversa do início, não dá para ter uma Legislação de Uso do Solo, todas as questões que vão vir a partir dela, sempre vai ter uma coisa nova. Na Lei nº. 14.511, lá de 1980, os arquitetos queriam cobrir todas as questões, fizeram anexos gigantescos para não ficar nada de fora. Eram quinze anexos, cada um tinha uns vinte e quatro itens, detalhando cada coisa que pudesse acontecer na Lei. Hoje cada vez mais se simplifica a Lei do Uso do Solo e remete a regulamentação pedaços da Lei que são passíveis de necessidade de interpretação maior, é isso que tem sido feito e aí já foi feito nesse caso, com relação à modificação de projeto que diz: "Lei nº.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

16.296/97 seção III, da modificação do projeto, Art. 192: “Se, no correr da execução da obra, forem alterados quaisquer dos elementos geométricos do projeto aprovado, será necessária a aprovação de projeto de modificação. § 1º. – A modificação do projeto implica um novo alvará de construção. § 2º. – O prazo de validade do alvará, previsto no § 1º, terá duração igual ao período estabelecido no alvará inicial.” Complementa com essa questão que está aí, “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.” Ou seja, este projeto está sendo analisado à luz da Legislação de 1996, porque foi quando ele teve sua aprovação, estava submetido a esta Lei, antes de 2008. Como é que esse projeto se enquadra nesta lei, onde ele se enquadra e onde ele não se enquadraria? A Lei diz exatamente isso, em relação ao enquadramento, você pode modificar o projeto desde que não altere os “indicadores urbanísticos – coeficiente de utilização, percentual de área verde, recuos laterais e frontais, vagas de garagem, área total de construção, obedecem às regras adotadas quando da aprovação do Projeto Inicial”. Se o projeto obedecer a isso, ele está enquadrado dentro da legislação que estabelece naquele artigo 192, a possibilidade de modificação do projeto. Essa é a componente legal e componente complementar que é a inserção dessa quadra no Centro Principal Boa Viagem, a ZEDE contida no Plano Diretor do Recife, Lei nº. 17.511/2008. Para que é que serve essa ZEDE? “Art. 133 – Objetivo Geral: promover a requalificação urbana e ambiental, para dar suporte à concentração de atividades múltiplas”. Foi isso o que quiseram os planejadores quando criaram essa zona, a ZEDE. A Lei tem no seu Art. 135, os “objetivos específicos: h) estimular o uso habitacional, o uso misto;..... k) fomentar atividades econômicas e estimular os usos de comércio e serviços;..... i) incentivo aos espaços de estacionamento público e privado.” Esses três componentes de objetivos da ZEDE, estão contemplados sim, no projeto modificado, de uma forma muito saudável para a cidade. A comparação do quadro de áreas, vamos ver mais adiante, mas é importante destacar aqui uma coisa, no pavimento térreo, 337m² estão destinados a lojas, no total de área de construção que passou de 16.773,90m² para 19.918,70m² a área útil, que é a área vendável do empreendimento. Esta foi reduzida, não se aplicou área de venda, mas sim área de serviços que são complementares às áreas comuns, garagens e circulações, vamos mostrar isso no projeto arquitetônico. Tem uma frase nas análises desse processo na Prefeitura, que obtive na sua solicitação dois indeferimentos, no meu entender, li muito todo processo, os indeferimentos se deram em razão de se admitir que o projeto era novo e, como tal, não é modificação, mas sim outro projeto. O que é que o projeto modificado trás para ser novo ou ser o mesmo? Se mudarmos a parede da sala, o projeto é o mesmo, se colocarmos uma varanda de saque, é outro. Mas onde a lei diz que não pode? Em lugar nenhum. A lei não veda a alteração do projeto na sua natureza ou na sua forma, ela pode ser ampla, pode ser 100% alterado porque a lei não veda, ela exige sim que obedeça aos indicadores urbanísticos. Se isto está posto, isto pode ser feito e é isto que vai se mostrar agora, com relação aos impactos na vizinhança do entorno do empreendimento, naquela quadra onde tem a ZEDE Principal de Boa Viagem. Se fizéssemos um estudo de impacto para essa área, qual seriam os impactos positivos que esse projeto teria com essa modificação? O parecer da Prefeitura tem em uma de suas cotas, a frase que achei muito importante: “ O projeto apresentado não altera o anteriormente aprovado, e sim refere-se a outro Projeto com características que causarão impacto significativo na área.” Sim, é outro projeto, não tem como dizer que é uma reforma porque as demandas do mercado mudaram e a ZEDE que lá está, dá força para que se faça isso que está sendo feito naquela região toda, por conta, inclusive, dessa tentativa de criar um novo centro em Boa Viagem. Agora, causarão impactos significativos na área? Sim, não diretamente na área de influência, mas na sua via, na sua quadra, pelas condições que foram colocadas nesse novo projeto que vamos mostrar a vocês. Comparando os dois projetos, o que é que é importante, nós olharmos neste quadro que estamos apresentando agora, primeira coisa, a área da construção é maior, conclusão se a área é maior, o empreendedor vai ganhar mais. Ele não ganha mais na área de construção, ele ganha mais na área privativa, o numero de vagas de garagem aumentou, tem uma relação no primeiro projeto de 2,57 vagas por apartamento, no



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

segundo projeto de 0,7 vagas por apartamento, significa menos fluxo de carros nas ruas. O quadro de comparação mostra: Área total de construção: projeto original = 16.773,90m²; projeto modificado = 19.918,20m²; diferença = +3.144,30m². Área privativa: projeto original = 13.049,90m²; projeto modificado = 12.589,94m²; diferença = -459,96m². Número de pavimentos: projeto original = 38; projeto modificado = 33; diferença = -5 pavimentos. Vagas de garagem: projeto original = 193; projeto modificado = 288; diferença = +95 vagas. Área de lojas: projeto original = 0; projeto modificado = 337,64m²; diferença = +337,64m². Área verde total: projeto original = 817,87m²; projeto modificado = 817,87m²; diferença = 0. Área de uso público: projeto original = 0; projeto modificado = 643,00m²; diferença = +643,00m². Este terreno tem 337,64 m² para quatro lojas, correspondendo a 56,50% de área de uso público, seja porque a área verde facilita o uso ambientalmente, seja porque as lojas dão acesso ao público, seja porque a área da frente é aberta, não tem grade nem muro, com a entrada do Hall aberta para esta área, formando uma fachada ativa, com comunicação direta com o público, com onze vagas de estacionamento, permitindo que o público tenha um ganho em relação ao projeto que foi posto anteriormente. Esses impactos positivos podem ser destacados nestas frases abaixo, à semelhança de vários projetos que a Prefeitura está aprovando para cidade do Recife, quando é solicitado de 30 a 40% de fachada ativa. Como já vimos, esse empreendimento tem 56,50 % de fachada ativa para que não se tenha aqueles altos muros e paredes garagens. Aí, temos uma proposta com um mix de produtos imobiliários residenciais distribuídos em quatro grupos: 19 unidades de flat de 78,00m² e 19 unidades de flat de 73,00m², para gente que vai comprar e morar nessas unidades maiores; 133 unidades de flat de 40,50m², para gente que vai passar um tempo e 218 unidades de flat de 18,50m², para gente que vai se hospedar. É um produto misto, habitacional e comercial, tem lojas embaixo e serviços de hotelaria para todo o mundo. Este é o produto que não está claramente especificado na Lei de Uso de Ocupação do Solo, pois é novo, está criando uma nova cara demandada pela população. As vagas são rotativas, não pertencem a determinadas unidades, até porque tem serviços de hotelaria com duração baixa e duração média e longa para aqueles que vão morar no empreendimento. Foi assegurada uma melhor condição de aproveitamento das garagens e eliminação do uso das vias lindeiras para o estacionamento. Foi possível, com o novo desenho do projeto, que amplia o afastamento entre os blocos, com a nova implantação no terreno e com a redução de cinco pavimentos, melhorar as condições de ventilação da quadra. O programa habitacional quando comparado, demonstra o perfil de ocupação, tanto no que se refere à renda quanto à quantidade de habitantes. Para o Projeto Inicial estavam previstas 72 unidades habitacionais com cerca de 250 pessoas residentes. No Projeto Modificado a previsão é de que cerca de 600 pessoas ocuparão o empreendimento. Concentra mais, faz aquilo que tanto se quer uma cidade mais compacta, numa Zona Especial de Desenvolvimento Econômico – ZEDE Boa Viagem, Centro Principal, Centro do Centro da Zona Sul, por isso tem essa cara e por isso busca o adensamento. Quando olhamos a ocupação vemos que a quadra ganhou. O olhar para a ocupação da Quadra H por empreendimentos imobiliários, correspondendo a blocos de edifícios, indica que o Projeto Modificado se insere corretamente neste conjunto, tanto do ponto de vista urbanístico – ambiental quanto do ponto de vista da paisagem circundante. A área privativa do Projeto Inicial era maior que a do Projeto Modificado, portanto o Volume Geral de Vendas – VGV não foi ampliado em decorrência do aumento da área total de construção. A diferença para maior, da área de construção total é correspondente ao aumento da área comum da edificação. Essa proposta provavelmente será mais aceita pelo mercado, pois oferta menos área vendável. A diferença para a área maior diz respeito as garagens e áreas comuns, pois tem mais corredor e mais área de garagem. Para concluir, gostaria de dizer a vocês que essa leitura tem um rebatimento no parecer que foi apresentado para esse projeto pela SELURB, que diz respeito ao embasamento dele no parecer da AJUR e uma leitura dos ganhos para a cidade. No ponto de vista da vizinhança ela ganha, e no ponto de vista da cidade a Zona do Centro ganha, do ponto de vista da Lei, se adequa e se enquadra na Legislação, não há vedação para fazer isso, há sim que obedecer aos recuos, a taxa de ocupação, o coeficiente de utilização que a Lei dizia, e esse projeto obedece plenamente a Lei original do outro projeto, não há nada fora da Legislação. Importa não perder de vista esse tipo de questão, pois vai



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

surgir mais, como está nascendo no bairro do Recife, aqueles grandes conjuntos de tecnologia de ponta, que se for olhar pela Legislação, não aprova, vai precisar ter Análise Especial. No bairro do Recife, na Av. Guararapes, vai ter que fazer Análise Especial para as hotelarias que estão sendo instaladas nos prédios antigos do Centro, como também para Zonas Especiais de Centros de Bairros, e isso requer que os arquitetos proponham regulamentações para estes casos, facilitando a vida dos empreendedores. Precisa olhar para a LUOS e buscar-se uma regulamentação que atende a essas novas tecnologias, a esses novos programas, a esses novos produtos que vão vir por sequência. Não percam essa oportunidade de levar isso de volta as suas instâncias, e dizer vamos mostrar uma regulamentação com o apoio de quem está analisando todo dia, com o apoio do Instituto Pelópidas da Silveira, do CAU, do IAB. Acho que precisamos cuidar disso, até porque para os arquitetos fazerem estes projetos de modificação é muito complicado, pois têm que entender a Lei e fazer exercício de como a Lei pensa. É um desafio enorme para o arquiteto, o empreendedor e a Comissão, que tem que analisar e votar. Gostaria que considerassem nessa votação duas coisas, o lado legal indispensável para um voto e os ganhos para a cidade, para o entorno, para a ZEDE. A presidente passou a palavra ao arquiteto Carlos Fernando Pontual, que iniciou a apresentação do projeto de arquitetura. (Projeto em anexo) Com a conclusão da apresentação, a representante da SMAS, Dra. Edilene Rodrigues, falou: "Para a aprovação do projeto tem que ter a licença prévia atualizada e para a Licença de Construção, também. Pedindo a palavra, Dra. Luciana de Azevedo, representante da URB/Recife, falou: "Queria saber se já houve algum entendimento com a SMAS, sobre a Licença Ambiental. No parecer da SELURB, de 05/08/15, Dra. Taciana Sotto Mayor, fala da erradicação das árvores. No Projeto Inicial, que foi aprovado já tinha a Licença, iriam manter as árvores, no novo projeto, vão erradicar 11 (onze) árvores. Já houve o entendimento com a SMAS quanto a isso?" Dra. Edilene Rodrigues, assim respondeu: "Ele vai dar entrada no pedido de Licença Prévia e Licença de Instalação, quando vamos ver a quantidade de árvores a serem erradicadas para pedir a compensação ambiental, pois retirando uma árvore ele planta duas." Pedindo a palavra, o projetista Dr. Carlos Fernando Pontual disse: "Não sei se é pertinente, mas a respeito das árvores, tinham muitas fruteiras plantadas pelos antigos proprietários, de pequeno porte." A presidente, Dra. Mira Meira falou: "Com relação a isso podemos ficar tranquilos, pois vai ter que retornar à SMAS, que é muito ciosa em relação a erradicação de árvores, com certeza irão fazer as exigências cabíveis, mas no nosso parecer podemos condicionar a uma nova Licença. Como a relatora pediu, vou ler o parecer da SELURB." **Parecer da Gerência de Licenciamento:** "1. **SOLICITAÇÃO:** O processo em questão ingressou na 6ª Regional da SELURB para uma alteração durante a obra, com mudança de uso, do projeto habitacional aprovado sob o nº 76.07176/2003 e licenciado sob o nº 76.00038/2008. Trata-se de um edifício de uso misto (habitacional e não habitacional) a ser construído no lote nº 1-C, situado na Rua Faustino Porto, no bairro de Boa Viagem. 2. **LEGISLAÇÃO:** O projeto inicial é um edifício destinado ao uso habitacional que foi aprovado na vigência da lei nº 16.176/1996. A proposta atual modifica o projeto original aprovado, suscitando dúvidas se seria uma "alteração durante a obra" ou um novo "projeto inicial", conforme pode ser observado no quadro abaixo:

Quadro 01: Comparativo entre o projeto aprovado e a proposta de alteração durante a obra.

	Projeto aprovado nº 76.07176/2003	Projeto em análise
Uso	Habitacional	Misto (habitacional e não habitacional)
Área de construção	16.773,90m ² (12.876,00m ² - privativa) (3.897,90m ² - comum)	19.918,20m ² (12.589,94m ² - privativa) (7.328,26m ² - comum)
Pavimentos	38	33
Lâmina	378,30m ²	482,95m ² e 508,25m ²
Nº de subunidades	74 apt ^{os} (174m ²)	4 lojas e 347 apt ^{os} (18m ² a 78m ²)



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

População	666 habitantes	896 habitantes
Nº de vagas	193 vagas (exigidas: 148)	288 vagas (exigidas: 283)

Fonte: Projeto arquitetônico e formulário de análise.

Quanto à alteração durante a obra: A legislação trata dos projetos de alteração durante a obra no art. 192 da lei nº 16.292/1997, conforme transcrição abaixo: “Art. 192 - Se, no decorrer da execução da obra, forem alterados quaisquer dos elementos geométricos essenciais do projeto aprovado, será necessária a aprovação de projeto de modificação. §1º - A modificação do projeto implica um novo alvará de construção. §2º - O prazo de validade do alvará, previsto no § 1º, terá duração igual ao período estabelecido no alvará inicial.” Tendo em vista que a lei não faz menção à abrangência das modificações nos projetos de alteração durante a obra, como por exemplo, a mudança de uso ou acréscimo de área de construção, o processo foi encaminhado à Assessoria Jurídica da SELURB para pronunciamento. Em 31/07/2015, a AJUR/SELURB emitiu parecer favorável ao enquadramento do projeto como “alteração durante a obra”, entendendo que o artigo 192 não limita a área da modificação. Contudo, em 05/08/2015, a SELURB, por meio da Secretária Executiva de Licenciamento e Urbanismo, emitiu parecer técnico posicionando-se favorável ao entendimento da AJUR, mas determinando que fosse mantida a área total de construção aprovada no projeto inicial, que é de 16.773,90m². *Quanto à área mínima da unidade habitacional:* O outro item que originou divergências de entendimento entre o Setor de Análise de Processo da 6ª Regional e a parte interessada, foi quanto à dimensão mínima de uma unidade habitacional. O tema é tratado nos artigos 48 e 49 da lei nº 16.292/1997, conforme transcrição abaixo: “Art. 48 - As edificações destinadas ao uso habitacional possuirão, necessariamente, ambientes para estar, repouso, alimentação e higiene. § 1º - Consideram-se ambientes de higiene, os sanitários, os banheiros e o terraço de serviço com tanque de lavagem. § 2º - As edificações referidas neste artigo terão, pelo menos, um sanitário/banheiro em comunicação direta com o interior da habitação, vedada sua abertura para o ambiente de preparo de alimentos. Art. 49 - Os ambientes referidos no artigo anterior poderão ser reunidos num único compartimento, excetuado o destinado a higiene, respeitadas as seguintes condições: I - área mínima de 18,00m² (dezoito metros quadrados); II - forma que permita traçar, em seu piso, um círculo com diâmetro mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros); III - ambiente de preparo de alimentos, com pontos de água e esgoto.” O autor do projeto, em ofício datado de 11/02/2016, solicita o envio do processo à CCU, argumentando que na área mínima de 18,00m² está incluído o compartimento de higiene, mas que este deve estar protegido dos demais por questões de salubridade. Porém, de acordo com a equipe técnica de análise, na cota de 15/03/2016, o entendimento é unânime de que os ambientes de estar, repouso e alimentação podem estar reunidos em um único compartimento com área mínima de 18,00m², excetuando-se os destinados à higiene (sanitário e terraço de serviço) que devem estar separados, entendendo não haver necessidade de pronunciamento da CCU. Em 31/03/2016, a Secretária Executiva de Licenciamento e Urbanismo esclareceu o princípio jurídico do artigo 49, uma vez que participou da equipe de elaboração da Lei de Edificações (Lei nº 16.292/1997). O entendimento é que a área mínima de 18m² foi deduzida a partir do somatório das áreas mínimas da cada ambiente, com base no Anexo II, conforme disposto abaixo: Estar → 2,40 x 2,40 → 5,76m²; Repouso → 2,40 x 2,40 → 5,76m²; Alimentação → 1,60 x 1,60 → 2,56m²; Higiene → 2,55 + 0,81 → 3,36m². TOTAL → 17,44m² → 18,00m² 3. **PARECER URBANÍSTICO:** No que diz respeito ao enquadramento do projeto em alteração durante a obra, concordamos com o entendimento da Assessoria Jurídica da SELURB, não devendo haver restrições quanto à mudança de uso ou acréscimo de área, mas tendo que atender ao disposto na legislação aplicável quanto aos índices urbanísticos. O projeto em análise amplia a área total de construção em 3.144,30m², mas continua atendendo à legislação, uma vez que esse acréscimo se refere à área comum destinada ao estacionamento de veículos, conforme art. 76 da lei nº 16.176/1996. É importante destacar que mesmo com esse aumento de área, o projeto reduz o nº de pavimentos da edificação, conforme quadro apresentado no item 2, além do fato de compatibilizar o projeto com os conceitos do urbanismo moderno, de criar usos de comércio no térreo sem muros divisórios,



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

proporcionando um diálogo aberto da edificação com seu entorno, conforme explicitado no memorial apresentado. Quanto à área mínima da unidade habitacional, entendemos que a área de 18,00m², conforme parecer da cota de 31/03/16, abrange os ambientes de estar, repouso, alimentação e higiene. Diante do exposto, somos de parecer favorável ao projeto da forma como se encontra. Portanto, encaminhamos o processo para análise e parecer da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, por se tratar de casos não perfeitamente definidos na legislação, como a abrangência das modificações nos projetos de alteração durante a obra e as dimensões mínimas de uma unidade habitacional, conforme art. 110, IV, da lei nº 16.176/1996.” Em, 05/04/16. a) Mira Meira, Gerente de Licenciamento. Pedindo a palavra, o representante da ADEMI, Dr. Genildo Valença Filho, falou: “Como preciso me ausentar, gostaria de antecipar o meu voto que é favorável ao projeto.” A presidente, acatou o voto da ADEMI e passou a palavra à relatora do processo Dra. Paula Peixoto, representante do CAU/PE, que disse: “Quero parabenizar Carlos Fernando, autor do projeto, pois acho que houve um grande ganho ao projeto, além de todas as questões que foram levantadas quanto à integração dos prédios com a rua, com o espaço público. Puxar as garagens para trás é uma coisa muito importante porque, de fato, o Recife padece dessa relação das garagens muito próximas do ambiente da calçada, se construiu muita coisa e hoje, acho que esse projeto acresce uma coisa que não tinha enxergado na análise do projeto. Acho que Paulo coloca com muita ênfase, todos nós sabemos de sua experiência na Prefeitura, inclusive de sua colaboração na Lei, que é o princípio do respeito à legislação e é, onde ela de fato nos dá os preceitos para nós nos pronunciarmos. Este projeto tem umas características difíceis, até para colocar como um posicionamento do CAU, não em relação ao projeto em particular, mas com relação ao que nós dispomos como Legislação para nos dar amparo opinativo, para não opinarmos apenas em função de outros pareceres, que é legítimo nesse Colegiado, mas que seja para o entendimento deste processo ou dos demais, e para que se dê publicidade ao tema, é importante construir um relato em cima de alguns fundamentos. O processo de fato é difícil, pois dentro do próprio Município, como foi apresentado no relato da SELURB, ele suscitou uma série de dúvidas entre os próprios técnicos municipais, que têm mais experiência de análise, imagine entre nós. Pedi para a presidente apresentar o relato da SELURB, até porque optei em não ser muito repetitiva. Pontuei os itens, pelos quais este processo foi encaminhado à CCU e que nos compete opinar, e ao mesmo tempo, acho que o técnico municipal tem uma grande responsabilidade na hora em que encaminha à CCU, acho que é um ponto em que temos que levar em consideração, pois a partir do momento que o Município responsabilmente se posiciona, nos cabe compreender ou acatar, enfim está expresso no processo a responsabilidade do Município, através dos seus técnicos, acho que é muito relevante para se considerar especialmente entendimentos duvidosos. Vou ler meu parecer.” **Parecer da relatora:** “Referente ao processo explanando nos autos, o CAU apresenta as seguintes considerações: 1) Quanto ao USO da edificação e posicionamento do projeto apresentado, perante as Diretrizes do Planejamento Municipal: Conforme zoneamento definido no Plano Diretor do Município do Recife, Lei Nº 17.511/2008, em vigor, o projeto está localizado na “ZEDE Centro Principal - Boa Viagem”, já delimitada na citada lei e que compõe o quadrilátero compreendido entre a Av. Domingos Ferreira, Rua Antônio Falcão/Av. General Mac Arthur, Av. Marechal Mascarenhas de Moraes e Rua Ernesto de Paula Santos, “situada no entorno do Shopping Center Recife para consolidar o seu raio de influência regional e metropolitano”. Segundo o seu Art. 133, as ZEDE têm como objetivo geral promover a requalificação urbana e ambiental, para dar suporte à concentração de atividades múltiplas. Entendemos que o preceito disposto no Plano Diretor reconhece a vocação da área e dá uma diretriz de planejamento no sentido de fomentar a diversidade de usos compatível com as características das ZEDes de Centro – ZEDE I, como de centros de atividades múltiplas, potenciais ou consolidados. Nesta perspectiva, o projeto ora apresentado avança no sentido de maior alinhamento às diretrizes vislumbradas para a área. Ao invés de um empreendimento unicamente de uso habitacional, internalizado nas suas funções, o novo projeto propõe acrescentar quatro unidades de lojas, no seu pavimento térreo, bem como apresenta uma proposta de permeabilidade do edifício em relação ao espaço público. O uso da edificação permanece predominantemente habitacional, cuja área privativa

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like 'Paula Peixoto' and 'Leticiana'.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

conta com 12.252,30 m² (97%) equivalente às unidades residenciais, acrescido de 337,64 m² (3%) dedicados às lojas. A relação percentual das áreas não parece desconfigurar a destinação principal do empreendimento, contudo, a inserção das lojas faz com que o mesmo passe a se classificar como uso misto. Sob a ótica das funções que o edifício vai gerar na sua relação com o ambiente urbano, o acréscimo das lojas poderá proporcionar uma melhoria na dinâmica da vizinhança imediata. Tendo em vista que qualquer atividade de comércio e serviço ali instalada terá de ser capaz de atrair demanda suficiente para que se torne viável, nos parece que essas unidades tendem a prover serviços de conveniência mais imediata aos moradores do entorno. Analisando em mais detalhe a localização, a parcela da ZEDE situada a leste do canal da Av. Fernando Simões Barbosa é composta na sua maioria por edifícios residenciais, que hoje já se servem do PROC. 07.13610.8.15-M.DUBEUX, de 12.04.2016, relato CAU-PE, dois comércios de vizinhança, a exemplo de farmácia, restaurantes e outras facilidades, acessíveis a pé, em contraponto à concorrência dos grandes equipamentos de varejo, Shopping Center Recife e Hiperbompreço, que geram maior esforço de deslocamento, mesmo dos moradores próximos. Assim, a análise sob o ponto de vista do uso e do ambiente urbano onde o projeto se insere, concluímos que a proposição não altera significativamente a destinação da edificação, porém irá contribuir positivamente com a dinâmica do local, reduzindo deslocamentos e incentivando relações de vizinhança. 2) Quanto à ÁREA MÍNIMA da unidade habitacional: O projeto original apresentava unidades habitacionais de 174m², enquanto a nova proposição contempla unidades de tamanhos variados – 18,50 m², 40,50 m², 73,00 m² e 78,00 m². A questão suscitou diferentes posicionamentos quanto ao cálculo da área mínima exigida, tendo em vista a maioria das unidades propostas se enquadrarem na metragem de 18,50 m². Especificamente, se a área mínima exigida inclui, ou não, a área destinada ao ambiente de higiene (banheiro). De fato, a redação dada à lei, deixa margens à legítima divergência de entendimento surgida entre os técnicos municipais. Com relação a este ponto, não encontramos no texto legal subsídio complementar que nos permita elucidar a questão. Diante disso, entendemos suficiente o esclarecimento prestado pela SELURB quanto à forma de cálculo usada para embasar a redação do art. 49 da Lei nº. 16.292/1997, que trata das Edificações e Instalações na Cidade do Recife. Assim, concluímos pela aceitação deste item, na forma como apresentado, com área mínima de 18m² para unidades habitacionais, incluído o banheiro, considerando aqui a competência municipal para estabelecer e exigir o entendimento adequado à norma legal. 3) Quanto ao ENQUADRAMENTO do projeto como ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA: Este ponto, nos parece, o ponto de maior relevância na análise por este Colegiado da CCU, tendo em vista a vaga definição da lei, seja com relação à amplitude da alteração, ou ainda quanto ao estágio da obra e condições para renovação do respectivo alvará de construção, ou seja, quanto aos requisitos necessários para tal enquadramento. De fato, o projeto em questão apresenta uma configuração diversa da original, quanto à tipologia e metragem das unidades habitacionais, acréscimo de lojas ao programa original do edifício, com a consequente alteração dos quadros de áreas e números do projeto. Volumetricamente, o edifício reduz o número de pavimentos. O número de unidades aumenta, em função da redução da área da unidade habitacional, e desta relação cresce o número previsto de habitantes e o número de vagas exigidas para veículos. A área privativa se mantém, com alguma redução, e a área total de construção aumenta em função do estacionamento requerido. Os quadros comparativos que constam da análise do processo apresentam os números dessa alteração. PROC.07.13610.8.15-M.DUBEUX de 12.04. 2016, relato CAU-PE. 4) A análise dos autos do processo, nos levam a separar a questão em três pontos: a) o enquadramento; b) a legislação aplicável; c) recomendações. a) Quanto ao enquadramento do presente processo como ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA, o disposto na Lei Municipal de Edificações e Instalações, nº. 16.292/97 é bastante sumário, resumindo-se ao art. 192, mencionado nos autos. Tal artigo apenas preceitua que se “forem alterados quaisquer dos elementos geométricos essenciais do projeto aprovado, será necessária a aprovação de projeto de modificação”. Diante de tal insuficiência, é perfeitamente compreensível a dúvida suscitada e fartamente demonstrada na tramitação do processo. Não há como negar que os “elementos geométricos essenciais do projeto aprovado” foram, de fato, alterados. Porém, a amplitude dessa alteração e os requisitos para que o projeto fosse



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

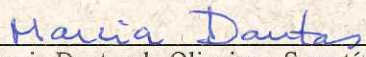
contemplado com tal enquadramento, se houvessem, não são mencionados na legislação. Desta forma, na falta de amparo legal que nos permita embasar mais amplamente o enquadramento, consideramos que cabe ao município a responsabilidade de acatar, ou não, tal classificação. Nos termos em que o processo foi encaminhado a esta CCU, o município enquadra o projeto como "alteração durante a obra", com base no parecer da assessoria jurídica e demais encaminhamentos. E sob este pressuposto, passamos ao ponto seguinte. b) Quanto à legislação aplicável para análise de um projeto classificado como Alteração Durante a Obra, nos parece que é o único ponto definido com nitidez na legislação. O Plano Diretor, Lei nº 17.511/2008, no seu art. 226, preceitua 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". Nestes termos, a despeito do acréscimo de área comum no total da metragem da construção, o projeto agora em análise atende aos índices urbanísticos da LUOS, Lei nº 16.176/96, sob a qual o projeto inicial foi aprovado. Cabe menção aqui ao posicionamento da SELURB, no parecer técnico datado de 05/08/2015, que opina pela aceitação do projeto enquanto Alteração Durante a Obra, desde que seja mantida a área de construção aprovada anteriormente (16.773,90m²), do qual entendemos a justa intenção de definir um limite para abrangência da modificação, haja vista a falta de norma suplementar que regule a questão. Por outro lado, a Gerência de Licenciamento se posiciona favorável ao projeto tal como apresentado, considerando que atende à legislação e aos respectivos índices urbanísticos. Fica, portanto, comprovado que a falta de clareza da legislação é danosa ao processo e promove compreensíveis divergências de posicionamento, inclusive no âmbito do experiente corpo técnico municipal. PROC. 07.13610.8.15-M.DUBEUX, de 12.04.2016, relato CAU-PE. 5) Diante disso, o CAU opta pelo apego à única norma que, no momento, nos parece clara para o caso, ou seja, que o projeto seja analisado com base nos parâmetros da LUOS. Entendemos que a relevância das questões levantadas no processo e a excepcionalidade do caso não favorece um posicionamento particular, que possa vir a criar regras não previstas pelas normas municipais. 6) Recomendações: Com base nas evidências de fragilidade da norma relevadas por este processo, o CAU recomenda que o município prontamente estabeleça um regramento que discipline a matéria, especificamente os requisitos mínimos e condições para que um projeto possa ser admitido como Alteração Durante a Obra. Para tal, sugerimos amparo na própria Lei nº 16.292/97, que prevê esta possibilidade de regulamentar a matéria: Art. 260. O ingresso e tramitação de projetos, licenciamento, execução de obras e serviços de construção e instalação, equipamentos e outros pertinentes à apresentação, aprovação e modificação dos projetos de edificações e instalações obedecerão aos procedimentos a serem estabelecidos em Regulamento. Desde já, o CAU se coloca à disposição para contribuir, certos de que a publicidade do tema e o amparo normativo certamente vão contribuir para a harmonia do entendimento entre arquitetos, empreendedores e técnicos municipais. 7) CONCLUSÃO: O CAU, ciente da sua responsabilidade perante as peculiaridades deste caso, apresenta seu relato e posicionamento, favorável à aprovação do projeto, com base na exposição de motivos acima, e o submete à discussão e contribuições deste colegiado da CCU." Em 12/04/2016. a) Paula Peixoto, representante do CAU/PE. Usando a palavra, a Presidente perguntou se alguém queria tirar mais alguma dúvida, ao que o representante da SAJ, Dr. Rodrigo Maia Leal disse: "Gostaria de fazer uma observação, acho que é importante nós nos atermos a esta questão, podemos até não decidir e o CAU trazer a debate essas modificações, mas acho importante depois consultarmos a SAJ, para não estarmos editando algumas Legislações do Município para que, posteriormente, não venha a ser enquadradas como inconstitucionais." A Presidente então falou: "Com relação a isso, pode ficar tranquilo, porque nós nunca fazemos Normas de Serviços, Decretos, Legislações, ou algo que complemente ou esclareça Leis, sem a presença da SAJ. Sempre fazemos em conjunto, com a presença também de outros interessados como ICPS e SMAS." Pedindo a palavra, Dra. Ana Patrícia Uchoa representante da SEPLAN/ICPS, disse: "Quero também lembrar que estamos fazendo a revisão da Lei de Edificações, do Plano Diretor e da LUOS e que as contribuições podem ser incorporadas." Pedindo novamente a palavra, Dra. Paula Peixoto falou:

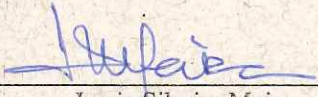


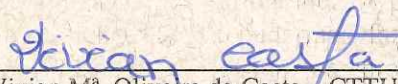
PREFEITURA DO
RECIFE

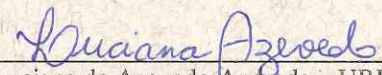
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO


“Acho que precisa haver um esforço para elaborar uma norma mais leve e rápida, pois gera muito conflito e tende a ser recorrente. Se puder partir, nem que seja numa fase experimental, pois, às vezes na prática acontece diferente.” A presidente então falou: “Reforçando o que a representante do CAU disse, acho que se pudermos fazer alguma coisa para ajudar, já estamos com uma listinha de demandas para quando os processos vierem à CCU, para que nós tenhamos o mesmo posicionamento. Se pudermos nos antecipar, como fizemos com o SSA2, e testar essa aplicação, vai se interessante até para a LUOS, pois veremos o que poderemos modificar. Já podemos votar o parecer da CCU?” Como ninguém se manifestou, foi exarado o seguinte parecer. **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, 12/04/2016. a) Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU e demais membros presentes. 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, 12 de abril de 2016.



Marcia Dantas de Oliveira – Secretária


Luzia Silmira Meira – PRESIDENTE

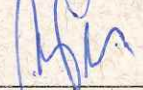

Vivian M^a. Oliveira da Costa – CTTU


Luciana de Azevedo Andrade – URB/Recife

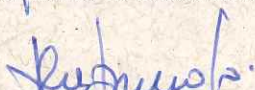

Edilene Rodrigues - SMAS



Ana Patrícia Uchoa – SEPLAN/ ICPS


Rodrigo Maia Leal – SAJ


José Antônio de Lucas Simón – FIEPE


Genildo Mota Valença Filho – ADEMI/PE


Paula Cristina Peixoto – CAU/PE


Edvaldo Santos Pereira – PREZEIS


Hermínio Filomeno da Silva Neto – SENGE/PE