



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 366ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos **13 (treze) dias do mês de dezembro de 2016 (dois mil e dezesseis)**, às 9h30min, na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 365ª. 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, suplente da representante da URB/Recife; Edilene Rodrigues, suplente da representante da SMAS; Ana Patrícia Uchoa, suplente do representante da SEPLAN/ICPS; Edvaldo Câmara dos Santos, representante do CONDEPE/FIDEM; João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP e Paula Cristina Fernandes Peixoto, representante do CAU. O Engenheiro, Genildo Mota Valença Filho, representante da ADEMI/PE, e o Engenheiro Florestal, Jair João dos Santos Silva, representante do SENGE/PE. Além da Procuradora Andréa Galiza, representante da SAJ e de Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar, a Presidente deu início à reunião com a leitura e aprovação da Ata do dia 11/10/2016. Em seguida, falou: “Mais uma vez, a reunião começa tarde por conta do atraso de alguns representantes. O representante da ADEMI, Genildo Mota Valença Filho, está fazendo uma solicitação que resume tudo que vocês também pensam, inclusive na última reunião, o representante do PREZEIS, Edvaldo Santos Pereira, levantou essa questão, para que discutamos o regimento interno da CCU. Genildo está solicitando que na primeira reunião de 2017, tratemos do Regimento. Vou tentar fazer na SELURB uma minuta, para que trabalhemos em cima disso. Vou conversar com Taciana, que é a Presidente, e faremos alguma coisa para começar a discutir. Já foram colocadas algumas questões, com relação a horário, tem a questão da reunião passada, que foi não poder analisar um processo onde já existia relato, mas o relator estava ausente. Genildo também pede para evitar tanto pedido de “vista”, pois os pareceres da SELURB são bastante elucidativos, já resumem todo processo, e para que sejam enviados uma semana antes, para todos tomarem conhecimento e não haja dúvidas na reunião. Acho difícil, até porque os processos chegam as vezes, muito próximo da reunião da CCU, e não tem um espaço muito grande. Fico chateada quando tenho que colocar para outra reunião, pois o requerente já perdeu um tempo enorme em outros órgãos, para análise. Mas isso nós vamos amadurecer, e o que a Comissão decidir, ela é soberana. Agora, vamos começar analisando o **Processo nº 07.10669.0.16 de IVA CORREIA DA SILVA**, referente ao Projeto Inicial para um conjunto habitacional multifamiliar, a se localizar na Estrada da Mumbeca, s/n. - Guabiraba. (ZAC Restrita IV) **Encaminhado à CCU:** face a Lei 16.176/96, Art. 110, VI (LUOS – Caso não perfeitamente definido na Lei). A Presidente falou que a relatoria seria do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, mas antes, teria uma apresentação do Arquiteto autor do projeto, Dr. Hélio Moreira Neto, e pelos representantes da Construtora TENDA, Advogado Rodrigo e Gerente de Negócios Wellington. Inicialmente, passou a palavra ao Arquiteto projetista Hélio Moreira Neto, que falou: “O que me motiva a trabalhar na TENDA, e está trazendo esse trabalho para apresentar a vocês é a possibilidade de nós termos como viabilizar um projeto habitacional de qualidade, para pessoas que normalmente não poderiam comprar se não existisse o programa “Minha Casa, Minha Vida” e empresas interessadas em fazer o negócio acontecer que é o que a TENDA faz hoje em dia. Vou mostrar o projeto em imagem. É o Condomínio Morado do Sol, tem 16 blocos com quatro pavimentos e 256 unidades ficam no Bairro da Guabiraba. O foco da apresentação aqui será mostrar o projeto. a



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

vagas para automóveis vamos mostrar como serão distribuídas, 15% de vagas para motos e 35% de vagas para bicicletas. Solicitamos também, não usar elevadores, embora tenha 4 pavimentos. Neste mapa está a pontuação do Recife, dividida por faixas de renda e um gráfico com domicílios de 0 à 2 salários mínimos, localizados na parte periférica da cidade, na parte central e litorânea temos a maior renda. Grande parte do Município tem famílias com essa faixa de renda, onde o "Minha Casa, Minha Vida" atua, entre 2 à 4 salários mínimos. Essa área tem crescido de 6 à 8%, segundo dados do IBGE, de 2010 à 2012, com crescimento três vezes maior que a média do Município. Dentro do Município do Recife, não se está conseguindo fazer habitação popular, ao contrário de Jaboatão, Camaragibe e Paulista. Na verdade o poder público não está tendo condições de atuar e as empresas podem fazer, para suprir uma parte dessa demanda. Existe terreno, mas a legislação restringe, pois existem pontos onde não se pode adensar muito, por conta da exigência de vagas." A Presidente passou a palavra ao Dr. Wellington, representante da TENDA. Dr. Wellington então falou: "Há duas semanas nós estivemos aqui para apresentar para o Secretário da SEMOC, Dr. João Braga, uma proposta de mudança na Legislação Urbanística do Recife. Hélio vai mostrar um dado do IBGE, de 2015, onde o Recife era a única capital do país, que não tinha unidades da "Minha Casa, Minha Vida". A Legislação do Recife hoje restringe muito, é a legislação mais restritiva do país, onde se tem uma limitação muito grande para imóveis de interesse social, no gabarito, no elevador, no número de vagas de estacionamento, onde precisa ser uma vaga para cada unidade de apartamento. Aqui você tem que garantir vagas de PDF, mais vagas extras, mais de 100%. Nós atuamos no Brasil todo e fazemos térreo mais quatro pavimentos sem elevador, e em alguns estados sem restrição de vagas. As legislações de São Paulo, Salvador, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, colocam zero de vagas para "Minha Casa, Minha Vida". A legislação diz no máximo uma vaga por unidade habitacional. Isso estimula a compra de terrenos e o orçamento da "Minha Casa, Minha Vida". Em outra oportunidade, nos apresentamos essa pauta e ficou uma agenda para Dra. Taciana Sotto-Mayor, Secretária da SELURB, desenvolver alguma coisa e nós colocamos a sua disposição para ela visitar nossas obras no Brasil, ver a ocupação, a questão de estacionamento. A questão urbanística afeta dois pontos principais, primeiro é viabilizar a unidade de interesse social, aumentar o adensamento de unidades, o segundo é relacionado a transporte. A primeira legislação a colocar zero de vaga foi São Paulo, há dois anos, que permitia desde que estivesse até dois quilômetros de distância do metrô. Era a redação original, hoje modificou e em qualquer lugar é zero de vagas, em Salvador e Belo Horizonte, também. Assim como, prédios eram térreo mais quatro, sem elevadores. Aqui tem a proibição do Corpo de Bombeiros, no Código de Pânico e Incêndio, limitação que só existe no Código de Pernambuco, mas o próprio Código diz que se você adaptar escadas, portas corta fogo, pode colocar mais um pavimento. A questão é a Legislação Municipal mesmo." Pedindo a palavra, o Arquiteto Dr. Hélio falou: "A Legislação do Corpo de Bombeiros, diz que tem que passar de escada comum para escada protegida, com porta resistente à fogo durante 30 minutos e os vãos de ventilação, tem que ser um pouco maiores. Já fizemos esse estudo e conseguiremos adaptar essa questão dos Bombeiros que nós conseguiremos vencer". Continuando, o Arquiteto mostrou e explicou alguns slides, com seu projeto, os projetos de outros estados e as legislações de outros estados. (Em Anexo). A presidente, Dra. Mira, perguntou se alguém tinha algum questionamento à fazer, quando o representante da ACP, Dr. João Geraldo falou: "Concordo, quando à diminuição de vagas, mas nós vamos poder votar?" Pedindo a palavra, a representante da SAJ, Procuradora Andréa Galiza, assim falou: "O que que acontece. Desde a Lei de Uso e Ocupação do Solo que é de 1996, existe uma previsão para um tratamento específico, do ponto de vista dos parâmetros urbanísticos para edificações de interesse social. ocorre que o Município nunca regulamentou essa legislação."



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

específica que foi falada com uma proposta do empreendedor, que é uma proposta de mercado que é bem-vinda, o poder público tem que ouvir todo mundo, e que foi colocada para o Secretário. Então veja desde 1996 nós temos uma proposta, e não é a toa, particularmente eu, embora não seja Arquiteta nem Urbanista, entendo que vaga de estacionamento é uma coisa que nós temos que ter um olhar muito mais flexível para esse tipo de empreendimento como também para muitas outras coisas inclusive. Sou muito simpática a proposta de redução como foi apresentada, de Salvador, de São Paulo, mas como SAJ, particularmente tenho um problema, não sou Procuradora dessas cidades, mais sim do Recife, e essa legislação ainda não saiu. Dentro disso existem algumas orientações, por exemplo, entendeu-se durante muito tempo que como não havia regulamentação específica, se trataria de "Caso Omissis", que é o raciocínio de Mira, e isso poderia ser objeto de deliberação por essa Comissão. Por este motivo, esse processo veio à CCU, mas tenho certo desconforto com essa tese, porque há muitos anos, desde a época da Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, em 1996, nós chegamos a produzir um Projeto de Lei, específico para habitação de interesse social. Não é uma coisa simples, porque existe uma série de questões técnicas a serem consideradas, mas por razões que desconheço esse projeto não andou. Particularmente, sempre tive o entendimento que nós não deveríamos ficar na CCU, analisando caso a caso inclusive cheguei a propor a um tempo, que fizessemos isso por Decreto, o que já era de legalidade discutível, porque a rigor parâmetro urbanístico deveria ser posto por lei, mas antes um Decreto que estabelecesse uniformemente para todo mundo, para que não se ficasse caso a caso aqui, do que vir como Caso Omissis e como Caso Especial para a CCU. É um absurdo do ponto de vista da lógica urbanística da legislação a questão da vaga, porque veja está em área restrita, o Plano Diretor estimula esse tipo de ocupação na ZAC Restrita, essa é uma zona destinada justamente esse tipo de habitação, existe uma lógica urbanística para se reduzir a questão do carro, pelo perfil da população que mora lá, para estimular o transporte público. Existe uma série de justificativas para que não se considere essa decisão de flexibilizar absurda. Entretanto, para a SAJ, em função da posição que sempre teve, da segurança jurídica, nós ficamos no desconforto para votar favorável na CCU. Ainda pensei em sugerir uma consulta à SAJ sobre isso, e aquelas matérias que o Plano Diretor determina a regulamentação específica, que o poder público ainda não regulamentou, se nós não poderíamos colocar tudo como Caso Omissis e vir para a CCU. O Plano Diretor determinou que tivesse uma regulamentação específica para habitação de interesse social, portanto nós estamos em mora legislativa. Será que não seria o caso de nós estabelecermos um padrão? Estou pensando e posso até rever minha posição. Preocupo-me com isso, por exemplo, a Outorga Onerosa aqui no Município, não está regulamentada, nós vamos aqui deliberar sobre Outorga Onerosa? Não podemos. A edificação compulsória, IPTU progressivo, uma série de instrumentos não estão regulamentados, e nós aqui como CCU, simplesmente não temos condição de estabelecer isso. Vejo aqui como alternativa é o poder público correr atrás e propor esse Projeto de Lei, mas quero ainda ouvir a relatora e discutirmos para ver qual é a melhor saída para essa situação". Pedindo a palavra o representante da ADEMI, Dr. Genildo Valença Filho, falou: "Concordo com tudo que Andréa falou, mas quero destacar quanto à questão social desse empreendimento que chega em Recife. Está muito difícil e complicado se encontrar área onde se possa executar obra de Interesse Público Social. E o que nós assistimos no dia a dia, mais um incêndio no local das invasões. Teve um incêndio em fevereiro deste ano que não se tomou providência, porque não se coloca o exército lá para tomar conta? Invadiram novamente, incendiou novamente. Todas essas áreas potencialmente apresentadas para se construir "Minha Casa, Minha Vida", principalmente de interesse social, estão cada dia mais restritas e sendo ocupadas, porque a população de baixíssima renda se multiplica em projeção geométrica. Dra. Andréa precisamos



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

construir essa solução jurídica imediatamente, para viabilizar não só esse empreendimento, mas tantos outros que virão à demanda aí é monstruosa. "Então, fica aqui o meu registro para que se encontre à solução jurídica de imediato." A Presidente então falou: "Vou só complementar o que Andréa falou, respondendo a João Geraldo, é o seguinte, a Lei de 96 estabelecia no Artigo 31, foi por isso que nós analisamos os projetos do Prometrópole com redução de vagas, dizendo que além do zoneamento ZUP 1, ZUP 2, etc., tinha estas Áreas de Programas Habitacionais que eram destinadas às Ações Municipais de Urbanização, construção de residências, de equipamentos públicos, para assegurar a população de baixa renda condições condignas de habitação. Aí, nós por esse Artigo que em seus Parágrafos, fizemos a Análise Especial dos Conjuntos do Prometrópole. Com o Plano Diretor, nós não pudemos mais utilizar este Artigo, mas quando foi concebido o Plano Diretor, se manchou a cidade com aquelas áreas como Zona de Urbanização Restrita, me lembro de que discutimos muito que índice iria usar, até que estabelecemos coeficiente 2 para justamente possibilitar os 4 pavimentos: térreo mais 3, destinados exatamente para a População de Baixa Renda, de poder aquisitivo mais baixo. Continuando, o Plano Diretor estabelece a ZEIS 1, que são as invasões, já regulamentada e a ZEIS 2, que são os Conjuntos Habitacionais destinados à População de Baixa Renda, no caso promovidos pelo Poder Público. Porém, quando ele fala que a ZEIS 2 tem como objetivo promover a implantação de Habitação de Interesse Social, incluindo equipamento nos espaços públicos e possibilitar a relocação de famílias provenientes de áreas de risco, edificando intervenção urbanística. Quando ele diz, promover a implantação de Habitação de Interesse Social - HIS, o próprio Plano Diretor define que HIS é toda moradia com condições adequadas de habitabilidade destinadas a População de Baixa Renda, que atende aos padrões técnicos definidos pelos órgãos competentes da municipalidade, por lei específica e atendidos os requisitos estabelecidos na Política Nacional de Habitação. Na análise que nós fizemos, aceitamos a redução do estacionamento, não como estava na redação do Projeto de Lei, que era uma vaga para quatro unidades, menos restritiva ainda, e nós não consideramos isso, se não me engano consideramos uma vaga para cada duas unidades habitacionais. Considerando tudo isso, neste caso específico, em que o apartamento tem aproximadamente 41m², muito próximo do 40m², estaria atendido o número de vagas por unidade. O projeto oferece vagas de moto, que sabemos que é uma realidade cada vez mais crescente no país, vagas de bicicleta, e se você somar fica com duas vagas para cada unidade, ele estaria atendendo. Por essas questões, e considerando que o HIS foi definido no Plano diretor, mas não estão definidos os parâmetros, foi que nós consideramos como Caso não Perfeitamente Definido, cabendo à CCU uma análise. Não fico tão receosa como Andréa, entendo a posição dela até porque é SAJ, pois estou analisando pelo caráter urbanístico e acho perfeitamente viável a nossa análise. Não digo no caso de Outorga Onerosa, nem no caso de Direito de Preempção ou Edificação Compulsória, pois aí não depende só do caráter urbanístico, depende de outras questões que acho que foge à Comissão. Agora, vou passar a palavra para a relatora, representante do CAU, Dra. Paula Peixoto". Usando a palavra, a representante do CAU, Dra. Paula Peixoto falou: "Agradeço aos que iniciaram à discussão, pois acho que subsidia e nos questiona inclusive sobre o nosso papel, enquanto membro numa Comissão para analisar esse tipo de caso, e a visão também legal com a qual eu concordo e compreendo perfeitamente os argumentos de Andréa. A minha opinião é que a lei dá parâmetros, e enquadra o caso por área, ela não classifica a exigência de vagas por classe social, por renda ou por padrão. Tem um quadro muito matemático, com uma área até 40m² por unidade, e aí Mira, eu entendo, discordando do entendimento que o fato de ser 41m², porque é pouco ou porque é muito, acho que é um critério que fica muito maleável, porque amanhã, enfim, se



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

pode dizer que só tem 50m², só mais 10. Efetivamente, o caso para mim, é definido, a Lei enquadrou que seriam exigidas duas vagas porque a unidade está acima de 40m², isto é o que nos diz a Lei. Volto a minha visão, certamente diferente de vocês e não argumentaria que é um Caso não Perfeitamente Definido, pois para mim é um Caso Especial, e acho que nosso papel na Comissão é exatamente esse, porque se tudo estiver dentro da Lei, nem faz sentido existir a Comissão. Então, acho que nós não podemos nos furtar a ter uma análise crítica e contemporânea sobre as demandas sociais, que hoje existem em todo esse momento. Com base nisso, faço uma reflexão do seguinte: a LUOS quando estabeleceu esses parâmetros, foi em 1996 a 20 anos atrás. Acho que nós temos a consciência de que nesse período a dinâmica das cidades mudou muito, o nosso pensamento sobre a questão do transporte de veículos é outro ponto que é inegável a mudança, dos nossos próprios conceitos, do município, de tudo isso, e a outra questão que acho que é muito relevante, que é a questão do acesso às políticas habitacionais. Sabemos que foi a partir de 2009, quando tivemos os acessos aos programas habitacionais que foram gerados especialmente pelo "Minha Casa, Minha Vida". Então veja, temos três fatos bastante relevantes da dinâmica da cidade, da habitação que a lei há 20 anos não viu. É nosso papel avaliar isso o poder conceder, que um caso específico como esse, com toda argumentação, como ele se enquadra no contexto atual e a discrepância aí, esse "gap" de distância numa Lei que foi de 1996. Então, entendo que como relatora, me sinto confortável a conceder que o pleito seja atendido, a despeito dele não cumprir precisamente a Lei, no entanto, ele complementa esse número de vagas, através de outras modalidades de veículos, que são pressupostos que nesse caso me parecem que são plenos de razoabilidade de serem aceitos, apesar de não seguir a letra escrita da Lei. Esse é o meu julgamento, de como enquadrar, de como analisar, e acho até que a Comissão nos oferece essa oportunidade de poder refletir e se posicionar de uma forma não tão cartesiana com relação à Lei. Espero que a SAJ compreenda, pois compreendo que a missão da SAJ é fazer cumprir a Lei e a minha missão, como urbanista, é compreender a aplicabilidade da Lei perante a cidade, perante as demandas habitacionais e dos produtos imobiliários, então me sinto confortável para aceitar isso. Gostaria só de ressaltar que o projeto atendeu, propõe algumas vagas para deficientes, mas gostaria que fosse atendido tanto o número de vagas de 2% para deficiente, como o Estatuto do Idoso, de 5% das vagas, considerando aí dentro das 128 que é os 50% das vagas de veículos que estão propostas, que fosse sinalizado às vagas de deficiente, atendendo a Lei, e as vagas para idosos. Como complemento, o CAU/PE que represento, tem uma preocupação constante com as questões de acessibilidade, e aí faz uma recomendação técnica em paralelo ao projeto, para que seja analisado na Regional, e sejam revisados alguns pontos de acessibilidade que o projeto venha atender. (Recomendações em anexo). Como vi que no próprio parecer da Técnica Analista diz que o projeto ainda volta para a Regional para atender algumas exigências, vou acrescentar a recomendação do CAU, que a própria Regional revise e sejam atendidas. Vou ler o meu parecer".

Parecer da relatora: "Considerando o encaminhamento do caso a esta CCU, levamos em conta que a LUOS data de 1996 e não teve matéria regulamentada, tão pouco foi atualizado face ao incremento de produtos imobiliários destinado a famílias de baixa renda, especialmente na última década. Com base



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

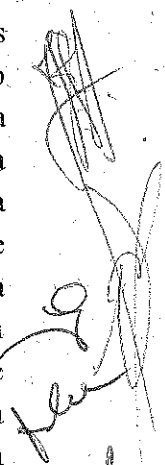

nas características do empreendimento, a proposição de reduzir o número de vagas de veículos destinadas a automóveis em 50% do exigido, nos parece plena de razoabilidade. Assim, somos favoráveis à apresentação de 50% das vagas de veículos exigidas para automóveis (128 vagas) e que os 50% restantes sejam atendidos para vagas de motocicletas e bicicletas (128 vagas), alcançando assim o previsto na LUOS. Ressaltamos que deverá ser atendido o número de vagas exigidas por pessoa com deficiência (2%) bem como o número de vagas destinadas para os idosos (5%), aplicando-se este percentual ao número de vagas de automóveis aqui acatados, ou seja, sobre 128 vagas, conforme requisitos das legislações aplicáveis. Além do mérito da questão apresentada à CCU, anexamos, a título de colaboração, uma orientação técnica do CAU-PE quanto às questões de acessibilidade.” Em, 13/12/2016. a) Paula Cristina Fernandes Peixoto, representante do CAU. Usando a palavra, a Presidente falou: “Então resumindo, o CAU se posiciona favorável às vagas conforme se apresentam, mais acrescenta no seu parecer, algumas recomendações que deverão ser vistas, com relação a acessibilidade, para cumprimento”. A Presidente indagou se mais alguém gostaria de algum esclarecimento, ao que o representante da TENDA, Dr. Wellington falou: “Foi pedido na última reunião, que nós atendêssemos a uma exigência técnica quanto a previsão de elevador. No nosso projeto não tem essa previsão, pois iria aumentar as lajes, aumentaria custos. Protocolamos então, uma defesa no sentido de que ficaria próximo de inviabilizar o empreendimento. A nossa viabilidade para um empreendimento imobiliário “Minha Casa, Minha Vida” é muito estressada. Na compra dos terrenos, o pagamento só acontece quando se emite o Alvará de Construção, porque existem diversas variáveis ao longo do caminho, a exemplo, se tem uma Promessa de Compra desse terreno, que só vai acontecer quando o Alvará de Construção estiver sacramentado. Então, ficou essa questão de vaga à ser discutida, a questão do elevador também é outro ponto, e eu queria ouvir a argumentação de vocês. Nesse momento, Dra. Andréa deve saber, tem uma lei brasileira de inclusão que está sendo discutida, onde se exige que tenha essa previsão. Quero saber o parecer dessa Comissão para ver a adaptação que será necessária. Nosso argumento é que achamos pouco provável que um empreendimento “Minha Casa, Minha Vida” depois de entregue com vários blocos, que o Condomínio consiga atender a questão do elevador. A obrigação é que o incorporador deixe a previsão, que tem um custo, pois vai aumentar a área de laje, e o Condomínio vai conseguir colocar elevador lá na frente?” Dra. Mira, usando a palavra disse: “Com relação às solicitações, a CCU só está analisando a questão do estacionamento, está tendo uma recomendação do CAU para fazer a verificação com relação à acessibilidade, todas essas questões de espaço que vocês pontilha no projeto e diga “espaço destinado à futuro elevador”, a questão de rampa, que me parece foi feita uma análise que tem umas rampas que não estão atendendo, tudo isso, será visto posteriormente pela Regional. A competência da Comissão está sendo apenas analisar a questão das vagas, porque o que nós vamos fazer depois é solicitar o parecer do Núcleo de Acessibilidade, que vai fazer essa verificação, ver a possibilidade de dispensar ou não essa localização, ou exigila, ou talvez até, solicitar da SAJ um parecer jurídico, essa que é a questão. Então, para nós da CCU, estamos analisando a redução do número de vagas, a redução do número de automóveis, que somado com o número de vagas de motos e bicicletas, daria o número necessário”. Pedindo a palavra, o representante da ADEMI, Dr. Genildo Valença Filho,



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

assim se expressou: “São dezesseis blocos, essa previsão da laje para o elevador atenderia a quantas unidades habitacionais?”. Dr. Wellington, representante da Construtora respondeu: “Seria um elevador para cada 32 apartamentos”. A Presidente falou: “Nós conversamos com uma Técnica de Acessibilidade e questionamos como se faria essa questão do elevador, ela disse que apesar da Legislação ter sido feita por colegas de São Paulo, a realidade de lá é outra, diferente da nossa. Disse que tem conversado inclusive no Ministério Público, e nós temos trazido à nossa realidade. O que é que se pede? Pede-se que faça o Pavimento Térreo todo acessível, que é o que a Construtora está fazendo, e de repente, não sei se seria isso, tracejar dizendo “localização para futuro elevador”. Por que tracejar? Porque se você traceja um local você prevê que se for implantado vai ter uma laje já feita, para onde ele tem que sair e não ficar toda laje fechada, sem local para colocar um elevador, essa é a preocupação, acredito. Como não sou especialista da área, acho por bem mandar as recomendações do CAU e pedir um parecer do Núcleo de Acessibilidade, com relação ao cumprimento dessas exigências. Se eles acharem necessário consulte a SAJ, mas a bem da verdade, se não tivesse essas recomendações do CAU, nós iríamos analisar a questão do estacionamento, voltaria para a Regional, que iria ver se estava cumprindo a acessibilidade. Acontece que como foram detectadas algumas coisas pelo CAU, nós achamos por bem, após o parecer da CCU, encaminhar o processo para o Núcleo de Acessibilidade, para que ele verifique essas questões levantadas pelo CAU, pois vai servir para a Analista da Regional.” A Relatora pediu a palavra e disse: “Um complemento, o processo veio à CCU só pelo número de vagas, porém na própria defesa da TENDA, foi explicado por eles aqui, a questão do elevador, que já havia sido levantada anteriormente, consta no processo. Não é assunto da CCU, mas o Município não pode desconsiderar isso.” A representante da SAJ, Dra Andréa, pediu a palavra e disse: “Depois da fala de Paula, queria só tentar justificar aqui a posição da SAJ, nesse e em processos outros. A SAJ aqui é um voto que não é determinante, mas para esclarecimento do processo e da própria posição de Mira, que me parece que seguiu uma linha um pouco diferente da relatora, especificar qual é meu entendimento procedimental do que estamos discutindo aqui. Se vocês pegarem o processo, de fato, o encaminhamento deste processo, da técnica para essa Comissão foi para que fossem dirimidas as vagas de estacionamento. No encaminhamento dela, não consta em momento algum a questão dos elevadores, muito provavelmente porque havia um entendimento de que esta questão das vagas seriam um Caso Omissis ou Não Perfeitamente Definido, que me parece ter sido esse o fundamento adotado no parecer da SELURB. Talvez na questão da acessibilidade, a Técnica não tenha enquadrado como Caso não Perfeitamente Definido e, por isso, não submeteu à CCU, talvez ela tenha considerado que este caso é uma questão técnica, especificada na legislação, que precisava de uma análise técnica por parte do Núcleo de Acessibilidade, e se necessário, uma análise jurídica por parte da SAJ. O que importa na questão que Paula colocou, a cerca da nossa competência aqui, só para ficar claro, qual é a posição da SAJ, em relação ao que nós como Comissão, fazemos. É evidente que se a Lei regulasse absolutamente tudo, muito provavelmente nós teríamos pelo menos uma parte da nossa atuação muito restrita, ainda está em vigor o Art. 13 da Lei 17.879/2013, que Regulamenta a





PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Comissão de Controle Urbanístico - CCU, que diz justamente a competência da CCU qual é: "I- propor à SEMOC normas e instruções sobre procedimentos decorrentes da legislação urbanística (Art. 110 da LUOS)." Isso é uma coisa que nós fazemos pouquíssimo, se nós tivéssemos tempo faríamos mais e pouparíamos muitas das nossas discussões. Isso é uma "mea culpa", é uma coisa que deveríamos passar a pensar, que é coisa mais importante para nós. "II- solicitar estudos e pesquisas de avaliação sobre a aplicação dos instrumentos de gestão urbana e submeter ao CDU (Art. 110 da LUOS)." Nós também não fazemos isso, até porque os recentes instrumentos urbanísticos, quase todos, estão passíveis de regulamentação. "III- propor ao CDU modificações na legislação urbanística, bem como nos procedimentos administrativos visando à aplicação da LUOS (Art. 110 da LUOS)." Este caso aqui, que nós estamos discutindo, é um caso típico, essa Legislação nossa, como Paula bem o disse, e o entendimento dela é diferente do de Mira, já deveria ter sido modificada. "IV- analisar e dar parecer sobre a implantação de Empreendimentos de Impacto, Geradores de Interferência no Tráfego e Atividades Potencialmente Geradoras de Incômodo à Vizinhaça, nos casos previstos neste Regulamento (Art. 110 da LUOS)." Que nós fazemos muito, aqui. "V- analisar e dar parecer sobre as questões relativas à Lei de Edificações e Instalações, Parcelamento do Solo e outras Posturas Municipais que lhe forem submetidas pelos órgãos Municipais, na forma prevista em lei ou regulamento (Art. 110 da LUOS)." Isso aqui está muito próximo, pela minha interpretação do que vem depois. "VI- analisar e dar parecer sobre casos omissos e os não perfeitamente definidos na LUOS, submetendo-os ao titular da SEMOC e ao CDU (Art. 110 da LUOS)." VII- outras atribuições que lhe forem conferidas pela secretaria responsável pelo controle urbano na Administração Municipal e pelo CDU, na forma prevista em lei ou regulamento." Então, fora disto aqui e em poucos outros dispositivos especiais, a SAJ entende que nós não temos competência para atuar. A questão nesse caso é a seguinte: no entendimento da SELURB, este caso é um Caso Omissos e Não Perfeitamente Definido. Por quê? Porque existe uma determinação para que nós tenhamos uma Legislação específica, essa Legislação não veio, a aplicação da atual Legislação como reforçada por Paula, é absolutamente incompatível com esse tipo de empreendimento que todo mundo quer estimular, então na forma dela ver, isso é Caso Omissos. Vocês sabem que eu sempre tenho uma visão muito restritiva disso, porque se não nós vamos legislar, isso aqui nós temos que interpretar sempre restritivamente, porque sempre vai haver algum processo com um caso perfeitamente definido na Legislação, que vai ser considerado como sendo não perfeitamente definido, e vai vir para cá. Nós não atuamos aqui de "ofício", quer dizer, não é vontade nossa, nós estamos aqui para discutir aquilo que nos foi submetido. Quem nós submete e quem interpreta o que é caso omissos ou caso não perfeitamente definido, é a Técnica da Regional, lá na ponta com uma cota no processo. Por isso, que embora o interessado tenha trazido o problema para esta Comissão, que é o problema de acessibilidade, pelo encaminhamento da Regional nós estaríamos a discutir a questão das vagas de estacionamento, vou me ater a essa questão. Lamentavelmente, não tenho condição de votar favoravelmente a esse processo neste momento. A nossa Legislação ainda está em vigor e até entendo que é urgente a revisão, mas



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

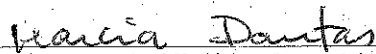
não me sinto segura, do ponto de vista jurídico, para votar favorável neste processo. Queria dar essa explicação para não parecer que houve uma falha procedimental. Na SAJ, com os meus pares, vou tentar amadurecer essa questão de algumas situações, em que o Município está em “mora regulamentar”. Não voto favorável porque tenho dúvida em relação a Outorga Onerosa, tenho dúvida em relação a todos esses outros que acho que merece uma definição, e é distinto realmente. Nesse caso aqui, você está definindo que o zoneamento indica instalação de atividade, tem todo um conjunto de normas que apontam para um olhar favorável a esse empreendimento. Por enquanto, prefiro manter minha posição adotada e me coloco a disposição, para que possamos apressar o Projeto de Lei e discutir uma posição, uma orientação geral, para que possamos adotar para os casos de Interesse Social na CCU.” Usando a palavra, a Presidente falou: “Acho ótimo, para que nós possamos fazer uma proposta em relação a isso. Concordo com Paula sobre a questão de ser Análise Especial, pelo Regimento da CCU, só podem ser esses casos que foram citados por Andréa, por isso que ele está como Não Perfeitamente Definido, pelas razões que já foram apontadas. Essa análise está sendo Análise Especial por todas as justificativas e definições que citamos aqui. Alguém tem mais alguma dúvida? Podemos votar o parecer do CAU?” Foi feita a votação e exarado o parecer da CCU. **Parecer da CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário por maioria de seus membros, com 07 (sete) votos favoráveis: SEPLAN/ICPS, URB, CONDEPE/FIDEM, CTTU, ADEMI/PE, CAU e ACP; (01) contra SAJ e com 02 (duas) abstenções: SMAS e SENGE, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia” Em, 13/12/2016, a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. Por último, foi analisando o **Processo nº 07.57323.2.16 da SOUZA METAIS – EIRELI- ME**, referente à Réplica de Alvará de Localização para uso não habitacional (Atividade de Recuperação de Sucatas de Alumínio), localizado na Rua da Bomba do Hemetério, nº. 54 – Bomba do Hemetério. (ZEDE Centro Secundário de Água Fria) Encaminhado à CCU: face a Lei nº. 16.289/97, Art. 50. (Uso Gerador de Incômodo à Vizinhança - APGI, nível 1). A Presidente, passou a palavra ao relator, o Engenheiro Florestal, Dr. Jair João dos Santos Silva, representante do SENGE/PE, que iniciou lendo seu relato. **Parecer do relator:** “Dos fatos: Trata-se de solicitação de Alvará de Funcionamento e Localização condicionado para atividade APGI. Art. 50. A Análise Especial, prevista no Inciso II do Art. 45, será efetuada pela Comissão de Controle Urbanístico - CCU, quando a natureza da incomodidade a exigir, nas situações indicadas no Anexo 9A, e consistirá na apreciação final das análises conforme o nível de classificação de 1 a 4. Identificação: Imóvel comercial com atividade principal de recuperação de sucata de alumínio, situado a Rua Bomba do Hemetério, 54 – Bomba do Hemetério, Recife - Pe. Razão Social: Souza Metais – EIRELI-ME, CNPJ nº 23.531.272/0001-13. Comercio Atacadista de resíduos sólidos e sucatas não metálicas exceto de papel e papelão. O presente processo é uma réplica do processo inicial, para atividade citada, sujeita à análise especial em face ao Art. 50 da Lei nº 16.289/97, tendo sido indeferido o primeiro processo por decurso de prazo, por falta de publicação em jornal de grande circulação contendo a intenção de instalação da atividade no imóvel citado. Segundo

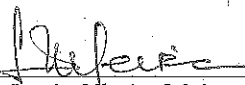


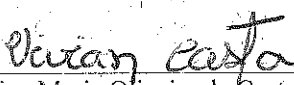
PRÉFEITURA DO
RECIFE

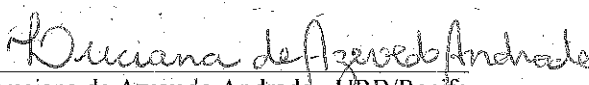
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

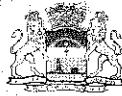
o primeiro relato da 2ª. Regional, a atividade atende a análise de localização, para todos os níveis de incomodidade, e enquadra-se no nível 1. Apresenta ainda atestado de regularidade do Corpo de Bombeiros, com validade até 01/07/17 e Licença Simplificada da Secretaria de Meio Ambiente - SMAS, com validade até 17/11/17. Conforme atesta o Técnico Analista, o interessado apresentou a publicação em jornal sem qualquer impugnação registrada, informando ainda que a atividade já foi licenciada através do processo sob nº 02.00105/09. Diante do apresentado, não havendo óbice para a implantação do citado empreendimento. Considerando que foram atendidas todas as exigências no processo. Considerando que os níveis de incomodidade sonora, conforme Memorial Descritivo do responsável técnico acostado ao processo indica que não contribuem com níveis de pressão sonora na vizinhança, acima do permitido. Entendemos pelo deferimento da solicitação.” Em, 08/11/2016. a) Jair João dos Santos Silva, representante do SENGE/PE. Pedindo a palavra, a representante da SMAS, Dra Edilene Rodrigues perguntou: “Queria saber se esta publicação falada pelo relator foi solicitada pela SMAS? Nós já tínhamos tirado durante a Licença Simplificada, a não ser em Empreendimentos de Impacto de potencial de poluição alto. Outra coisa é em relação ao nível de poluição sonora, quem verifica isso é a SMAS, através da Licença Ambiental. Só para esclarecer, tudo isso é solicitado pela SMAS, não caberia uma Análise Especial por causa disso.” A Presidente falou: “Pelo que entendi no relato de Jair, a SMAS emitiu parecer e deu a licença.” Ao que Edilene continuou: “Exatamente, é por isso que não entendi porque veio para a CCU.” Dra. Mira respondeu: “ Pelo seguinte fato, o processo foi indeferido por decurso de prazo, ele precisava ter publicado, e não o fez. Essa exigência não foi cumprida, aí o interessado entrou com a réplica, publicou no jornal de grande circulação e veio para a CCU. O Artigo 60 da LUOS diz o seguinte: “A aprovação dos projetos ou expedição dos alvarás de localização relativos às APGI’s sujeitos à Análise Especial, na forma prevista no Artigo 50, ficará condicionada, ainda, aos seguintes procedimentos: I- O interessado deverá comprovar perante o órgão municipal competente a publicação, no Diário Oficial do Estado, ou do Município ou em jornais locais de grande circulação...” e é o que foi feito. Mais algum esclarecimento?” Como não houve nenhuma manifestação, a Presidente colocou em votação o parecer do relator e exarou o parecer da Comissão. **Parecer da CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 13/12/2016. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 12h30min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes. Recife, 13 de dezembro de 2016.


Marcia Dantas de Oliveira – Secretária


Luzia Silmira Meira – PRESIDENTE



Vivian Maria Oliveira da Costa - CTTU


Luciana de Azevedo Andrade - URB/Recife



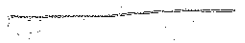
PREFEITURA DO
RECIFE


SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO



Edilene Rodrigues – SMAS



Ana Patrícia Uchoa de Q. Guimarães – SEPLAN/ ICPS

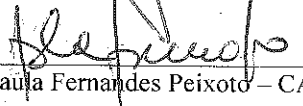

Andréa Galiza – SAJ



Edvaldo Câmara dos Santos – CONDEPE/FIDEM


João Geraldo S. de Almeida – ACP


Genildo Metá Valença Filho – ADEMI/PE


Jair João dos Santos Silva – SENGE/PE


Paula Fernandes Peixoto – CAU/PE


Edvaldo Santos Pereira – PREZEIS