

CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco

Recife, 12 de abril de 2016

PARECER DO PROCESSO Nº 07.13610.8.15

ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA

Referente ao processo explanando nos autos, o CAU apresenta as seguintes considerações:

1) Quanto ao USO da edificação e posicionamento do projeto apresentado, perante as Diretrizes do Planejamento Municipal:

Conforme zoneamento definido no Plano Diretor do Município do Recife, Lei Nº 17.511/2008, em vigor, o projeto está localizado na “ZEDE Centro Principal - Boa Viagem”, já delimitada na citada lei e que compõe o quadrilátero compreendido entre a Av. Domingos Ferreira, Rua Antonio Falcão/Av. General Mac Arthur, Av. Marechal Mascarenhas de Moraes e Rua Ernesto de Paula Santos, “situada no entorno do Shopping Center Recife para consolidar o seu raio de influência regional e metropolitano”. Segundo o seu Art. 133, as ZEDES têm como objetivo geral promover a requalificação urbana e ambiental, para dar suporte à concentração de atividades múltiplas.

Entendemos que o preceito disposto no Plano Diretor reconhece a vocação da área e dá uma diretriz de planejamento no sentido de fomentar a diversidade de usos compatível com as características das ZEDES de Centro – ZEDE I, como de centros de atividades múltiplas, potenciais ou consolidados.

Nesta perspectiva, o projeto ora apresentado avança no sentido de maior alinhamento as diretrizes vislumbradas para a área. Ao invés de um empreendimento unicamente de uso habitacional, internalizado nas suas funções, o novo projeto propõe acrescentar quatro unidades de lojas, no seu pavimento térreo, bem como apresenta uma proposta de permeabilidade do edifício em relação ao espaço público.

O uso da edificação permanece predominantemente habitacional, cuja área privativa conta com 12.252,30 m² (97%) equivalente às unidades residenciais, acrescido de 337,64 m² (3%) dedicados às lojas. A relação percentual das áreas não parece desconfigurar a destinação principal do empreendimento, contudo, a inserção das lojas faz com que o mesmo passe a se classificar como uso misto.

Sob a ótica das funções que o edifício vai gerar na sua relação com o ambiente urbano, o acréscimo das lojas poderá proporcionar uma melhoria na dinâmica da vizinhança imediata. Tendo em vista que qualquer atividade de comércio e serviço ali instalada terá de ser capaz de atrair demanda suficiente para que se torne viável, nos parece que essas unidades tendem a prover serviços de conveniência mais imediata ao moradores do entorno. Analisando em mais detalhe a localização, a parcela da ZEDE situada a leste do canal da Av. Fernando Sinôis Barbosa é composta na sua maioria por edifícios residenciais, que hoje já se servem de

comércios de vizinhança, a exemplo de farmácia, restaurantes e outras facilidades, acessíveis a pé, em contraponto à concorrência dos grandes equipamentos de varejo, Shopping Center Recife e Hiperbompreço, que geram maior esforço de deslocamento, mesmo dos municípios próximos.

Assim, a análise sob o ponto de vista do uso e do ambiente urbano onde o projeto se insere, concluímos que a proposição não altera significativamente a destinação da edificação, porém irá contribuir positivamente com a dinâmica do local, reduzindo deslocamentos e incentivando relações de vizinhança.

2) Quanto à ÁREA MÍNIMA da unidade habitacional:

O projeto original apresentava unidades habitacionais de 174m², enquanto a nova proposição contempla unidades de tamanhos variados – 18,50 m², 40,50 m², 73,00 m² e 78,00 m².

A questão suscitou diferentes posicionamentos quanto ao cálculo da área mínima exigida, tendo em vista a maioria das unidades propostas se enquadrarem na metragem de 18,50 m². Especificamente, se a área mínima exigida inclui, ou não, a área destinada ao ambiente de higiene (banheiro). De fato, a redação dada à lei, deixa margens à legítima divergência de entendimento surgida entre os técnicos municipais.

Com relação a este ponto, não encontramos no texto legal subsídio complementar que nos permita elucidar a questão. Diante disso, entendemos suficiente o esclarecimento prestado pela SELURB quanto à forma de cálculo usada para embasar a redação do art. 49 da Lei nº 16.292/1997, que trata das Edificações e Instalações na Cidade do Recife.

Assim, concluímos pela aceitação deste item, na forma como apresentado, com área mínima de 18m² para unidades habitacionais, incluído o banheiro, considerando aqui a competência municipal para estabelecer e exigir o entendimento adequado à norma legal.

3) Quanto ao ENQUADRAMENTO do projeto como ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA:

Este ponto, nos parece, o ponto de maior relevância na análise por este Colegiado da CCU, tendo em vista a vaga definição da lei, seja com relação à amplitude da alteração, ou ainda quanto ao estágio da obra e condições para renovação do respectivo alvará de construção, ou seja, quanto aos requisitos necessários para tal enquadramento.

De fato, o projeto em questão apresenta uma configuração diversa da original, quanto à tipologia e metragem das unidades habitacionais, acréscimo de lojas ao programa original do edifício, com a conseqüente alteração dos quadros de áreas e números do projeto.

Volumetricamente, o edifício reduz o número de pavimentos. O número de unidades aumenta, em função da redução da área da unidade habitacional, e desta relação cresce o número previsto de habitantes e o número de vagas exigidas para veículos. A área privativa se mantém, com alguma redução, e a área total de construção aumenta em função do estacionamento requerido. Os quadros comparativos que constam da análise do processo apresentam os números dessa alteração.



A análise dos autos do processo, nos levam a separar a questão em três pontos: a) o enquadramento; b) a legislação aplicável; c) recomendações.

a) Quanto ao enquadramento do presente processo como ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA, o disposto na Lei Municipal de Edificações e Instalações, nº 16.292/97 é bastante sumário, resumindo-se ao art. 192, mencionado nos autos. Tal artigo apenas preceitua que se *“forem alterados quaisquer dos elementos geométricos essenciais do projeto aprovado, será necessária a aprovação de projeto de modificação”*.

Diante de tal insuficiência, é perfeitamente compreensível a dúvida suscitada e fartamente demonstrada na tramitação do processo. Não há como negar que os *“elementos geométricos essenciais do projeto aprovado”* foram, de fato, alterados. Porém, a amplitude dessa alteração e os requisitos para que o projeto fosse contemplado com tal enquadramento, se houvessem, não são mencionados na legislação.

Desta forma, na falta de amparo legal que nos permita embasar mais amplamente o enquadramento, consideramos que cabe ao município a responsabilidade de acatar, ou não, tal classificação. Nos termos em que o processo foi encaminhado a esta CCU, o município encaminhou o projeto como *“alteração durante a obra”*, com base no parecer da assessoria jurídica e demais encaminhamentos. E sob este pressuposto, passamos ao ponto seguinte.

b) Quanto à legislação aplicável para análise de um projeto classificado como Alteração Durante a Obra, nos parece que é o único ponto definido com nitidez na legislação.

O Plano Diretor, Lei nº 17.511/2008, no seu art. 226, preceitua que *“os requerimentos referentes aos pedidos de Aprovação de Projeto, Legalização, Alterações durante a obra, Licença de Construção, Habite-se, Aceite-se, ou outros processos interligados, serão analisados segundo as leis vigentes à época do protocolamento do projeto inicial ou reforma que os motivaram”*.

Nestes termos, a despeito do acréscimo de área comum no total da metragem da construção, o projeto agora em análise atende aos índices urbanísticos da LUOS, Lei nº 16.176/96, sob a qual o projeto inicial foi aprovado.

Cabe menção aqui ao posicionamento da SELURB; no parecer técnico datado de 05/08/2015, que opina pela aceitação do projeto enquanto Alteração Durante a Obra, desde que seja mantida a área de construção aprovada anteriormente (16.773,90m²), do qual entendemos a justa intenção de definir um limite para abrangência da modificação, haja vista a falta de norma suplementar que regule a questão. Por outro lado, a Gerência de Normatização se posiciona favorável ao projeto tal como apresentado, considerando que atende à legislação e aos respectivos índices urbanísticos.

Fica, portanto, comprovado que a falta de clareza da legislação é danosa ao processo e promove compreensíveis divergências de posicionamento, inclusive no âmbito do experiente corpo técnico municipal.

Diante disso, o CAU opta pelo apego à única norma que, no momento, nos parece clara para o caso, ou seja, que o projeto seja analisado com base nos parâmetros da LUOS. Entendemos que a relevância das questões levantadas no processo e a excepcionalidade do caso não favorece um posicionamento particular, que possa vir a criar regras não previstas pelas normas municipais.

c) Recomendações: Com base nas evidências de fragilidade da norma ^{reveladas} relevadas por este processo, o CAU recomenda que o município prontamente estabeleça um regramento que discipline a matéria, especificamente os requisitos mínimos e condições para que um projeto possa ser admitido como Alteração Durante a Obra.

Para tal, sugerimos amparo na própria Lei nº 16.292/97, que prevê esta possibilidade de regulamentar a matéria:

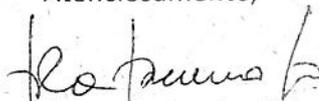
Art. 260. O ingresso e tramitação de projetos, licenciamento, execução de obras e serviços de construção e instalação, equipamentos e outros pertinentes à apresentação, aprovação e modificação dos projetos de edificações e instalações obedecerão aos procedimentos a serem estabelecidos em Regulamento.

Desde já, o CAU se coloca à disposição para contribuir, certos de que a publicidade do tema e o amparo normativo certamente vão contribuir para a harmonia do entendimento entre arquitetos, empreendedores e técnicos municipais.

4) CONCLUSÃO

O CAU, ciente da sua responsabilidade perante as peculiaridades deste caso, apresenta seu relato e posicionamento, favorável à aprovação do projeto, com base na exposição de motivos acima, e o submete à discussão e contribuições deste Colegiado da CCU.

Atenciosamente,



Paula Cristina Fernandes Peixoto