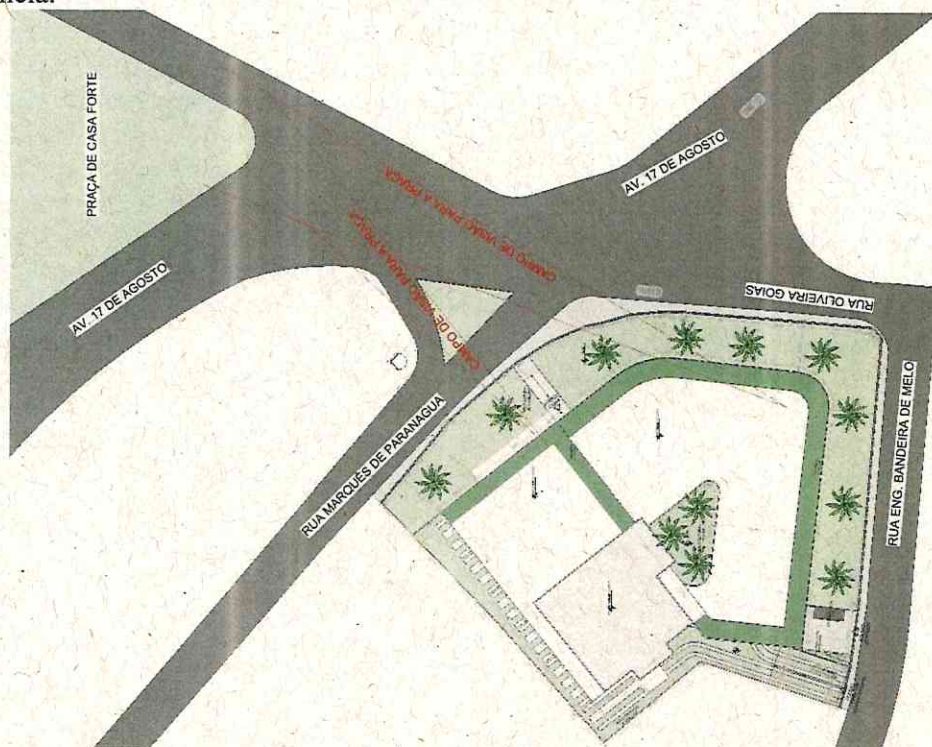
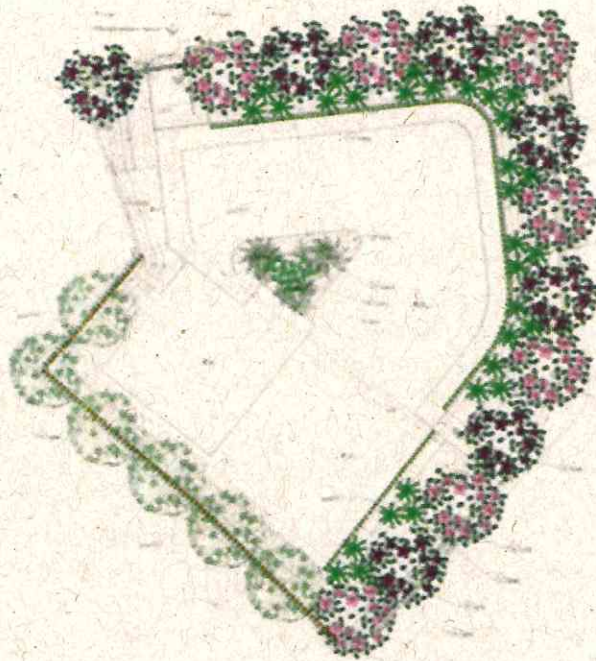


ATA DA 413ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (7ª. ON LINE)

Aos 07 (sete) dias do mês de abril de 2021 (dois mil e vinte e um), às 10h, realizou-se a 413ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 8ª. Reunião On Line gravada, por conta da Pandemia do Covid-19, sob a Presidência da Arquiteta Luzia Silmira Meira (Mira), suplente da Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Lúcia de Fátima Soares Escorel, representante da URB/Recife; Gustavo Marques Lins, representante da SMAS; Silvana da Mota Rocha, representante da CONDEPE/FIDEM; Elka Porciúncula, suplente do representante da FIEPE; Beatriz Meunier Ferraz, representante do IAB/PE e Ana Maria Moreira Maciel, suplente do representante do CAU/PE. Os Engenheiros: Walter Longman, suplente da representante da CPRH; Rafael Tenório Simões, suplente do representante da ADEMI/PE e Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do SENGE/PE. Além do Administrador de Empresas: Victor Tavares de Melo, representante da ACP e da Procuradora Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, representante da PGM. Constatado o número regimental para deliberar, a **Presidente** deu início à reunião cumprimentando a todos e passou a palavra à Arquiteta Dra. Cristiana Correia de Araújo e ao Engenheiro Dr. Antônio Flávio Vieira Andrada, para fazerem a apresentação do **Processo digital nº. 81057185.19 de CRISTIANA MARIA CORREIA DE ARAUJO ESTELITA**, referente ao Projeto de Reforma com Acréscimo de Área para uma edificação não habitacional (conjunto de lojas de varejo, salas comerciais, escritórios, centro gastronômico e minimercado no Burle Garden Mall), a se localizar na Rua Marquês de Paranaguá, nº. 51 – Poço da Panela. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 62, §1º, da Lei nº 16.176/1996 e art. 5º, III (LUOS - **Empreendimento de Impacto na ARU**, solicita permuta de área). Dra. **Cristiana** iniciou dizendo: “Para quem não me conhece, atuo há 30 anos no mercado e estamos trazendo este projeto no Poço da Panela. Por estar localizado em Área de Reestruturação Urbana – ARU e ter mais de 5.000m² é um Empreendimento de Impacto. Vou compartilhar a apresentação com vocês melhor entenderem. Este projeto foi feito com a participação de diversos escritórios: o meu, a ARQCONSULT; temos a parceria do Engenheiro Antônio Flávio Vieira Andrada, no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que posteriormente vai falar, e outros parceiros como no Projeto Paisagístico, Marcelo Kosminsky e nos projetos Estruturais e de Instalações. Tivemos a preocupação de ter todos os projetos integrados para fazer o melhor empreendimento possível. Está localizado no Lote de terreno próprio, nº. 1-A da Quadra B, situado na Rua Marques de Paranaguá nº. 51, esquina com a Rua Oliveira Góes e Rua Engenheiro Bandeira de Melo no Poço da Panela.

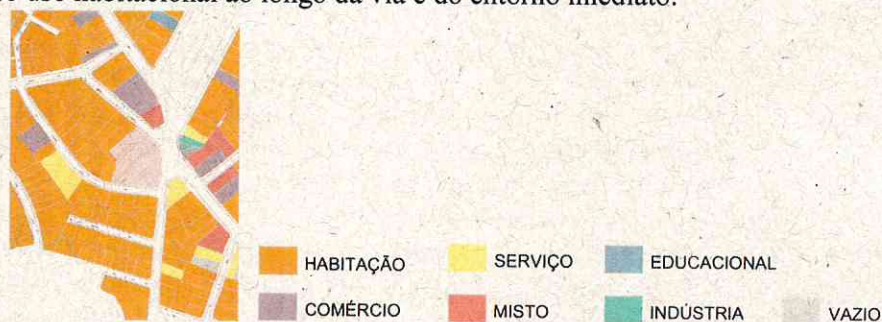


Para quem conhece o imóvel era o antigo Hospital dos Trabalhadores da Indústria do Açúcar e do Alcool, mas está sem uso há mais de 30 anos. Em 2004, os atuais proprietários deram início à Legalização e, paralelamente, começaram a analisar as possibilidades para esse empreendimento. No início havia um problema, na frente do muro do antigo Hospital, Rua Marquês de Paranaguá, estava tomada por invasão de barracas que impossibilitavam a passagem de pedestres. Então, o empreendedor junto com a Prefeitura fez uma parceria e, há mais ou menos dois anos, foram buscar um terreno que a Prefeitura cederia e o empreendedor investiria nas benfeitorias e infraestrutura para transportar essas barracas para um lugar mais adequado. Foi pensado um local perto dessa região, em Casa Amarela, deixando os proprietários dessas barracas bastante satisfeitos, pois ficaram com uma estrutura que não tinham antes: organizados, com higiene e conforto térmico. Essa foi a primeira benfeitoria que o empreendedor fez para a cidade. O terreno está inserido na ZAC Controlada II/ SRU 3, no Setor de Preservação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN, Jardins de Burle Marx no Recife, processo de tombamento nº. 1.563-T-08, Praça de Casa Forte. O terreno é lindeiro, mas não é tombado. Tivemos várias reuniões com o IPHAN para complementar os autos, pois por ser lindeiro, tem limitação de 8,50m de gabarito. Como já existem algumas edificações internas do antigo Hospital, pelo IPHAN, nós poderíamos manter estas alturas. No prédio principal seria os 15,55m do empreendimento anterior e, no prédio anexo seria de 8,25m previsto pelo tombamento da Praça. Nesta planta vocês podem ver a ponta da Praça de Casa Forte e o nosso empreendimento. Então, vocês veem o ângulo de visão da parte mais alta do empreendimento, que não pode ser visto da Praça, porque tem um prédio na frente com 8,50m de gabarito. Tivemos toda preocupação no nosso empreendimento de que a parte que é vista da Praça, se integre totalmente com ela. No prédio mais baixo, acima dos 8,50m, nós criamos uma praça descoberta, onde há uma integração maior com a Praça de Casa Forte. Como tínhamos um problema para colocar peitoril, pois passaria dos 8,50m de gabarito, conversamos com o IPHAN e nos foi sugerido recuarmos 3,00m de largura para colocarmos um grande jardim e, só então, colocar um peitoril de vidro com 1,10m de altura. Com isso, no ângulo de visão da Praça, as pessoas não seriam vistas, apenas se veria um grande jardim. Outra coisa que foi sugerida na Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto - OPEI foi fazermos "fachada ativa", mas achamos que este empreendimento tem uma grande área verde com uma interação total com a Praça. Na nossa concepção, a vitrine está integrada, tendo a visão de quem está passando pela calçada, mas a entrada ficou interna, para preservarmos mais ainda o verde. Outro motivo foi o de segurança e controle. Nesta outra planta, vocês estão vendo o quadro de áreas: área do terreno primitivo: 3.630,35m² (RGI); faixa "A" a ser permutada na Rua Oliveira Góes: 14,90m²; faixa "B" a ser permutada na Rua Marquês de Paranaguá: 4,40m²; área do terreno resultante: 3.611,05m²; área de construção existente: 4.200,92m² (RGI); área de construção acrescida: 3.010,32m². Por ser um projeto de reforma, no cálculo do Solo Natural, nós poderíamos ir buscar o quantitativo de aproximadamente 10% da vegetação existente, mas, como vocês viram na foto anterior, não existe praticamente nenhum verde, verificamos "in loco" pequenas áreas com grama. Juntamente com a Prefeitura, definimos que teria pelo menos, 40% de Solo Natural, mas, posteriormente, em parceria com o IPHAN, ficou definido que deveríamos ter 70%. Fomos além, conseguimos chegar a aproximadamente 80% de área verde, assim distribuída: área solo natural: 1.395,04m² (38.6%); área de solo permeável: 202,56m² (5.6%); área verde total: 1.597,60m² (44.2%); área de ajardinamento frontal: 580,81m² (82%); 41 palmeiras e 20 árvores de médio porte a serem plantadas: 610,00m² (16,90%); teto verde – piso gramado: 508,23m² (14%); jardineiras suspensas: 171,14m² (4,74%). A área total de construção é de 7.211,24m² que não passa do coeficiente 2 (dois) estabelecido pela ARU, assim distribuída: área de construção do semienterrado: 1.956,32m²; área de construção do térreo: 1.961,66m²; área de construção do 1º Pavimento: 2.050,69m²; área de construção do 2º Pavimento: 918,00m²; área de construção do 3º Pavimento: 324,57m²; área total de construção: 7.211,24m²; área da cobertura: 2.114,01m². Quanto às vagas de estacionamento tem: 107 unidades sendo 99 vagas comuns, 02 vagas acessíveis a Portadores de Necessidades Especiais - PNE, 03 vagas para idosos, 03 vagas para gestantes, bicicletário interno previsto para 20 unidades e a CTTU solicitou um paraciclo externo previsto para 10 unidades. A população prevista para cálculo de água e lixo é de 548 (quinhentas e quarenta e oito) pessoas, colocamos 03 (três) contêineres para lixo e 02 (dois) reservatórios inferiores. Nesta imagem vemos o Projeto Paisagístico elaborado por Marcelo Kosminsky e apresentado à Prefeitura.

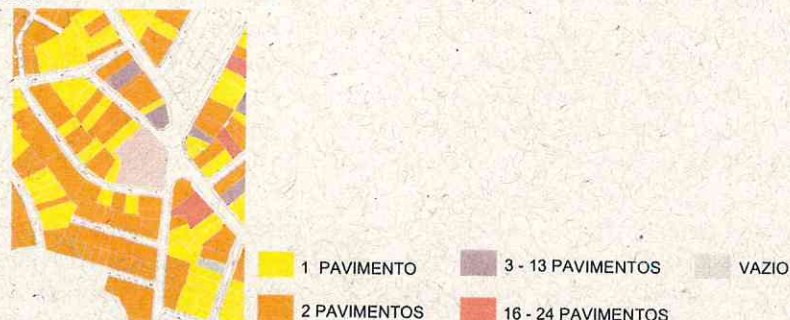


Nesta Planta do Térreo tivemos a preocupação de fazer o embarque e desembarque separados, orientados pela DNAV e CTTU, o acesso para veículos ficou pela Rua Engenheiro Bandeira de Melo como também carga e descarga, com manobra dentro do terreno. O acesso de pedestre ficou pela Rua Marquês de Paranaguá, com rampa acessível para PNE e embarque e desembarque bem próximos. Neste andar temos 13 (treze) lojas e a circulação vertical será feita através de 03 (três) escadas: uma grande central, que vai para todos os pavimentos; a de emergência, com o distanciamento previsto de segurança, aprovada pelos Bombeiros; e uma terceira, que fica próxima. Está nesta imagem com um jardim interno, e atende ao Térreo e 1º. Pavimento onde ficam as lojas e terá um trânsito mais fácil. É uma escada que consideramos monumental que fará esta integração entre as lojas. Neste andar, próximo à Rua Engenheiro Bandeira de Melo, teremos ainda: as baterias de banheiros masculinos e femininos que serão externos; toda parte de controle de carga; de zeladoria; de funcionários. No 1º. Pavimento tem 15 (quinze) lojas com toda parte de apoio. No 2º. Pavimento tem 08 (oito) salas com a parte de apoio. A única escada de acesso é a de emergência, que tem uma largura maior que as outras, para pegar todo fluxo deste pavimento. Com isso, nós integramos também este grande terraço verde descoberto, que chamamos de mirante para a Praça de Casa Forte. Quem olhar de cima de outros prédios, vai ver a integração do piso jardim, teto verde e toda Praça. Nesta outra imagem, nós vemos o teto verde com espaço onde as pessoas podem descansar, lanchar, tomar um cafezinho. Colocamos também uma parede verde, pois queremos trazer muito verde que, como o nome já diz: “Burle Garden Mall” é a integração do conceito Burle Marx com o verde. No 3º. Pavimento, temos apenas 02 (duas) salas e toda parte de área técnica, como os reservatórios e um terraço de integração. Poderíamos até ter fechado todo o pavimento, mas por problema de coeficiente e, por querermos fazer essa integração das pessoas que aí estão poderem contemplar todo o visual da Praça. Nesta outra imagem podemos ver as fachadas, onde tivemos orientação do IPHAN para não colocar vidro reflexivo, usamos então, o vidro verde. Nas fachadas das vitrines usamos o vidro incolor, e nas outras fachadas das lojas, no bloco mais baixo, usamos um porcelanato amadeirado. Nesta Perspectiva vocês veem a Rua Marques de Paranaguá à direita, a Rua Oliveira Góes à frente, e a Rua Engenheiro Bandeira de Melo à esquerda, com a integração total do teto verde do 2º. Pavimento e do terraço, lá atrás, do 3º. Pavimento. O Projeto Paisagístico elaborado por Marcelo Kosminsky faz uma total integração. Nesta outra Perspectiva, os dois canteiros (giradouros) que existem na frente do empreendimento, o nosso empresário quer adotar para que possa trazer o verde para esta área, onde hoje tem “gelo baiano”. Podemos ver também, que há uma integração total do empreendimento com a Praça e os prédios do entorno. Nesta outra Perspectiva vocês têm uma visão noturna do empreendimento.” Pedindo a palavra, o representante da J&I Administração de Bens Próprios Ltda., Dr. Ítalo Santos falou: “Quero falar um pouco deste projeto. Desde o início do processo, nós tivemos uma preocupação muito grande com toda a população que seria impactada com o empreendimento. Quando vimos a questão das barracas que ocupavam as calçadas, comprometendo qualquer viabilidade para qualquer tipo de projeto que viesse a ser feito, começamos a nos preocupar desde já. Mobilizamos os barraqueiros e

conseguimos um lugar com mais conforto, mais infraestrutura, para que eles pudessem trabalhar e desenvolver seu comércio. Após essa etapa vencida, começamos a estudar o que poderíamos implementar neste terreno. O primeiro ponto foi a localização, nós sabemos que é uma área muito, importante, muito privilegiada na cidade do Recife. Não só para quem reside no entorno da Praça, mas para quem reside nesta área de influência, sabíamos o desafio que tínhamos pela frente para que o projeto fosse aceito por toda população. Iniciamos com o paisagismo e com as conversas com as entidades pertinentes, como: IPHAN, CTTU e Prefeitura. Esses contatos durante o desenvolvimento do projeto foram muito importantes, todos os comentários e sugestões nós transformamos em forma positiva para o projeto, gerando conforto para toda população. Neste projeto, nos preocupamos muito com o verde, com a comunicação do empreendimento com a Praça de Casa Forte. O nome do empreendimento já fala por si só: Burle Garden Mall. Tem aproximadamente 3.000m² de área verde e se articula muito com todo o entorno. Esta proposta que Cristiana estava falando sobre a troca do “gelo baiano” por vegetação é, justamente, para fazer esta conexão com a Praça. Esse desafio da localização, esse carinho com a população da região e do Recife, nós tomamos como uma forma muito positiva para fazer um projeto que fosse bem aceito para a população ser usuária. Então, Cristiana desenvolver um projeto muito bom, todas as reuniões que teve com o IPHAN conseguiu afinar o projeto, que, no nosso ponto de vista, é um projeto que demonstra a preocupação com a sustentabilidade. Como vimos na imagem anterior, onde tínhamos possibilidade, colocamos painel solar, a água da chuva será reutilizada no teto verde. A proposta é que seja um equipamento de conveniência que forneça estrutura para a região do entorno. Então, com isso, você melhora toda questão de mobilidade, porque está aumentando a oferta de produtos e serviços. Todo esse projeto foi pensado desde os proprietários das barracas até o consumidor final. Quis mostrar toda essa preocupação que nós tivemos com a sustentabilidade, o impacto na questão do tráfego, na mobilidade, e no benefício que este empreendimento vai trazer para a população não só dessa área de influência, mas também para a cidade do Recife, porque demonstramos como a arquitetura deve ser tratada urbanisticamente. Todos os debates que houve durante a elaboração do projeto, com os órgãos competentes, foram muito positivos e nós fomos além.” Continuando, Dra. **Cristiana** disse: “Esta complementação de Ítalo foi perfeita! Nesse momento, vou passar a palavra a Antônio Flávio que fez o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.” Dr. **Antônio Flávio** iniciou dizendo: “Embora pequeno é um projeto importante, muito benfeito. Nesta imagem abaixo vocês veem as condições de uso e ocupação do solo na vizinhança: os usos circunvizinhos, quadras confinantes, defrontantes e circundantes demonstram predominância do uso habitacional ao longo da via e do entorno imediato.



Em relação a ocupação no lote, na região predomina o baixo gabarito, em maioria edificações de 1 (um) a 2 (dois) pavimentos. O empreendimento tem apenas três pavimentos com 107 (cento e sete) vagas de garagem, não impactará o trânsito.



Está localizado em uma área contemplada por um dos principais corredores de transporte público de passageiros do Município, com excelentes condições de ofertas dos serviços de transporte coletivo. Nesta planta abaixo, vocês estão vendo o esquema geral de fluxos atual. O empreendimento não alterará em nada o sistema viário, não vai modificar em nenhum sentido. Tudo que estava, continua.



Apenas lembrando que vindo no sentido da Praça de Casa Forte, entrando na Rua Bandeira de Melo, vai desembocar exatamente no lado direito, onde a preocupação é com a ciclovia. Este é um esquema geral de ciclovias e ciclorrotas na área:

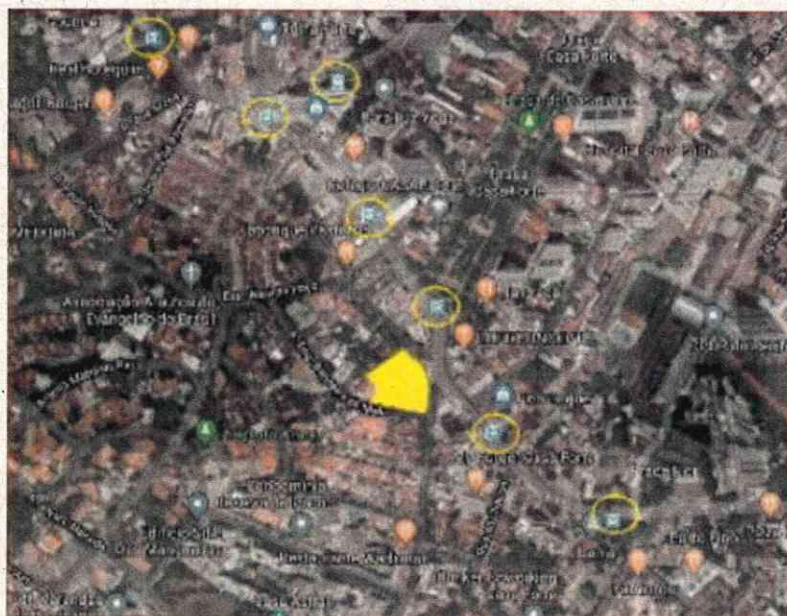


Então, só um preâmbulo, a CTTU teve a preocupação com a demanda, se seria realmente aquela. Nós tivemos reuniões, fomos lá e mostramos que a geração de trânsito seria bem pequena e não tivemos nenhum obstáculo ao nosso Plano Funcional. Todas as sugestões e solicitações da Prefeitura foram harmonizadas e melhoraram todas as partes. Na análise da capacidade de serviços, a CTTU acompanhou muito bem isso, todas as intercessões comparando com a situação atual com a situação futura, com a geração de tráfego de 1 a 10, o que aconteceria? O que nós imaginávamos que iria acontecer. De 1 a 10 os níveis de serviços com os fluxos atuais e a geração normal de tráfego, em 3% do ônibus já era mais pesado, mesmo assim a geração de tráfego ficou praticamente o mesmo. A única diferença é no entroncamento da Rua Oliveira Góes com a Engenheiro Bandeira de Melo que de 7 às 8 horas, hora de pico, não do empreendimento, mas sim do entorno. O ano 10, passou do nível "B" para o nível "C", que é aceitável, normal, mas com a diferença da espera, coisa de 10 segundos. Vai ficar praticamente a mesma coisa, mas como na tabela apenas 1/10 muda o nível, temos que colocar isso daí. A única intercessão que nós sabemos que terá algum problema no futuro é

na Avenida Dezesete de Agosto com a Praça de Casa Forte. Não por causa do empreendimento, simplesmente pelo tráfego da Dezesete de Agosto que é um importante corredor de transporte que, como os demais, estão todos carregados, exceto agora na Pandemia que diminuiu muito o tráfego.



A Avenida Dezesete de Agosto tem uma função importante neste trecho, próximas a localização do empreendimento, há cerca de 100m tem duas paradas de ônibus, e mais outras a montante e a jusante, cerca de 150m destas mais próximas. Deste modo, o acesso é facilitado para quem utiliza o transporte público e na área, existe também a presença de pedestres, sem restrições.



Houve uma concordância geral nos aspectos das baias para entrar na garagem e foi melhorado no aspecto de acesso do pedestre. Quanto as calçadas, apesar de no lado da Avenida Dezesete de Agosto não ser muito larga, mesmo assim, é mais do que o suficiente para o fluxo de pedestre gerado. A ligação com a ciclovia já existe e seria sem problemas. O Plano Funcional continuou absolutamente o mesmo, houve apenas a modificação quanto às ilhas com “gelo baiano” em que o empreendedor aumentou o verde e foi muito feliz com essa nova disposição. Além do verde que o próprio projeto representa colocar o verde nessa chegada já foi uma coisa muito boa. Como já falei, algumas calçadas não têm grande gabarito, apesar de terem sido melhoradas no entorno, no nosso empreendimento foram estendidas mais ainda. Mesmo assim, as calçadas

que existem, se colocarmos uma demanda gerada bastante pesada, que chegue quase a dobrar a existente, continua no nível de serviço “A” e “B”. Ou seja, nível de serviço livre para calçada, sem nenhum problema. Isso foi uma coisa muito boa para o projeto. Nós chegamos à conclusão, conforme demonstrado no estudo, em todas as situações examinadas os fluxos funcionariam sem alterar as condições vigentes e projetados como crescimento vegetativo do tráfego, notadamente porque o empreendimento não possui alta capacidade de gerar altos fluxos. Ou seja: não haveria impactos deletérios advindos da implementação do empreendimento. Não obstante, esperam-se impactos positivos socioeconômicos e à municipalidade, portanto, atestando a viabilidade do projeto pretendido. Recomendam-se, porém: a) Como medidas mitigadoras, elaborar um projeto de sinalização para a situação futura, notadamente que contemple adoção de taxas refletivas para divisão de fluxos (principalmente nas interseções do entorno imediato), associadas com sinalização horizontal (pictogramas). Tal projeto deverá ser submetido à análise e aprovação da CTTU; b) Manutenção das travessias de pedestres, principalmente com botoeiras; complementação de faixas nas travessias dos cruzamentos com sinalização conveniente nos locais de travessias, interseções e cruzamentos do entorno. De restante, como vocês podem ver é um projeto simples, bom, importante para a área que não vai causar nenhum transtorno, muito pelo contrário. Houve toda preocupação dos projetistas com as indicações e solicitações da CTTU e da Prefeitura, que só fizeram melhorar o projeto que, indiscutivelmente foi elaborado em conjunto.” Dra. **Cristiana** continuou: “O cliente está buscando recursos em banco, mas para isso precisamos da aprovação deste projeto para darmos continuidade ao processo, que já vem existindo há muitos anos.” Pedindo a palavra, Dr. **Ítalo** disse: “Gostaria de fazer um comentário sobre o que Antônio Flávio falou e que nós sempre conversamos muito. Como todos sabem a Avenida Dezesete de Agosto é um corredor de alto fluxo, questionei se o empreendimento não poderia ter algum tipo de impacto vindo da percepção de alguns órgãos que viriam a analisar o projeto. Antônio Flávio sempre foi muito claro na percepção de que este é um projeto de pequeno impacto pelo porte e, só está sendo analisado na CCU e no CDU por conta de estar inserido na Área de Reestruturação Urbana – ARU e ter mais de 5.000m² de área de construção. Ele sempre explicou que tem pouco impacto na questão do tráfego, vai melhorar a questão de oferta de produtos e serviços, e vai melhorar toda essa questão de mobilidade. Quanto aos comentários que Cristiana fez com ralação à área de carga e descarga, sendo dentro do terreno, nós tivemos uma reunião muito boa com Mira Meira, onde tínhamos uma sugestão para a área de embarque e desembarque dos veículos. Foi-nos sugerido que colocasse nessa outra área, porque tinham uma percepção de que teria menos impacto, pela proximidade do acesso principal para a questão de acessibilidade. Todas as reuniões que tivemos com os órgãos de trânsito, com as pessoas dos órgãos competentes, ajudaram muito ao desenvolvimento deste projeto. Na nossa concepção, o projeto está tão completo, tão afinado, tão bem planejado, porque tivemos essa ajuda na construção e desenvolvimento dele por parte da Prefeitura. Essas outras imagens são as cartas de anuências dos órgãos competentes, o texto que foi publicado no Diário Oficial em setembro de 2020, para a população tomar conhecimento da instalação do empreendimento e, a Licença Prévia de Meio Ambiente. Então, nós estamos com toda documentação aprovada. Nesta Perspectiva vocês veem que o Térreo e o 1º. Pavimento são as lojas. O 2º. Pavimento, onde tem o terraço verde, nós chamamos de “Green Floor”, pois é um pavimento que vai ter possibilidade de instalação de escritórios e gastronomia e, o último pavimento, está destinado a um restaurante. Então, é uma área de gastronomia que vai ter uso pela população, por isso essa preocupação tão grande de ter esse protagonismo do verde e ter essa aceitação da população dessa área de influência. Vocês têm alguma dúvida, querem que nós esclareçamos algo que talvez não tenha ficado tão claro?” Dra. **Mira** falou: “Feita a apresentação alguém tem alguma dúvida para os interessados responderem?” A representante do IAB, Dra. **Beatriz** perguntou: “É sobre o percentual de permanência em metro quadrado da edificação preexistente, já que o projeto está caracterizado como uma reforma. O que é exatamente que permanece?” Dra. **Cristiana** respondeu: “Permanece a caixa original do projeto principal que vai ser revestida externamente e as alturas todas. Vocês podem ver nesta imagem o corpo principal, esta outra parte estamos seguindo com a mesma leitura.” Dr. **Ítalo** falou: “Nestas Plantas Baixas aprovadas pelo IPHAN, o que tem em amarelo é o que vai ser demolido. Neste bloco principal que tem o gabarito de 15,55m, é onde está sendo levada em consideração a manutenção da edificação existente. Neste outro bloco, respeita o gabarito da legislação vigente com 8,50m. Talvez a dúvida seja com essa questão do bloco principal.” Pedindo novamente a palavra, Dra. **Beatriz** disse: “Na verdade não sei se teve outra planta de reforma, mas os arquivos que nos foram disponibilizados tem uma planta de

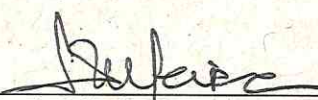
2019, com as fachadas em amarelo.” Dra. **Cristiana** explicou: “Na verdade esse amarelo é o revestimento de fachada que vai ser feito pela frente.” Dra. **Beatriz** argumentou: “Não é nesta apresentação, mas nos arquivos que nos foram disponibilizados. Esse projeto de 2019 foi atualizado? Porque onde aparecer construção e demolição tem essas linhas por cima em que o contraste não está bem definido, pode ser que a linha preta esteja por cima.” Dra. **Cristiana** falou: “Pode ser que não dê para ver no desenho, porque toda casca foi mantida e vai ter um revestimento por fora, que vai ser revista pela linha de fachada. Talvez tenha uma linha preta por cima da vermelha, confundindo, onde tem o revestimento de vidro.” Dra. **Beatriz** falou: “Não sei, nós teremos possibilidade de pedir algum documento? Só vi a reforma de 2019 e nela está constando essa casca como amarela parecendo que tudo está sendo demolido, por isso achamos estranha essa concepção de achar que é um projeto de reforma.” Pedindo a palavra, a representante da Agência CONDEPE/FIDE, Dra. **Silvana** falou: “Também gostaria de saber se nós podemos pedir algum documento. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é um documento muito importante e não foi disponibilizado.” Dra. **Cristiana** respondeu: “O EIV está dentro do processo e foi anexado juntamente com o Memorial Justificativo. Foi pedido para juntar tudo e assim ficar mais fácil para quem fosse consultar. A única licença que não está anexada junto, é a Licença Prévia porque saiu um pouco depois.” Dra. **Silvana** disse: “Como moradora do Poço da Panela, queria fazer um questionamento em relação ao impacto na mobilidade, mas como não vi o EIV, porque da forma como foi tratada como um impacto pequeno, gostaria de contestar isso, porque um empreendimento com 107 vagas tem uma repercussão no tráfego e, como moradora, nós observamos que até uma mudança na sinalização do bairro, quando foram criados binários, o impacto e transtorno que isso gerou, uma simples sinalização, uma mudança de sentido viário. Então, eu não acho que esse impacto seja tão pequeno.” Pedindo a palavra, o representante da CPRH, Dr. **Walter** falou: “Sugiro o seguinte, vamos ouvir o parecer do relator e depois as pessoas fazerem as perguntas. Caso o relator entenda que deveria consultar o pessoal do projeto, se tiraria alguma dúvida. Se não, vamos perder muito tempo. Penso totalmente diferente, acho que o impacto é insignificante em relação a essa área, inclusive porque um equipamento desse não terá o impacto gerado pelos prédios que estão no entorno. As pessoas estão dando seu parecer pessoal, não estou aqui representando minha pessoa, mas sim o órgão ambiental CPRH. Então, vou tentar olhar qualquer empreendimento do ponto de vista de meio ambiente, já que o órgão representa o Meio Ambiente do Estado de Pernambuco, ver se vai causar algum impacto, se vai ser prejudicial ou não, e obviamente, se está dentro das regras e da legislação. O problema é que aqui se leva as coisas para o lado pessoal, fica complicado porque vamos ficar perdendo muito tempo e não chegaremos a lugar nenhum. Então, o ideal seria o relator dar o parecer dele e nós, que fazemos parte da CCU, vamos votar concordando ou discordando do relator. Perguntaram se poderiam pedir algum documento, ora, se já veio para o CCU, nós não temos essa competência de solicitar outros documentos. Posso até pedir “vista” do processo, que faz parte, mas pedir documento? Ele já está aqui documentado e legalizado para ser analisado.” Dra. **Mira** falou: “Perfeito Walter! Queria dizer o seguinte: quando um processo vem para a CCU, nós tomamos todo cuidado para que ele tenha toda documentação para que possa fornecer subsídios para que vocês analisem. Então, no link que foi passado dos processos, todos os documentos estão lá, inclusive o EIV porque é uma das exigências para Empreendimento de Impacto. Agora, concordo com Walter, podemos fazer a discussão, mas queria saber antes se vocês têm alguma dúvida com relação a apresentação, se não têm, nós passamos para o relator dar seu parecer e depois nós discutimos. Alguém tem alguma dúvida com relação a apresentação. Pelo silêncio, não. Então, vou passar a palavra ao relator o representante da SMAS.” Dr. **Gustavo** Lins iniciou dizendo: “Não vou me alongar porque a apresentação foi bem esclarecedora. Quero parabenizar Cristiana, Antônio Flávio e Ítalo pelo projeto, que ficou muito bom! Vou ler meu parecer.” **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “Processo 8105718519. Reforma com acréscimo de área. Endereço: Rua Marquês de Paranaguá, nº. 51, Poço. Empreendimento Burle Marx Open Mall - Conjunto de Lojas e/ou de Salas Comerciais. Terreno 3.611,05; Solo Natural 1.395,04; Construção 7.211,24; Acréscimo 3.010,32; 5 pavimentos; 38 unidades (28 lojas e 10 salas comerciais); 107 vagas para veículos; Bicicletário para 20 bicicletas. Encaminhamento à CCU (extraído do parecer da Unidade de Normatização e Análise Viária de 23/03/2021): *Encaminhamos o processo para a Comissão de Controle Urbanístico – CCU, para análise e parecer quanto à implantação do Empreendimento de Impacto, atendendo ao disposto no art. 62, §1º. e art. 110, IV, da Lei nº. 16.176/1996. Encaminhamos o processo para a Comissão de Controle Urbanístico – CCU, para análise e parecer quanto a solicitação de permuta de área. Conforme*

encaminhamento da técnica analista, a autora do projeto solicita permuta de faixas de terreno: 14,90m² para Rua Oliveira Góes (Faixa A) e 4,40m² para Rua Marquês de Paranaguá (Faixa 2) totalizando 19,30m. Tal permuta ocorrerá em face de cortes no terreno, em função do alinhamento das calçadas para a Rua Oliveira Góes (2,50m) e para a Rua Marquês de Paranaguá (1,80m). A permuta solicitada é pelo afastamento frontal/térreo e 1º pavimento, para a Rua Oliveira Góes onde o exigido é 7,00m (apresentado p/ terreno original) e o apresentado é 6,59m (para o terreno resultante). Consta parecer técnico GGET/CTTU nº. 039/2020 favorável ao projeto, datado de 15/09/2020 e Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto. Consta também as viabilidades de concessionárias de serviços públicos e Licença Prévia (ambiental). **PARECER:** Após análise dos autos, sou de acordo com a aprovação do projeto da forma como se apresenta, sendo favorável às propostas de permuta apresentadas. Ademais, estou de acordo com as sugestões de medidas mitigadoras apresentadas pelo IPHAN.” Em, 07/04/2021. a) Gustavo Marques Lins, representante da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade. Dr. **Gustavo** falou: “Quanto às Medidas Mitigadoras indicadas pelo IPHAN, não sei se vamos analisar agora ou fica a cargo do CDU. Mira pode esclarecer?” Dra. **Mira** falou: “Nós podemos sugerir alguma coisa, mas quem determina é o CDU.” Dr. **Gustavo** falou: “OK, nosso parecer é favorável.” A **Presidente** perguntou: “Alguém quer fazer uso da palavra em relação ao parecer do relator?” A representante da URB/Recife, Dra. **Lúcia** pediu a palavra e disse: “Quero falar sobre a planta de reforma de 2019, que pode ter sido atualizada naquela época. Por que lhe digo isso? Muito antes de vocês, juntamente com mais três arquitetas, fiz um levantamento daquele prédio e durante todos esses anos o edifício esteve fechado sem nenhum tipo de uso, isso eu lhe garanto! Esteve abandonado durante todos esses 20 anos. Então, podem ter atualizado a planta em 2019, isto é o que coloco, mas pode não ter sido isto. As barracas continuaram, antes atendiam as pessoas mais humildes que iam procurar os serviços do hospital. Então, esta modificação deve ter sido regularizada em 2019, é preciso que seja visto isso.” Dra. **Mira** falou: “Com relação a questão de reforma, o que acontece: ele pode ter até feito alguma obra, mas para ser considerada reforma considera-se o projeto oficial que está na Prefeitura. O que estiver como projeto aprovado é que se considera para se analisar o novo projeto. Acredito que de acordo com as plantas, a Central de Licenciamento – CELIC vai, com certeza, verificar o que é aproveitado, o que é demolição como a própria Cristiana já falou. Só estão aproveitando o bloco maior e, as outras edificações, vão ser modificadas.” Pedindo a palavra Dr. **Ítalo** disse: “Só esclarecendo, não houve nenhuma reforma, não se mexeu em nada do imóvel, em nada do terreno. A única coisa que teve foi uma sondagem, uma avaliação do solo que é necessária para o desenvolvimento do projeto. Em relação a data, o IPHAN analisou e aprovou esse projeto em maio de 2020, posterior a data que consta. Tudo que foi colocado em relação a datas e projetos, o IPHAN de modo muito positivo analisou, até em relação as placas de ACM, a reflexão da tonalidade do vidro, todos os comentários que eles fizeram nós tomamos como positivos e complementamos. Esses questionamentos põem em dúvida o que o IPHAN aprovou.” A **Presidente** falou: “Numa reforma, nós temos uma preocupação do que está sendo aproveitado ou não no caso de um IEP. Neste caso o imóvel não é um IEP. Foi opção de o proprietário aproveitar parte do imóvel, que por ser um imóvel do entorno de bem tombado, que é a Praça de Burle Marx, é que nós encaminhamos para o IPHAN que deu um parecer que foi de grande peso, inclusive na definição do gabarito. Agora, a questão dele está aproveitando isso ou aquilo, o importante no final é se ele está obedecendo aos coeficientes. Porque não sendo IEP ele poderia demolir tudo e construir uma nova edificação respeitando o gabarito determinado. Então, com relação a reforma, a CELIC vai verificar se o projeto aprovado oficialmente na Prefeitura existente, qual é, e, a partir daí, vai ver o que foi modificado e exigir a convenção.” Pedindo a palavra, o suplente do IAB, Dr. **Luan** disse: “A questão é que queremos uma informação sobre quantos por cento de área construída preexistente foram preservadas na edificação, para entender a classificação do empreendimento como empreendimento de reforma. Por que estamos fazendo este questionamento? Não é em relação a conservação da edificação, se é histórica ou não. Estamos querendo entender se as regras que foram utilizadas, por exemplo: para taxa de solo natural, se elas foram feitas de acordo com um projeto caracterizado como reforma e qual a legislação utilizada para caracterizar como reforma? Quantos metros quadrados essa legislação diz que um empreendimento tem que preservar, da edificação preexistente, para ser caracterizado como reforma? Essa é uma das dúvidas que ficamos. Nossa intenção de estar nessa Comissão não é travar qualquer empreendimento, só queremos mais informação em relação a isso para que possamos dar uma contribuição com melhor qualidade como Instituto dos Arquitetos.” Dra. **Mira** falou: “Perfeito Luan, agora entendi sua pergunta. É o seguinte, na nossa

legislação não tem nada que determine que se você aproveita até x por cento é considerado reforma. Não tem! Nesses anos todos em que estou na Prefeitura já vi casos em que o empreendedor demoliu, deixou só uma parede e foi considerado reforma. Então, não existe, pode ser que na nova Lei de Edificações tenha alguma determinação, mas até o momento não tem. Pelo jeito, como está o projeto, para nós, ficou claro que em aproveitar o bloco maior, até porque tinha um gabarito maior, ele já configurou como reforma. Dentro pode quebrar tudo, fazer como quiser, mas é uma reforma porque foi aproveitada a edificação existente. Então, não existe na nossa legislação nenhum percentual determinado para que seja definido como reforma ou não. Não sei se respondi agora!” Pedindo a palavra, a representante da URB, Dra. **Lúcia** disse: “Gostaria de fazer um aparte, quando fazemos essas intervenções para tirar alguma dúvida, nós não estamos querendo travar o processo, mas temos que discutir para que possamos entender melhor. Acho que é pertinente essa posição de vocês e não é travamento de processo nenhum, tenho certeza de que o restante dos representantes da CCU concorda comigo.” A **Presidente** falou: “Espero ter esclarecido e respondido. Alguém tem alguma coisa a acrescentar em relação ao relato?” Pedindo a palavra, a representante da PGM, Dra. **Eugênia** disse: “É só uma sugestão, acho que no relatório da UNAV, no final, tem alguma sugestão de medida mitigadora porque quem define realmente é o CDU. Então, acho que nesse relato deveria constar essa sugestão da CCU para quando chegar ao CDU já estar com essa sugestão. A UNAV concorda com as sugestões do IPHAN e aponta outras sugestões. Quando o processo chegar para o relator do CDU ele já vê que as sugestões da CCU são essas medidas e aí pode acrescentar mais algumas.” O **Relator** então falou: “Então, vou colocar no meu relato que estou de acordo!” Dra. **Mira** falou: “Perfeito! Alguém ainda quer falar ou podemos colocar em votação?” A representante do CAU, Dra. **Ana Maria** falou: “É sobre essa proposta de mitigação, como também faço parte do CDU é uma coisa interessante, porque já vem no encaminhamento, embora quem for fazer o relato no CDU vai ter acesso a documentação da UNAV e já vindo esse adendo no próprio relato da CCU, é bem interessante. É só isso.” Dr. **Gustavo** falou que ia colocar no seu parecer, assim o fez, releu e os representantes concordaram. A **Presidente** perguntou se poderia colocar em votação, como não houve manifestação, mandou fazer a chamada da votação e assim foi feito, exarando o parecer da Comissão.

PARECER DA CCU: Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 08 (oito) votos favoráveis: URB/Recife, PGM, SMAS, CPRH, FIEPE, ACP, ADEMI/PE e CAU; 01 (uma) abstenção: SENGE e 02 (dois) votos contrários: CONDEPE/FIDEM e IAB se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer do relator e encaminha ao CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Em, 07/04/2021. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. Prosseguindo, foi analisado **Processo digital nº. 80235221.21 da APPORTE EMPRESARIAL LTDA. ME**, referente à Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Comércio Varejista de Fogos de Artifício e Artigos Pirotécnicos, a se localizar na Rua da Concordia, nº. 686 - São José. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 45, § II (Análise Especial da CCU) e Art. 50, § I e II (APGI - nível de incomodidade) da Lei nº. 16.289/97. A **Presidente** falou: “O relator deste processo é o representante da CPRH, Dr. Walter Longman a quem passo a palavra.” Dr. **Walter** iniciou cumprimentando a todos e leu seu relato. **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* Pedido de Viabilidade de Instalação para Comércio Varejista de Fogos de Artifício e Artigos Pirotécnicos. 2. *Considerações:* • A APGI atende ao art. 50 / I e II da Lei 16.289. / 97, quanto à análise de localização, podendo se instalar até o nível 03 de incomodidade. • Não foi identificada, no raio de 100 metros, a instalação de: escolas, hospitais, clínicas e cemitérios. • Não foram identificadas posturas de fiscalização ou denúncia para a atividade. 3. *Conclusão:* Somos favoráveis à viabilidade de instalação, de acordo com o parecer técnico da Unidade de Atividades Urbanas – UAU/ SEL/SEPÚL.” Em, 07/04/2021. a) Walter Longman, representante da Agência Estadual de Meio Ambiente – CPRH. Dra. **Mira** agradeceu e perguntou: “Alguém quer fazer alguma observação?” Como não houve manifestação, ela mandou fazer a chamada da votação e assim foi feito, exarando o seguinte parecer. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em

isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Em, 07/04/2021. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. Por último, foi analisado **Processo digital nº. 80895161.20 de MARIA BERNADETE DA CRUZ QUARESMA**, referente à Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Comércio Varejista de Armas e Munições, Clubes Sociais, Esportivos e Similares, a se localizar na Rua do Sossego, nº. 770 - Santo Amaro. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 45, § II (Análise Especial da CCU) e Art. 50, § I e II (APGI - nível de incomodidade) da Lei nº. 16.289/97. Dra. **Mira** falou: “Novamente, o relator é Walter, representante da CPRH, a quem passo a palavra.” Dr. **Walter** iniciou lendo seu parecer. **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* Pedido de Viabilidade para atividades de Comércio Varejista de Armas e Munições e Clubes Sociais, Esportivos e Similares. Trata-se de uma réplica de processo indeferido, por não atender a análise de localização, sendo encaminhada à CCU, conforme parecer da Divisão de Articulação, atual Unidade de Atividades Urbanas. 2. *Considerações:* • A APGI não atende ao art. 50 / I e II da Lei 16.289 / 97, quanto à análise de localização, apresentando: Confinantes: 100% de uso habitacional; Defrontantes: 71% de uso habitacional; Circundantes: 91% de uso não habitacional, de acordo com o parecer técnico da Unidade de Atividades Urbanas – UAU/ SEL/SEPUL. • Não foram identificadas posturas de fiscalização ou denúncia para a atividade. 3. *Conclusão:* Somos CONTRÁRIOS à viabilidade de instalação, de acordo com o parecer técnico da Unidade de Atividades Urbanas – UAU/ SEL/SEPUL.” Em, 07/04/2021. a) Walter Longman, representante da Agência Estadual de Meio Ambiente – CPRH. Pedindo a palavra, a representante da PGM, Dra. **Eugênia** falou: “Acho que nesses casos em que não passa na Análise de Localização, não deveria vir para a CCU, porque nossa análise é especial, depois de passar pela UAU e não passar, não deveria vir.” O relator, Dr. **Walter** falou: “Concordo Eugênia, não faz sentido!” Dra. **Mira** falou: “Concordo, vou anotar porque não faz sentido. Já que não passa na Análise de Localização, não atende a legislação, não tem por que vir para cá. Marcia pode iniciar à chamada da votação.” Assim foi feito e exarado o parecer desta Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 10 (dez) votos contrários: URB/Recife, PGM, SMAS, CPRH, CONDEPE/FIDEM, FIEPE, ACP, SENGE, IAB e CAU; e 01 (um) voto favorável: ADEMI/PE e se posiciona CONTRÁRIO ao pleito acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Em, 07/04/2021. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. A **Presidente** agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião. Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 12h30min; eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada, assinada e proclamada pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Recife, 07 de abril de 2021.


Luzia Silmira Meira (Mira), PRESIDENTE DA CCU.
Demais Representantes presentes:
URB/Recife – Dra. Lúcia de Fátima Escorel
PGM – Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti
SMAS – Dr. Gustavo Marques Lins
CPRH – Dr. Walter Longman
CONDEPE/FIDEM – Dra. Silvana da Mota Rocha
FIEPE – Dra. Elka Porciúncula
ACP – Dr. Victor Tavares de Melo
ADEMI/PE – Dr. Rafael Tenório Simões
SENGE – Dra. Maura Michaela Dellabianca Araújo
IAB – Dra. Beatriz Meunier Ferraz
CAU – Dra. Ana Maria Moreira Maciel

