

PARECER REJEITADO PELO PLENO, EM 03/12/2021

Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU

Processo: N° 8035337120

Relatora: Arq. e Urb. Ana Maria Moreira Maciel

Representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco – CAU/PE

Interessado – Arq. Jerônimo Cunha Lima

Objeto – Empreendimento de uso misto

Localização – Rua das Fronteiras, bairro da Boa Vista, Recife/PE.

Senhores Conselheiros,

Submeto à Vossas Senhorias, o presente parecer e voto que trata de análise de projeto inicial de um empreendimento de uso misto a se localizar no bairro da Boa Vista, consubstanciados a partir da análise e posicionamento técnico realizados pela Comissão do Patrimônio Cultural do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CPC-CAU/PE), por meio do Ofício n° 001/2021-CPC/PE (em Anexo), de 25 de novembro de 2021, e posteriormente consolidados pelo Conselho Diretor do supracitado Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco CAU/PE.

Caracterização do Empreendimento

Trata-se de projeto inicial para construção de um edifício de uso misto (lojas e salas comerciais), situado no lote 1A, com frente para a Av. Gov. Agamenon Magalhães, resultado do remembramento dos terrenos dos imóveis de números 4463 e 142 da Av. Agamenon Magalhães e números 194, 212 e 238 da Rua das Fronteiras, no bairro da Boa Vista, na cidade do Recife.

Localizado na Zona Especial de Dinamização Econômica (ZEDE) Centro Principal – Centro Expandido, conforme dispõe a Lei municipal n° 17.511/2008, que instituiu a revisão do Plano Diretor do Município do Recife, cujo regramento determina que até publicação de lei específica, deverão ser adotados os parâmetros definidos para a Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada (ZAC-Moderada), conforme parágrafo único do art. 230:

Art. 230. Adotar-se-á para a ZEDE Centro Principal - Centro Expandido, todas as ZEDE Centro Secundário e todas as ZEDE Centro Local, os parâmetros e limites definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo N° 16.176/96 e suas posteriores alterações, para as Zonas Especiais de Centro Principal - ZECP e Zonas Especiais de Centro Secundário, Zonas Especiais de Centro Metroviário, respectivamente até a publicação da legislação específica.

Parágrafo Único - Na ZEDE Centro Principal - Boa Viagem e no trecho da ZEDE Centro Principal - Centro Expandido não contido dentro do limite da ZECP **deverão ser adotados os parâmetros definidos nesta Lei para a Zona Moderada até a publicação da legislação específica.** (grifo nosso)

O projeto prevê a implantação de uma torre de 30 andares, dispondo de atividades de comércio no pavimento térreo (8 lojas) e de serviços em 24 pavimentos (369 salas/consultórios), mais 05 (cinco) pavimentos de estacionamento.

O processo em tela foi encaminhado ao CDU, em função de:

- i. O projeto foi classificado como Empreendimento de Impacto por apresentar área total construída superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), de acordo com o parágrafo único do art. 61 da Lei n° 16.176/1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife, e;
- ii. Apresentar solução construtiva com ausência de reservatório superior, possuindo, entretanto, compartimento para a Reserva de Incêndio, com sistema de bombeamento de água por sistema de pressurização para cada pavimento.

No presente parecer e voto foram utilizados na análise do empreendimento em tela: (i) as plantas do projeto arquitetônico; (ii) o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV; (iii) a Orientação prévia para empreendimentos de impacto (OPEI), processo n° 71.00029.19; os pareceres e recomendações emitidos pela DNAV/DILURB e as anuências das concessionárias de serviço público.

Em acordo com as informações analisadas, tem-se o seguinte quadro resumo das áreas do empreendimento em tela:

Quadro 1 – Quadro Resumo de áreas - Empreendimento de uso misto

Área	Projeto
Área do terreno	5.105,67m ²
Área de construção privativa	15.284,84 m ² ($\mu = 2,99$)
Área de uso comum	15.332,65 m ²
Área total de construção	30.617,49 m ²
Área de solo natural	1.319,74 m ² (25,85%)

Fonte: Projeto Arquitetônico apenso aos autos do Processo: N° 8035337120.

Histórico de Análise do Processo

O processo em tela passou por análise e obteve anuências das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade técnica para instalação do supracitado empreendimento. Foram apresentados pareceres favoráveis dos seguintes órgãos: COMPESA, CELPE, Oi Fixa, COPERGÁS e EMLURB.

O empreendimento obteve também licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Controle Ambiental/SEMOC, através da Licença Prévia N° 8036467620, que estabelece às exigências e os condicionantes a serem observados pelo empreendedor, entre elas:

O projeto arquitetônico e o memorial foram analisados pela Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife (CTTU), que emitiu o Parecer Técnico CGET/CTTU N° 008/2021, favorável ao empreendimento.

O Memorial Justificativo de Impacto de Vizinhança não sugeriu ações mitigadoras dos impactos negativos, mas, apresentou medidas potencializadoras dos impactos positivos, dentre elas, destacam-se:

- Criação de praça de convivência com a preservação de indivíduos arbóreos existentes;
- Previsão de instalação de teto-verde com área de 1.838,63 m²;
- Ocupação e uso pleno da propriedade caracterizando o exercício da função social da propriedade.

É importante destacar ainda que no processo de análise do projeto identificou-se publicação em jornal de grande circulação, datada de 29/04/2021, não havendo registro de impugnação a construção do empreendimento.

Considerações ao Projeto

(i) Quanto ao impacto sobre a mobilidade e infraestrutura viária

Segundo dados apresentados pelo memorial apenso aos autos, o empreendimento tem um público-alvo estimado de 2.184 pessoas, oferecendo 495 vagas rotativas distribuídas em 5 pavimentos de estacionamento.

Embora o potencial construtivo aplicado ao projeto, tanto no que se refere as áreas privativas, quanto as áreas comuns, esteja em conformidade com o que prevê a Lei n° 16.176/96, a que se analisar da proporcionalidade e da razoabilidade de se propor um empreendimento que implica em um elevado potencial de atração de fluxos (seja de pedestres, veículos e ou de cargas) a ser absorvido por um sistema viário com uma trama tradicional, com calhas estreitas, onde se destaca a Rua das Fronteiras com apenas duas faixas de rolamento. Importante ressaltar que as ruas de uma cidade tradicional como o Recife são consideradas os elementos de maior permanência no fenômeno urbano, uma vez que, “quando a cidade se transforma de uma época para outra, mesmo com a mudança de estilo arquitetônico e na altura dos edifícios, o espaço das ruas normalmente se mantém e, portanto, sofrendo diretamente os efeitos e os impactos dessas transformações. (Conforme exposto no posicionamento técnico da Comissão do Patrimônio Cultural do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CPC-CAU/PE))

Na cidade formal há um tácito reconhecimento da importância do espaço público, seja pelos órgãos públicos, seja pelos próprios cidadãos. Quando alguma construção tem um forte potencial de impacto sobre a infraestrutura da cidade e, sobretudo, sobre o cotidiano das pessoas, temos observado, cada vez mais, conflitos e reações em contrário. É possível constatar isso pelo número cada vez mais crescente de casos publicizados pela imprensa local, quando alguns empreendimentos

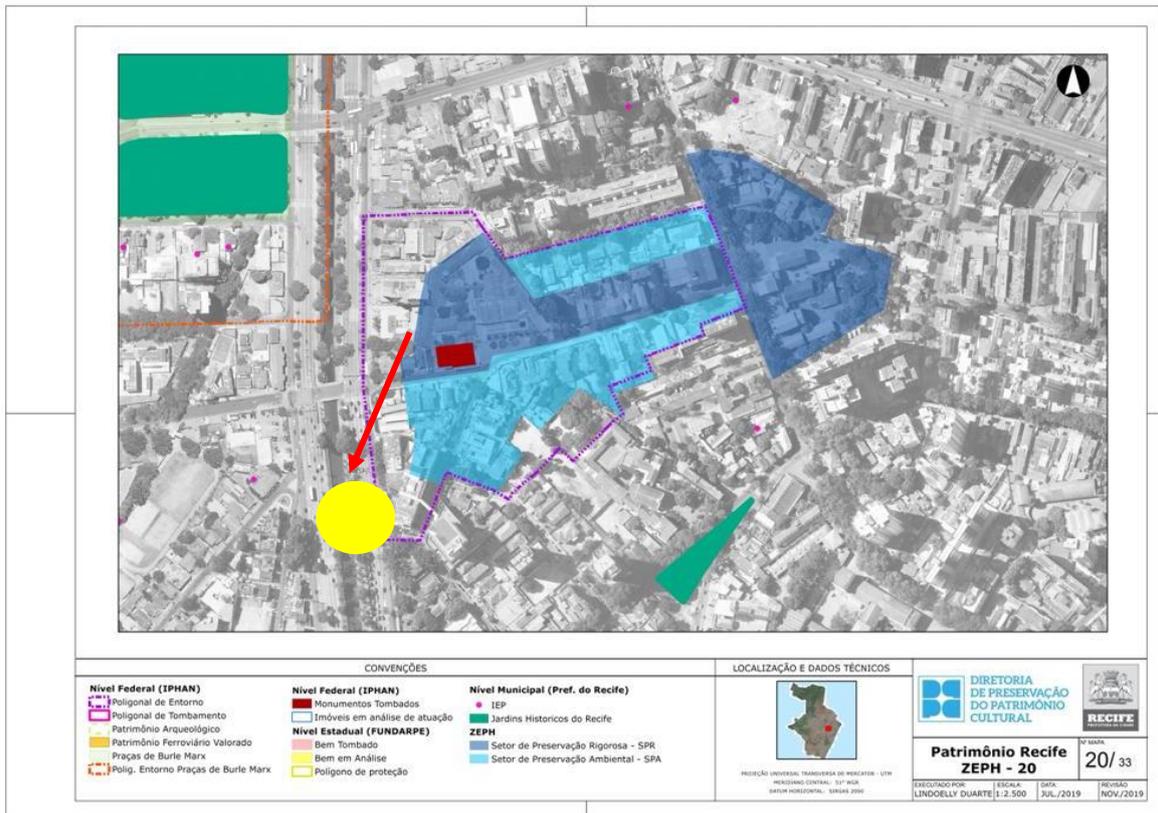
se apresentam, por exemplo, como grandes polos geradores de fluxos e ou de grande impacto sobre a paisagem construída. Cria-se uma tensão acerca dos seus possíveis benefícios para além dos seus valores e ou benefícios econômicos, uma discussão inerente à cidadania e ao direito de todo cidadão usufruir de sua cidade. Todos reconhecem que o espaço público – e a rua é um espaço público em destaque numa cidade de trama tradicional como o Recife - não deve privilegiar um ou outro empreendimento.

Esse ponto desvela, assim, a necessidade de se pensar a cidade para além dos aspectos objetivos, como dispõe, em princípio, os parâmetros definidos na legislação, seja ela municipal, estadual ou federal. A própria razão de existir deste CDU e sua base legal, enquanto importante instrumento de gestão participativa municipal, remete para seu papel de poder fixar padrões complementares quanto aos aspectos sociais e econômicos desejados para o desenvolvimento integrado do MUNICÍPIO, bem como, decidir sobre a aprovação de projetos que interessem ao desenvolvimento urbano, como é o caso em tela.

(ii) Quanto ao impacto no Patrimônio Histórico do entorno.

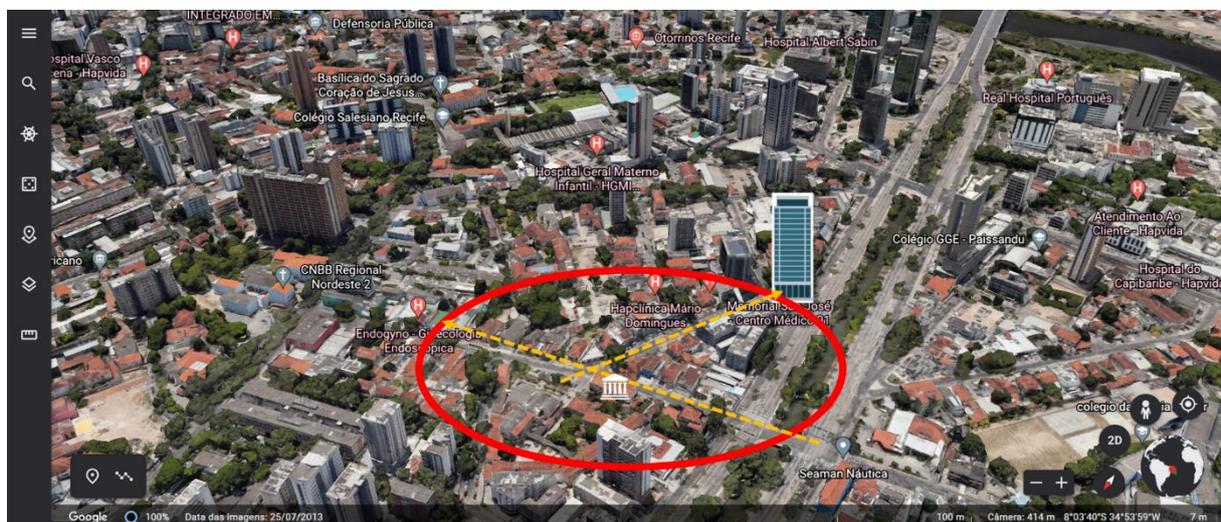
Conforme descrito no posicionamento técnico da Comissão do Patrimônio Cultural do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CPC-CAU/PE), o empreendimento em questão tangencia a poligonal de entorno da Igreja de Nossa Senhora das Fronteiras, monumento nacional tombado pelo IPHAN em 1949, sob a inscrição nº 261, no livro de tombamento histórico, distando do empreendimento proposto em apenas 200 metros (eixo formado pela Rua das Fronteiras), conforme é possível constatar nas figuras 1-4 abaixo. Vale salientar que a Rua das Fronteiras se constitui, juntamente com a Rua Henrique Dias, nas duas principais vias responsáveis pela ambiência local do entorno do bem.

Figura 01 – Limite Zona Especial de Preservação Histórica 20 – ZEPH-20



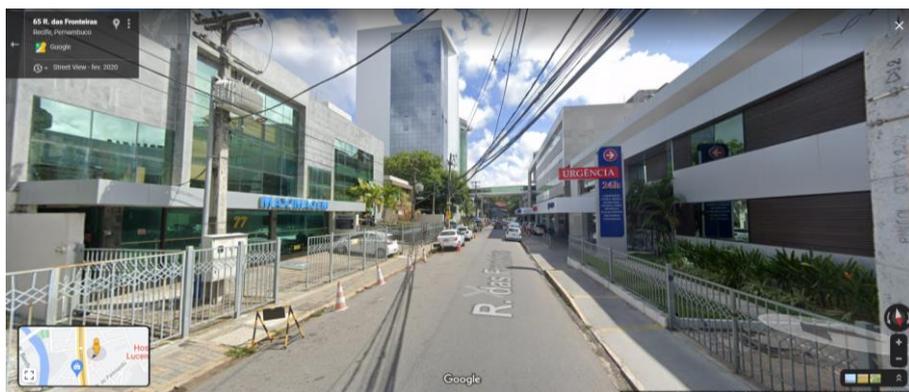
Fonte – Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife.

Figura 2 – Diagrama Esquemático da relação entre o novo empreendimento e o entorno imediato. Observa-se uma ambiência local do entorno imediato do bem tombado caracterizado por ocupação predominantemente horizontal e vias de calhas estreitas.



Fonte: Google Earth editado pela autora.

Figura 3 - Rua das Fronteiras, na perspectiva do futuro empreendimento ao fundo.



Fonte – Google Maps, acessado em 29/11/2021.

Figura 4 - Rua das Fronteiras, no detalhe ao fundo a edificação a ser demolida para implantação do empreendimento



proposto.

Fonte – Google Maps, acessado em 29/11/2021.

Como expresso no posicionamento técnico realizados pela Comissão do Patrimônio Cultural do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CPC-CAU/PE) anteriormente citado:

(i) O projeto em questão, definido em trinta pavimentos, situa-se no entorno imediato da Igreja de Nossa Senhora das Fronteiras, monumento nacional tombado pelo IPHAN em 1949, sob a inscrição nº 261, no Livro de Tombo Histórico, cuja proximidade que tal novo empreendimento resguarda diante do monumento religioso é de apenas 200 metros, o que conflita diretamente com as medidas preservacionistas do Decreto-lei nº 25/1937, regulado pelo governo federal:

Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto (grifos nossos).

Para além da compreensão de que tal proximidade caracteriza o entorno imediato do monumento histórico, inclusive sendo atestada em pareceres diversos da instituição, o novo empreendimento situa-se no eixo visual de uma das duas ruas principais de conformação urbana da sua ambiência, a Rua das Fronteiras (sendo a principal a Rua Henrique Dias), cujo imóvel de esquina constitui-se de uma edificação térrea, possivelmente ainda de meados do século XX, a ser demolida para dar lugar ao novo empreendimento.

Assim, embora o empreendimento não se encontre inserido diretamente nos perímetros de preservação, ao nível municipal, como é possível observar no mapa da ZEPH-20 (Figura 1), é possível constatar que as características morfológicas do empreendimento proposto impactam visualmente na escala da rua e entorno, uma vez que irá se constituir na edificação com um gabarito final bem acima dos demais edifícios existentes, causando um inegável desequilíbrio na relação visual que deve ser resguardada no entorno de um monumento da relevância da Igreja de Nossa Senhora das Fronteiras, especialmente na perspectiva dos eixos visuais das principais vias de acesso ao bem tombado.

Sobre isso, cabe ressaltar que, sejam os entornos estabelecidos pelos órgãos de preservação ou de planejamento, o ponto principal a ser levado em consideração deverá sempre perpassar a questão do valor atribuído às áreas. O que distingue as áreas tombadas das áreas de entorno é, portanto, o valor atribuído a cada uma. A área de entorno será de referência para a compreensão da coisa tombada, cabendo, desse modo, o estabelecimento de parâmetros de proteção apropriados ao valor de entorno, sempre adequados ao valor atribuído. Em alguns casos, esses parâmetros poderão ser mais rigorosos, *“até mais rigorosos do que os aplicados às áreas tombadas, como, por exemplo, na preservação de área natural no entorno de bem tombado onde a ocupação deve ser mantida rarefeita”* [...] *“Trata-se, portanto, de aplicar esse instrumento – do entorno – em toda sua plenitude na proteção dos referenciais necessários à compreensão do monumento e sítios tombados”*. (Motta, Lia. Entorno de bens tombados. Rio de Janeiro: IPHAN/ DAF/ Copedoc, 2010)

Por fim, cabe ainda destacar que, considerando as características do empreendimento na conformação hoje proposta, leva-nos também a inferir que o mesmo poderá vir a se constituir em uma ameaça estrutural ao referido monumento nacional, decorrente dos impactos promovidos por trepidações viárias provocadas pelo aumento no fluxo de veículos e de cargas a ser gerado na localidade – fato que irá requerer estudos mais aprofundados - o que poderá favorecer a ocorrência de trincas, rachaduras, fissuras e outras patologias construtivas que poderão comprometer a própria conservação do bem cultural. (Conforme exposto no posicionamento técnico da Comissão do Patrimônio Cultural do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CPC-CAU/PE))

Conclusões

Diante do exposto e em sintonia com o que dispõe o regimento interno do Conselho de Desenvolvimento da Cidade do Recife - CDU, no Art. 6º, Inciso II, cabe ao CDU *“Fixar padrões complementares quanto aos aspectos sociais e econômicos desejados para o desenvolvimento integrado do MUNICÍPIO”*, e Inciso VIII *“Decidir sobre a aprovação de projetos que interessem ao desenvolvimento urbano, inclusive quanto à criação de programas de urbanização e de zonas especiais”* é que, como membro desse egrégio colegiado, nos coube analisar o projeto em tela.

Ou seja, avaliar e propor normas para projetos que não estando perfeitamente parametrizados nas legislações vigentes, precisam ser avaliados na perspectiva do interesse coletivo.

Assim, considerando o compromisso do Conselho de Arquitetura e Urbanismo em valorizar, de forma sustentável, o patrimônio cultural das cidades e aglomerados urbanos, de forma apropriada, tanto material quanto imaterial, por meio de políticas urbanas e territoriais integradas e investimentos adequados aos níveis nacional e local, para salvaguardar e promover infraestruturas e monumentos e sítios históricos, com ênfase sobre o papel que exercem na definição da identidade da paisagem urbana;

Considerando ainda o compromisso com o desenvolvimento de economias urbanas dinâmicas, sustentáveis e inclusivas, com base no potencial endógeno, vantagens competitivas, patrimônio cultural e recursos locais, bem como através da utilização eficiente de recursos e infraestruturas resilientes, eficientes e sustentáveis, que inclui a cultura como uma componente prioritário dos planos e estratégias urbanas na adoção de instrumentos de planejamento, incluindo planos diretores, leis de uso e ocupação do solo, e políticas de desenvolvimento estratégico que salvaguardem uma gama diversificada de patrimônio e paisagens culturais materiais e imateriais, protegendo-os dos potenciais impactos negativos do desenvolvimento urbano, apresentamos **objeção** ao empreendimento em tela, considerando o grau de ocupação e dimensionamento como o mesmo se apresenta no momento em relação ao entorno.

Por último, considerando o fato de o empreendimento em tela tangenciar diretamente a poligonal de preservação de um bem tombado ao nível nacional; considerando a legislação vigente sobre a matéria, em especial o Decreto-lei nº 25/1937; considerando ainda que tal situação remete diretamente a necessidade do posicionamento do órgão técnico federal responsável pela fiscalização dos bens materiais acautelados em nível federal – o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) – quanto a essa questão, sugere-se que este processo seja encaminhado para o pronunciamento técnico daquela autarquia federal, com vistas a melhor instruir o posicionamento técnico deste CDU frente a tomada de decisão em relação ao projeto.

É o parecer.

Recife, 06 de dezembro de 2021.

Ana Maria Moreira Maciel

Arquiteta e Urbanista, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/PE.