



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 402ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos **22 (vinte e dois) dias do mês de outubro de 2019 (dois mil e dezenove)**, às 9h30min, na Sala de Reunião da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, localizada no 12º. andar do Edifício Antônio Farias, realizou-se a 402ª. 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: Mirella Abenante Wanderley, suplente da representante da CTTU; Dierson Guimarães Lima, suplente do representante da SMAS; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, suplente do representante do ICPS/SEPLAN; Elka Porciúncula, suplente do representante da FIEPE e Ana Maria Moreira Maciel, suplente do representante do CAU/PE. Os Engenheiros: Walter Longman, suplente da representante da CPRH; José Antônio A. de Lucas Simon, representante da FIEPE; Pedro Jorge Lima da Silva, representante da ADEMI/PE; Plínio Rogério Bezerra e Sá, representante do SENGE/PE e Frederico de Vasconcelos Brennand, representante do CREA/PE, além do Administrador de Empresas, Victor Tavares de Melo, representante da ACP. Constatado o número regimental para deliberar, a **Presidente** deu início à reunião com a leitura e assinatura da Ata do dia 04/06/2019. Em seguida, a **Presidente** iniciou a análise do **Processo digital nº 80851840.19 da CONSTRUTORA CONIC SOUZA FILHO Ltda.**, referente ao Projeto de Alteração Durante a Obra para uma edificação habitacional multifamiliar isolada (Residencial Ilha do Leite), a se localizar na Rua Francisco Alves, Q.VII, L-0025 - Bairro dos Coelho. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 16.286/97, Art. 91 (Parcelamento do Solo- permuta de área). A **Presidente** passou a palavra à relatora do processo, Dra. **Elka Porciúncula**, suplente do representante da FIEPE que iniciou dizendo: “Vou iniciar lendo meu parecer.” **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “*1.Solicitação:* Resposta a análise do processo de alteração de projeto durante a obra do empreendimento habitacional situado na Rua Francisco Alves, no bairro de Ilha do Leite Recife- PE. Trata-se de um processo de solicitação de permuta de área por índice urbanístico(área de construção e afastamentos) já previsto no artigo 91 da lei 16.286/97, onde a interessada permuta os lotes 04,05 e 06 (lote 4-A após remembramento), para fins de regularização fundiária, já também definido no parágrafo 3ºdo artigo 164 da Lei 17.511/2008 (Plano Diretor 2008), permitindo, desta forma edificar nos lotes 22,23,24,25 e 27 (lote 22-A após remembramento) utilizando o coeficiente construtivo da área total dos lotes 04,05,06,22,23,24,25 e 27. O processo de remembramento está em tramitação na CELIC (07.21354.0.19). A interessada solicita que seja aprovado o número de vagas exigidas para o empreendimento de ½por unidade habitacional (exigido para mesma atividade nas demais vias, e o compartilhamento de vagas exigidas para usos distintos (empreendimento de uso misto) proposto no Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga, justificado nas propostas sustentáveis para a Cidade que utiliza a mobilidade diversa estando o empreendimento próximo de vias com transportes públicos. Compreende também a solicitação de incorporação do percentual faltante de 10% ao projeto de revitalização de áreas verdes exigidas para o imóvel de 40% no total. *2. Histórico:* O processo passou por todas as etapas de análise restando para sua aprovação a solicitação acima baseado nas defesas em anexos fundamentadas nas legislações vigentes e nos conceitos que se incorporam as nossas malhas urbanas, de permitir moradias próximas as ofertas de transportes públicos e outros modais. *3. Considerações:* De acordo com o parecer da DILURB e as argumentações apresentadas em anexo ao processo pautadas em instrumentos legais, somos de parecer favorável a permuta.” Em, 22/10/2019. a) Elka Porciúncula, representante da FIEPE. A Presidente, Dra. Mira falou: “Alguém tem alguma observação a fazer? Podemos colocar o parecer da Relatora em votação?” Como não houve manifestação, foi feita a votação e exarado o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 09 (nove) votos: CTTU; SMAS; SEPLAN/ICPS; CPRH; FIEPE; ACP; ADEMI/PE; CREA; CAU, e 01 (uma) abstenção: SENGE se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 22/10/2019. a) Luzia

402ª. Reunião da CCU do dia 22/10/2019

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

1 *Handwritten signature*



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Silmira Meira, Presidente e demais membros presentes. Continuando, foi analisado o **Processo nº 07.30380.0.19 da P3 COMÉRCIO ATACADISTA DE RESÍDUOS E SUCATAS LTDA.**, referente ao Documento Especial de Viabilidade para Instalação de Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas não Metálicas, a se localizar na Av. Mascarenhas de Moraes, nº. 6057 – Bairro de Boa Viagem. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 16.289/97, Art. 45, § II e Art. 50, § I e II (Usos Geradores de Incômodos à Vizinhança - APCI). Dra. **Mira** passou a palavra ao relator do processo, representante da CPRH, Dr. **Walter** Longman que iniciou dizendo: “Vou ler meu parecer.” **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* Viabilidade de instalação. 2. *Histórico:* Imóvel situado na ZAC Moderada. Não foram identificados, no raio de 100m, escolas, clínicas e hospitais. A APCI atende ao Art. 50, § I e II da Lei nº. 16.289/97, quanto à análise de localização. 3. *Considerações:* Não foram identificadas denúncias para a atividade. 4. *Conclusão:* Somos de parecer favorável a instalação do Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas Ltda.” Em, 22/10/2019. a) Walter Longman, representante da CPRH. Dra. **Mira** perguntou se havia alguma dúvida e, o representante do SENGE, Dr. **Plínio** pediu a palavra e solicitou que fosse colocada a imagem com a Planta de Localização, pois existe um IPAV no local, e assim foi feito. O relator, Dr. **Walter** falou: “Quero lembrar que este processo é uma Viabilidade de Instalação e, neste mapa mostra que 100% dos terrenos do entorno são de uso não habitacional. Dra. **Mira** explicou a localização e falou: “Realmente, aí tem um IPAV, acho que deveria ter o parecer de Meio Ambiente.” Pedindo a palavra, a suplente do representante da FIEPE, Dra. **Elka** disse: “Realmente, é um IPAV, mas o que solicitam é um Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas não Metálicas, não vai ter área de estocagem e não vai produzir nada que agrida o ambiente, só vai usar o barracão. Entretanto, acho que é importante ter o parecer de Meio Ambiente.” A **Presidente** perguntou: “O que vocês acham? Devemos retornar o processo à SMAS para emitir parecer?” Pedindo a palavra, o representante do CREA, Dr. **Frederico** perguntou: “Quando for ser dada a licença para liberação, não tem que retornar aqui?” Dra. **Mira** respondeu: “Não se trata de Análise de Localização, mas é um pedido de Viabilidade. Então, podemos votar o parecer do relator e, no parecer da Comissão, condicionando que, quando for dar entrada no processo, que seja analisado pela SMAS, por se tratar de IPAV. Vamos fazer a votação.” Foi votado e exarado o seguinte parecer. **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 quanto à viabilidade, acrescentando que quando da solicitação da Análise de Localização, seja encaminhado à SMAS por se tratar de IPAV. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 22/10/2019. a) Luzia Silmira Meira, Presidente e demais membros presentes. Prosseguindo, foi analisado o **Processo digital nº 81006012.19 de GIULIANO ARRAES LUNA CRUZ**, referente ao Projeto de Reforma com acréscimo de área para uma edificação não habitacional (Comércio Varejista – SEU PORQUIN), localizado na Rua da Hora, nº. 330 – Bairro do Espinheiro. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº 16.719/2001, Art. 22, § 2º. (ARU – Estacionamento em outro lote). Dra. **Mira** passou a palavra ao relator do processo, Dr. **Frederico** de Vasconcelos Brennand, representante do CREA/PE, que iniciou dizendo: “Tenho uma dúvida em relação às vagas. Precisa ter 12 (doze) vagas, mas só foram oferecidas 07 (sete) vagas no lote. É necessário outro local para colocar as 05 (cinco) vagas que estão faltando?” O representante da CPRH, Dr. **Walter** pediu a palavra e falou: “Como o lote está na ARU, é permitido estacionamento em outro lote num raio de 100m e pode colocar manobrista, como é o caso da Galeria que fica em frente.” Dra. **Elka**, suplente do representante da FIEPE, pediu a palavra e disse: “Vou fazer um comentário para reflexão: acho que em empreendimentos que se recorre para atividades que atendam ao bairro, como pequenos mercados, restaurantes, lanchonetes, etc. essa questão de vagas para veículos, deveria ficar à critério de empreendedor, sentir de é viável ou não para seu estabelecimento. Ultimamente, tenho visto vagas vazias em restaurantes, por isso acho desnecessária essa exigência.” Dr. **Frederico** continuou: “Sempre venho batendo nisso, mas Elka acabou de falar com bastante propriedade. Isso está sendo pensado no Plano Diretor ou nós vamos pensar nisso na revisão da LUOS? Há uns dois meses, pedi a Taciana para agendar uma apresentação com alguma coisa dessa

Amel

2



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

modificação da LUOS, pois nós ficamos analisando e aprovando processos sem saber como vai ficar na nova Legislação. Acho um contrassenso ficarmos exigindo vagas de veículos quando estamos estimulando o uso de bicicletas.” O representante do SENGE, Dr. **Plínio** pediu a palavra e falou: “Fred colocou bem, sou contrário, vou me abster. A preocupação que tenho é que nós não podemos mais ficar analisando em cima de suposições.” A **Presidente** falou: “Nós estamos votando aqui, baseado na Legislação, a Lei dos 12 Bairros, que possibilita que seja ofertada a complementação das vagas em outro lote, que é o que o interessado está propondo. Não vou entrar no mérito de colocar plaquinha de identificação do empreendimento para definir as vagas, porque acho que cada empreendimento tem interesse em ofertá-las, vai ter interesse em identificar ou ter manobrista para levar o carro. O mais importante é com relação ao parâmetro urbanístico, que seja atendida a Legislação. Vou passar a palavra ao Dr. Frederico para ler seu relato.” O **Relator** leu seu parecer. **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* Projeto de Reforma com acréscimo de área para uma edificação não habitacional (Comércio Varejista – SEU PORQUIN), Lei nº 16.719/2001, Art. 22, § 2º. (ARU–Estacionamento em outro lote). 2. *Histórico:* Localizado na Rua da Hora, nº. 330 – Bairro do Espinheiro. 3. *Considerações:* ZAC Controlada II/SRU I, Área total de 351,15m². 4. *Conclusão:* Seguindo o parecer da DILURB, somos a favor da aprovação do processo, uma vez que atende a Lei nº 16.719/01.” Em, 22/10/2019. a) Frederico de Vasconcelos Brennand, representante do CREA/PE. Dra. **Mira** perguntou: “Alguém tem mais alguma dúvida? Podemos votar?” Como não houve manifestação, foi votado e exarado o seguinte parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 09 (nove) votos: CTTU; SMAS; SEPLAN/ICPS; CPRH; FIEPE; ACP; ADEMI/PE; CREA; CAU, e 01 (uma) abstenção: SENGE se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 22/10/2019. a) Luzia Silmira Meira, Presidente e demais membros presentes. Em seguida, foi analisado o **Processo digital nº 80719537.19 de SUZANA LEMOS LINS DE ALBUQUERQUE**, referente Projeto Inicial para um Conjunto Habitacional Multifamiliar, a se localizar na Rua Marechal Deodoro, nºs. 449 e 457 - Bairro da Encruzilhada. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº 16.719/2001, Art. 22, § 2º. (ARU–Estacionamento em outro lote). Dra. **Mira** passou a palavra à relatora do processo representante do CAU/PE, Dra. **Ana Maria** Moreira Maciel que iniciou dizendo: “O empreendimento fica na Rua Marechal Deodoro e, é fruto do remembramento de duas casas. Pela imagem que vocês estão vendo, vão observar que o projeto é em edifício bem longilíneo e, as unidades habitacionais são abertas para um corredor que percorre toda a Fachada Lateral Direita funcionando como um Hall alongado.” A Relatora continuou descrevendo as plantas do edifício e leu seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* O pleito da autora reside no uso do “hall/circulação” (interligando as unidades habitacionais) à semelhança das escadas, elevadores e antecâmaras, com base no Art. 80 da Lei nº. 16,176/96, o qual permite a redução de afastamento até o limite de 50% dos afastamentos exigidos. 2. *Considerações:* O projeto constitui-se de um edifício com 08 (oito) pavimentos, sendo 06 (seis) Pavimentos Tipo, 01 Pavimento Pilotis e 01 Pavimento Vazado destinado ao Estacionamento, totalizando 2.722,44m² de área total de construção. A proposta arquitetônica atende aos parâmetros urbanísticos exigidos, com exceção do afastamento lateral direito, o qual se apresenta com 3,15m, quando deveria ser 4,00m, segundo relato da técnica analista. Este mesmo pedido foi anteriormente acatado pela CCU, através do processo nº. 07.03305.0.14. 3. *Conclusão:* Concluimos que uma vez que o processo não apresenta nenhum ponto da projeção da fachada lateral direita (incluindo as circulações verticais e halls) com dimensão menor do que 3,00 (três metros), afastamento inicial para a divisa lateral, somos favoráveis ao pleito em tela acompanhando o Parecer Urbanístico da DAP/DILURB.” Em, 22/10/2019. a) Ana Maria Moreira Maciel, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/PE. Continuando, Dra. **Ana Maria** disse: “Esta circulação na realidade é um Hall à luz da Legislação e a analista da CELIC, também informa que esta CCU já deu parecer favorável em processo similar, inclusive informa o número do processo.” Pedindo a palavra, o representante do SENGE, Dr. **Plínio** perguntou: “Será

P.S.
[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

que dá para você explicar melhor o que estão pedindo?” Dra. **Ana Maria** explicou: “O pleito é exatamente a redução deste afastamento lateral, que na Legislação deveria ser de 4,00m e o apresentado é 3,15m na menor dimensão. O argumento da autora do projeto é que a Legislação entende que é possível reduzir este afastamento, quando você está tratando de aberturas para Hall’s e Circulações de Escada. Ela argumenta que este vão é, de fato, uma Circulação.” A **Presidente** falou: “Considera como Hall por ser acesso às unidades.” Dra. **Ana Maria** continuou: “O que ela pondera também, é que já existe jurisprudência sobre casos semelhantes.” Dr. **Plínio** perguntou: “Vai passar carros por esta lateral?” Dra. **Ana Maria** respondeu: “Não, este terreno é quase de esquina e na imagem do Pilotis você está vendo, na outra lateral tem 4,00m de afastamento e na garagem as vagas têm a dimensão que a Legislação define, mas nós estamos analisando o outro lado.” A **Presidente** perguntou se ainda havia alguma dúvida e, como não houve manifestação colocou em votação o parecer da Relatora, exarando o seguinte parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 22/10/2019. a) Luzia Silmira Meira, Presidente e demais membros presentes. Continuando, foi analisado o **Processo digital nº 80881628.19 de MARCELO DE SOUZA LEÃO SANTOS**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação habitacional multifamiliar isolada (Habitacional Costa da Caparica), a se localizar na Rua Jorge Couceiro da Costa Eiras, Q. C, L-1 - Bairro de Boa Viagem. (ZEIS Entra Apulso) **Encaminhado à CCU:** face Lei nº. 16.286/97, Art. 91 (Parcelamento do Solo- permuta de área). A **Presidente** passou a palavra à relatora do processo, Dra. **Elka** Porciúncula, representante da FIEPE que iniciou dizendo: “Trata-se de permuta, a doação de lotes que estão em área de ZEIS, por índice urbanístico para o lote resultante, de acordo com a Legislação. Vou ler nosso parecer.” **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* Resposta a análise do processo de aprovação de projeto de empreendimento habitacional situado na Rua Jorge Couceiro da Costa Eiras – Boa Viagem Recife- PE. Trata-se de um processo de solicitação de permuta de área referentes aos lotes 11,12,13 e 14 no total de 536,80m² inseridos na ZEIS “Entra apulso” para fins de regularização fundiária, por índice urbanístico (área de construção) já previsto no artigo 91 da lei 16.286/97, onde a interessada pode utilizar o coeficiente construtivo da área total dos lotes (536,80 m² + 1890,00 m² = 2.426,80m²) com o potencial construtivo da ZEDE – Centro Principal - Boa Viagem (zona moderada) na qual esta inserida perfazendo uma área total construída de 7.280,40 m². 2. *Histórico:* O processo passou por todas as etapas de análise restando para sua aprovação a solicitação acima baseado nas defesas em anexos fundamentadas nas legislações vigentes e nos conceitos que se incorporam as nossas malhas urbanas, de permitir a regularização de ocupações em área já definida como interesse social. 3. *Considerações:* De acordo com as argumentações apresentadas em anexo ao processo, pautadas em instrumentos legais, e favorecendo doação de área para uso municipal em regularização fundiária para Habitação de interesse social, somos de parecer para aprovação do Projeto na forma apresentada.” Em, 22/10/2019. a) Elka Porciúncula, representante da FIEPE. A **Presidente** pediu para colocar as imagens do projeto e explicou: “É esta cabeça de quadra que está no limite da ZEIS Entra Apulso. As ruas não chegam na Rua Bruno Veloso. Estes 04 (quatro) lotes na cabeça da quadra, é que no parecer da DILURB e no parecer da Relatora, que estão sendo favoráveis ao pleito, desde que eles sejam doados para Habitação Popular e Regularização Fundiária da ZEIS. Está se permitindo que o empreendedor utilize esta área para efeito do potencial construtivo. Pelo Plano Diretor esta área é uma ZEDE Centro Principal, mas como não está regulamentada, utiliza os parâmetros da ZAC Moderada.” A representante do CAU, Dra. **Ana Maria** pediu a palavra e explicou: “Plínio, deste lote ele vai usar o percentual do lote total, sendo que vai doar estes 04 (quatro) para a ZEIS. Como o terreno era maior, quando aplicamos os parâmetros ele poderia construir mais, ter redução de recuos, etc. Neste caso, ele diz que vai doar os lotes desde que, lhe permitam usar o mesmo potencial construtivo anterior.” Pedindo a palavra, o representante da FIEPE, Dr. **José Antônio** falou: “O que está em jogo no processo é que ele tem área, em tese, do interesse da Prefeitura uma vez que é área de ZEIS e precisam para fazer a

And

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

4 *[Handwritten signature]*
[Handwritten signature]

P.S.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Regularização Fundiária da ZEIS e solicita a permuta de acordo com o Art. 91. O que está escrito neste processo é que ele tinha um terreno, na hora de desmembrar, um pedaço está na ZEIS, mas o terreno pertence a ele por direito, hoje é privado, ele não está em área de invasão. Na hora de você aprovar o terreno é que discute a linha de ZEIS, aí o Município tem que desapropriar a linha para fazer a Legalização Fundiária e o dono do terreno recebe em compensação o índice urbanístico, assim como fazemos em área de interesse do Município.” Dra. **Mira** falou: “É o seguinte: Na Lei de Parcelamento nós temos a figura da permuta, neste caso aqui, não é permuta, ele está solicitando utilizar os índices da fórmula como um todo, pois o terreno dele tem uma invasão. Então, o que é que se fez: adotou o índice. É uma área que está ocupada e adotou Art. 164 do PLANO DIRETOR, da Transferência do Direito de Construir, que diz: “O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário ou detentor do domínio útil de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o direito de construir, total ou parcialmente, nos termos e condições previstas em lei municipal pertinente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de: I. implantar infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários; II. viabilizar a preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural; e, III. servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.” Então, baseado nisso a DILURB deu o parecer favorável a utilizar o índice do terreno todo, desde que o interessado doasse esta área, com o objetivo do interesse social para a Regularização Fundiária da ZEIS Entre Apulso. Está claro? Podemos votar o parecer favorável da Relatora?” Como não houve manifestação foi votado e exarado o seguinte parecer. **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 09 (nove) votos: CTTU; SMAS; SEPLAN/ICPS; CPRH; FIEPE; ACP; ADEMI/PE; CREA; CAU, e 01 (um) voto contrário: SENGE se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 22/10/2019. a) Luzia Silmira Meira, Presidente e demais membros presentes. Por último, foi analisado o **Processo digital nº 80959483.19 de B’FERRAZ ARQUITETURA Ltda.**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação não habitacional (Edifício Empresarial), a se localizar na Rua Correia de Araújo, nº. 80 - Bairro das Graças. (ZAC Controlada 2/ SRU 1/ SSA 2) **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 16.719/01, Art. 41 (ARU – redução afastamentos). Como se encontrava presente, **Dra. Mira** passou a palavra ao autor do projeto Arquiteto Dr. Bruno Ferraz, para fazer algumas considerações. Usando a palavra, Dr. **Bruno** iniciou cumprimentando a todos e disse: “O projeto é simples, mas estou interpretando como Caso Omissis à Legislação e, esta Comissão vai ter que tomar uma deliberação. Como vocês estão vendo nas imagens postadas, a conformação do terreno é irregular.” Ele continuou mostrando a planta com a localização do terreno e disse: “A Lei dos 12 Bairros (ARU), permite a redução dos afastamentos nos seguintes casos: Lei da ARU nº. 16.719/01, Art. 41 – “É permitida a redução de afastamentos nos seguintes casos: I – Nos terrenos com largura máxima de 13m (treze metros), as edificações, independentemente de gabarito, poderão ter afastamentos iniciais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), para as divisas laterais e de fundos”, em detrimento dos 3,00m exigidos por Lei. Como meu terreno é irregular e a Lei fala em largura do terreno, o que está em questionamento aqui: qual é a redução de largura de um terreno como este? Na frente ele tem 13,65m de largura e, nos fundos 12,18m. Eu simplesmente somei as duas metragens, dividi por dois e obtive a média de 12,915m, então, enquadrei nesta medida. Este projeto só se viabiliza com este afastamento de 2,50m. Como vocês estão vendo nas imagens, é um pequeno edifício com: Pavimento Térreo, 1º. Pavimento (garagem) e 06 (seis) Pavimentos Tipos. Ele vai escalonando em função da fórmula de recuo e só se viabiliza com esta largura, porque o 6º Pavimento (último) fica muito estreito. Se for para enquadrar na fórmula dos 3,00m de recuo, praticamente não me permite uma utilização para este terreno. No caso, o coeficiente de utilização não está sendo utilizado em sua totalidade, porque não permite em função da sua configuração, principalmente esta área posterior que é basicamente Térreo e 1º. Pavimento de Estacionamento, não tem nenhuma construção. O acesso de veículos está pela Rua das Crioulas e as duas ruas não têm distinção hierárquica, pois são

And

[Handwritten signatures]

5 *[Handwritten signature]*
Cmp



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

iguais. Como nós sabemos que o Hospital vai ser acessado também, pela Rua das Crioulas, fiz a opção do fluxo de entrada e saída ser o mesmo, no Pavimento Térreo. No 1º. Pavimento Vazado, entra e sai pela rampa lateral. Como vocês estão vendo no Pavimento Tipo, é um empreendimento com 12 (doze) Salas, Caixa de Escada, Elevador e Hall, uma Sala à esquerda e outra à direita. O que acontece é que se não utilizarmos a fórmula de 2,50m desse Artigo da Lei, não consigo viabilizar retirando 1m na largura de cada pavimento, me enquadre no Artigo usando a largura média.” Dra. **Mira** falou: “Algum pedido de esclarecimento sobre o projeto? Vou passar a palavra à Relatora do processo, representante do ICPS/SEPLAN.” Dra. **Ana Patrícia** iniciou lendo seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* O presente processo trata de solicitação de aprovação de projeto inicial para um empreendimento empresarial, a ser implantado no imóvel de nº 113 da Rua das Crioulas, no bairro das Graças, inserido conforme o Plano Diretor na ZAC Controlada II / SRU 1 e SSA2. O lote resultante para implantação do empreendimento será fruto de remembramento do imóvel de nº 113 da Rua das Crioulas com o imóvel nº 80 da Rua Correia de Araújo, conforme figura abaixo.

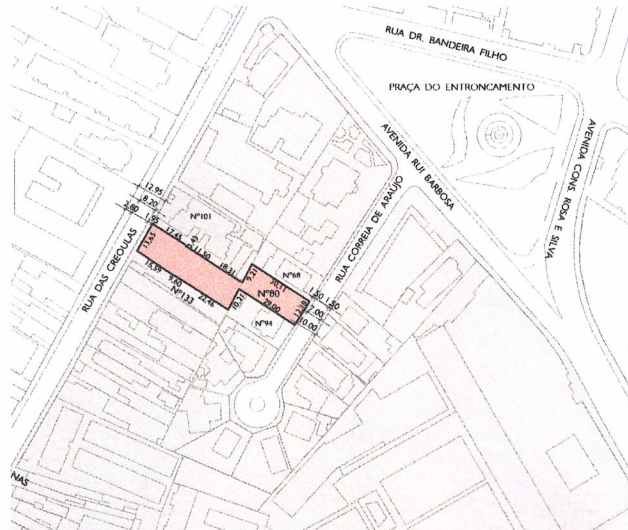


Figura 01- Localização do terreno do empreendimento. Fonte: projeto arquitetônico

O lote possui duas frentes para vias da mesma categoria, conforme a Lei nº 16.719/2001 (lei dos 12 bairros/ARU), com dimensão de 12,18m voltado para Rua Correia de Araújo e 13,65m voltado para Rua das Crioulas. 2. Considerações: • Considerando o que determina o Art. 41, item I, da Lei nº 16.719/2001 (Lei dos 12 Bairros-ARU), abaixo descrito: Art. 41º - É permitida a redução de afastamentos nos seguintes casos: I - Nos terrenos com largura máxima de 13m (treze metros), as edificações, independentemente do gabarito, poderão ter afastamentos iniciais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), para as divisas laterais e de fundos; • Considerando a solicitação do autor do projeto " que seja considerado como largura média do terreno em tela $12,18m + 13,65m = 25,83m/2 = 12,915m$, conseqüentemente, podendo ter 2,50 como afastamento lateral inicial." 3. *Conclusão:* Consideramos que o regramento se encontra perfeitamente definido em Lei, não sendo possível o atendimento da solicitação do autor do projeto. Este é o parecer deste ICPS e submetemos a esta Comissão.” Em, 22/10/2019. a) Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, representante do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS/SEPLAN. Pedindo a palavra, o representante do CREA, Dr. **Frederico** falou: “Minha dúvida é quanto ao recuo, está na Lei ou não? O que não consigo entender é isso.” O representante da CPRH, Dr. Walter falou: “São dois lotes remembrados, com duas medidas diferentes na largura, o que ele fez foi tirar a média da largura dos terrenos e considerou como a largura real. É uma questão de você achar se isso está definido ou não, ele precisa disso para viabilizar o projeto. Não vejo nenhum problema, qual o prejuízo para o Município, qual o prejuízo para a sociedade a implantação deste empreendimento? O Município perde IPTU e a sociedade mais

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

P.S.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

vagas de emprego.” A **Presidente** falou: “Vou só resumir: um lote tem 13,65m e o outro 12,18m de larguras. Se fossem lotes separados ele poderia utilizar no lote de 12,18m o afastamento lateral inicial de 2,50m. No lote de 13,65m ele não poderia utilizar esses 2,50m, por causa dos 65cm excedentes. A Lei diz que só poderia em lotes com largura máxima de 13,00m independente de gabarito, inclusive o Arquiteto explicou que está reduzindo para viabilizar. Então, como ele lembrou um lote de 13,65m e outro de 12,18m de larguras, o que ele adotou como parâmetro? Ele somou as duas testadas, tirou a média e solicitou à CCU que fosse considerado como se o terreno tivesse 13,00m de largura. Em linhas gerais é isso o que ele está solicitando.” Dr. **Bruno** pediu a palavra e perguntou: “Um terreno irregular hipotético, que tivesse 14,00m de frente e 12,00m na outra frente, estaria enquadrado?” O representante da FIEPE, Dr. **José Antônio** respondeu: “Pela Lei estaria.” Continuando, Dr. **Bruno** falou: “A Lei diz num terreno de largura máxima de 13,00m. O que é definir num terreno irregular?” Dra. **Ana Maria**, representante do CAU pediu a palavra e disse: “Ele sugeriu essa média entre as duas testadas, que as vias têm a mesma hierarquia e ele está colocando acesso por ambas, por isto utilizou a média entre as duas, porque se a Lei falasse em testada, ainda se cairia neste caso, porque têm a mesma hierarquia. Se a Rua das Crioulas tivesse maior hierarquia, não se poderia propor este raciocínio. A Lei não fala em largura média, fala em largura, também não fala em testada principal, só em testada. Neste caso, a Lei não resolveria porque as duas têm a mesma hierarquia.” Pedindo a palavra, Dr. **José Antônio** falou: “Acho que nós temos que entender que a Lei é imperfeita para uma cidade imperfeita. Por isso nós fazemos algumas críticas à Legislação, nós imaginamos que o parcelamento é perfeito e ele não é, tem terrenos esconsos. Quando colocamos largura, como engenheiros tenho que entender, que a volumetria é a soma total e que a largura tem que ser considerada pela média e não, pelo máximo ou pelo mínimo. Porque nós usamos isso para cálculo de fachada, nós usamos isso para outros parâmetros, sempre pela média, nunca para valores absolutos, a não ser que a Lei seja específica para testada. Temos que ter um consenso para definir as coisas, porque se na Lei dissesse explicitamente, eu era o primeiro a dizer não, mas nós vemos a justiça do pleito. Por outro lado, acho que nós temos que defender aqui sempre, o uso racional dos lotes da cidade. Esta é uma das regiões da cidade que tem mais restrições, o Arquiteto está fazendo um milagre de fazer um negócio. Estamos vendo os 12 bairros abandonados em termos de negócios, porque não tem parâmetros urbanísticos para construção e ativação de negócios. Não é só a crise financeira, pois ela está no país todo, e tem lugares na cidade que estão surgindo novos empreendimentos, mas não nos 12 bairros que estão engessados. Então, nós também precisamos raciocinar como cidadãos, não só como engenheiros, não só como legalistas. Temos que começar a entender que se não fizermos isso, faz outra coisa, não, vamos acabar inviabilizando lotes, como temos vários na Av. Dezanove de Agosto. Vejo o representante do CREA, Fred, cansado de defender aqui a questão dos Bares e Restaurantes que tenho conhecimento. Outro dia, queriam inviabilizar um Bar por conta de estacionamento, para quê estacionamento em Bar e Restaurante? Para se divertir o cidadão vai ter que usar transporte coletivo, Táxi ou Uber. Hoje, às vezes, nós ficamos inviabilizando negócios por conta de parâmetros.” Pedindo a palavra, o representante do SENGE, Dr. **Plínio** falou: “Me parecer que a Legislação diz que a largura maior não é contemplada. Para mim, se for ao pé da Lei, não pode. Outra coisa, um esclarecimento: na ARU pode lembrar?” Dra. **Mira** respondeu: “Em alguns Setores da ARU pode, desde que seja para habitacional.” Pedindo a palavra, o representante da CPRH falou: “Este terreno já está lembrado.” A **Presidente** continuou: “A Lei da ARU, nº. 16.719/2001, no seu Art. 13 diz: “Fica permitido o remembramento na SRU 1, exclusivamente, para implantação de edificação com no máximo 60,00m (sessenta metros) de gabarito desde que atendidos os requisitos especificados no Anexo 6 desta Lei.” Continuando, o representante do SENGE falou: “Então veja, naquela região nós já temos um fluxo de carros extremamente difícil, aí nós colocamos mais. Diz que nós estamos inviabilizando, talvez estejamos inviabilizando mais o trânsito naquela região. O Recife é bem mais amplo, por que nós não podemos tentar, ou melhor, as empresas não veem para outras regiões?” O representante do CREA pediu a palavra e disse: “Vou fazer só uma indagação: qual Construtora vai fazer um Empresarial em Paulista ou na Macaxeira com a atual estrutura, fazendo com que as pessoas vão

Am

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

J.S.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

para lá? Estou pensando como engenheiro, ou se pensa num Plano Diretor geral, não só focando em alguns pontos, para o desenvolvimento de várias regiões, ou vamos travar a cidade, ficando os terrenos abandonados. Você pode ver a demanda que temos hoje, são 06 (seis) projetos para serem analisados pela CCU. Se não mudarmos o pensamento, vamos tornar a cidade inviável, ou melhor, já está. Acho que tem que melhorar o sistema de transporte público, menos carros, mais bicicleta. Temos que ter uma sinergia entre demanda, custos versus benefícios, nenhum empresário vai investir dinheiro pensando realmente que não vai ter uma demanda.” A suplente do representante da FIEPE, Dra. **Elka**, pediu a palavra e falou: “Bem gente, a questão é que concordo com tudo que Fred falou, a demanda vem primeiro e a construção segue a demanda, que é a necessidade do cidadão. Outra coisa que acho importante é pensar na centralidade. A Rua das Crioulas tem uma centralidade e as cidades estão ficando mais concêntricas ainda, nessas áreas. Então, nós estamos promovendo o uso racional daquela área, trocando inclusive, a sustentabilidade da área do entorno deste terreno. Acho que vai até a mais, nós estamos discutindo 50cm de recuo quando estamos favorecendo um empreendimento que vai dar uma dinâmica econômica àquela região, e dar uma vitalidade sustentável.” Dra. **Mira** falou: “Gostaria de fazer uma colocação, vejam só: a Lei fala como medição de afastamento, ela fala em “ponto reto”, talvez fosse um parâmetro para nós considerarmos. Se perguntarmos ao Arquiteto: quanto tem de afastamento o ponto médio? Ele vai responder: 3,30m. Estou falando isto, porque há pouco, a Comissão aprovou um edifício que tinha 3,15m na sua totalidade. Estou colocando para refletirmos, porque não vou fazer nenhum juízo de valor, estou levantando questões para nós considerarmos quando formos votar.” A representante do CAU pediu a palavra e disse: “Queria considerar que, como estamos analisando um Caso Omissa à Lei, é perigoso estarmos fazendo conjecturas. Então, se nós nos abstermos do que está sendo pedido, do uso, do que se trata, é um exercício difícil, porque já analisamos um edifício nesta área, não estamos pensando no lote, nós estamos pensando no contexto para a cidade. Entendo todas as argumentações e essa é a ótica, não estamos analisando o entorno. Não vou muito para essa discussão, de qual é a dinâmica de centro, claro que as pessoas vão querer estar onde outros estão, mas se nós pensarmos se este terreno, por sorte, tivesse duas testadas de 13,00m, este projeto viria à CCU? Independente do uso que estivesse se propondo, poderia até ser o mesmo, mas viria? Não, ele nem passaria aqui na CCU, estaria perfeitamente enquadrado. A Lei não pode fazer esse exercício de todas as possibilidades na cidade, e aí, vem para a CCU fazer essa ponderação. Talvez, a nossa divergência não seja baseada no afastamento, que é o que está sendo analisado aqui, acho que este afastamento é o de menor importância. Não são 70cm ou 15cm, mas o contexto, por isso expliquei o contexto anteriormente, sabendo que ele não estava em discussão. A média do cálculo do terreno dá 12,915m, aí tem todas as outras ingerências, a Lei não fala em largura média, em ponto médio ou em testada, porque não tem como adivinhar todas as possibilidades.” Dr. **Plínio**, do SENGE pediu a palavra e disse: “Veja, com certeza é improvável que alguma Construtora fosse fazer um empreendimento deste tipo na Macaxeira, mas na Torre, na Madalena, seria uma coisa factível e teria a mesma centralidade ou até maior que nesta área.” A relatora, Dra. **Ana Patrícia** pediu a palavra e falou: “Só para complementar queria dizer que antes de emitirmos o parecer do Instituto, nós procuramos ouvir a Procuradoria Geral do Município aqui representada pela Dra. Andréa Galiza, que não pode comparecer, mas disse que concordava inteiramente com nosso parecer, pois considerava também que o caso é perfeitamente definido na Lei.” Pedindo a palavra, o representante da SMAS, Dr. **Dierson** falou: “Considerando que nos dois lados as duas testadas são diferentes, e que se considerarmos que o endereço oficial do edifício é na testada mais estreita, estaria atendendo a Legislação, também sou favorável ao pleito.” A **Presidente** então, colocou em votação o parecer da relatora e foi exarado o seguinte parecer. **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 06 (seis) votos: SMAS; CPRH; FIEPE; ACP; ADEMI/PE; CREA, 01 (uma) abstenção: CTTU e 03 (três) votos contrários acompanhando o parecer da relatora: SEPLAN/ICPS; SENGE e CAU, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 22/10/2019. a) Luzia Silmira Meira, Presidente e demais membros presentes. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a

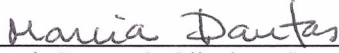
P.S
[Handwritten signatures]



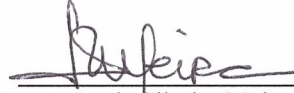
PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

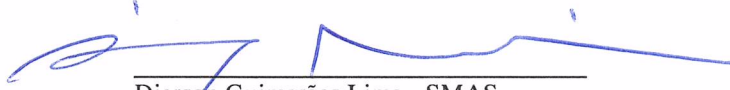
sessão às 12h30min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes. Recife, 22 de outubro de 2019.



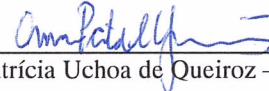
Marcia Dantas de Oliveira – Secretária



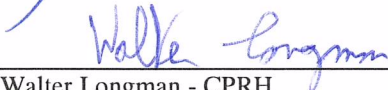
Luzia Silmira Meira – PRESIDENTE



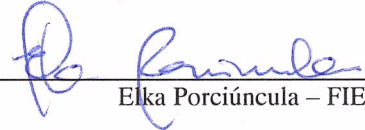
Dierson Guimarães Lima - SMAS



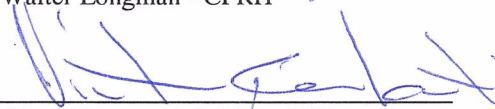
Ana Patrícia Uchoa de Queiroz – SEPLAN/ICPS



Walter Longman - CPRH



Elka Porciúncula – FIEPE



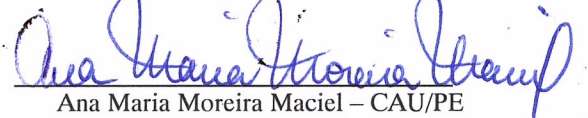
Victor Tavares de Melo – ACP



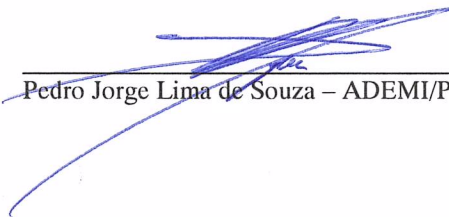
Plínio Rogério Bezerra e Sá - SENGE/PE



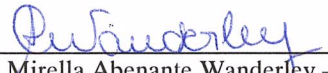
Frederico de Vasconcelos Brennand – CREA/PE



Ana Maria Moreira Maciel – CAU/PE



Pedro Jorge Lima de Souza – ADEMI/PE



Mirella Abenante Wanderley – CTTU