



Recife, 01 de setembro de 2017.

**PARECER DO RELATOR****CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU**

Processo: nº 07.17961.8.16

Interessado: CONTAX – MOBITEL S.A.

Localização do Empreendimento: Rua Vinte e Quatro de Agosto, nº 211, Santo Amaro, Recife/PE.

**Ao CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU**

Trata-se da análise e parecer de processo para **Legalização Total de Imóvel** de uso não habitacional destinado a atividade de comunicação do tipo “call center”, edificado e em funcionamento na cidade do Recife.

Vem ao Conselho por se tratar de Empreendimento de Impacto em função da sua área de construção superior a 20.000 m<sup>2</sup>. (vinte mil metros quadrados)

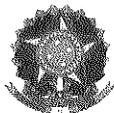
Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (lei 16.176/96), a instalação de Empreendimentos de Impacto no município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Memorial Justificativo que deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infraestrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança.

Compete ao Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) a análise e parecer do MJJ na forma da resolução 03/96, que estabelece o roteiro de informações necessárias à elaboração do documento pelo interessado/empreendedor, para os fins previstos no art. 62 da LUOS.

É importante ressaltar que o MJJ não foi apresentado para análise da **Legalização Total de Imóvel** tendo sido citado no processo de nº 07.04432.9.09, que trata da Alteração de Projeto durante a obra.

**DA ANÁLISE****1. Histórico**

- Em 2008: Processo nº 7104913/08 - Projeto aprovado em 08/10/08 para a construção de um edifício de serviços de comunicação - Call Center.
- Em 2009: Processo nº 07.04432.9.09 - Alteração durante a obra de projeto aprovado nº 7104913/08.



- Em 2016/2017: Processo: nº 07.17961.8.16 - Legalização total do imóvel de uso não habitacional (atividade: serviço de telecomunicação – Call Center)

**Processo nº 07.04432.9.09** contém 19 páginas numeradas, correspondentes às fases de licenciamento entre maio e outubro de 2009.

Tabela 01 - TRÂMITES DO PROCESSO nº 07.04432.9.09		
DATA	ÓRGÃO	DISCRIMINAÇÃO
29/05/2009	REQUERENTE	Memorial de Atividade
12/08/2009	DIRCON 5ª Regional	Encaminhamento da Gerente Regional de Controle Urbano ao Colegiado Técnico da DIRCON. No referido relato constata-se a existência de <u>Memorial Justificativo de Impacto datado de 29.05.09.</u>
09/10/2009	DIRCON	Parecer Técnico da DIRCOM – 5ª Regional
06/10/2009	DPR/CTTU	Parecer Técnico da DPR/CTTU
20/10/2009	CCU	Aprovação do projeto pela Comissão de Controle Urbano – CCU
29/10/2009	CDU	Aprovação do projeto pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU (Ata da 174ª Reunião Ordinária do CDU)

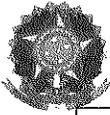
2009

**Processo nº 07.17961.8.16** contém 55 páginas numeradas, correspondentes às fases de licenciamento até o seu encaminhamento ao CDU. E ainda os seguintes documentos:

- Conjunto de pranchas de desenho, numeradas de 1 a 10 com levantamento para a legalização do imóvel, objeto do presente parecer. (julho.2016)
- Estudo de Acessibilidade ao Edifício da CONTAX. Estudo de Impacto no Transporte e Trânsito. (agosto.2016)

Tabela 02 - TRÂMITES DO PROCESSO nº 07.17961.8.16		
DATA	ÓRGÃO	DISCRIMINAÇÃO
08/07/2016	DIRCON/SEPLAN	Ingresso para análise
15/07/2016	DIRCON/SEPLAN	Topografia
02/08/2016	SELURB	Encaminhado à Divisão de Zonas Especiais - DZE (análise de terreno inserido em ZECF-SRC1) Empreendimento de Impacto
26/10/2016	SELURB/DZE	Empreendimento de Impacto
18/11/2016	Requerente	Anexados documentos referentes ao cumprimento das exigências
23/11/2016	SELURB/DZE	Processo encaminhado à CTTU
06/12/2016	CTTU	Parecer Técnico GGET/CTTU nº 052/2016
22/12/2016	SELURB/DZE	Retorno à Divisão de Zonas Especiais

2016



06/01/2017	SMA/DMA	Anexada Licença Prévia de nº 003/2017 concedida pela Secretaria de Meio ambiente e Sustentabilidade da Prefeitura do Recife.	2017
23/01/2017	Requerente	Anexados documentos referentes ao cumprimento das exigências.	
27/01/2017	SELURB/DZE	Processo reencaminhado à CTTU	
27/01/2017	CTTU	Anexado parecer favorável da CTTU quanto ao sistema viário.	
23/02/2017	DZE/SELURB	Processo encaminhado ao Instituto da Cidade Pelópidas Silveira-ICPS	
04/04/2017	ICPS /SEPLAN	Parecer do ICPS/SEPLAN	
06/04/2017	SELURB	Processo Encaminhado à Divisão de Normatização e Análise Viária -DNV (Empreendimento de Impacto)	
09/06/2017	SELUB/DNV	Processo Encaminhado à Comissão de Controle Urbano - CCU	
27/06/2017	SEMOC	Processo aprovado pela CCU e Homologado pela SEMOC em 09/07/2017. Parecer datado de 27/06/2017.	
07/07/2017	SEMOC	Processo encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Urbano-CDU	

## 2. Considerações

### 2.1 Sobre o Entorno

O empreendimento está situado no bairro de Santo Amaro, na área central da cidade do Recife (centro expandido) e próximo a duas importantes vias arteriais da cidade à Avenida Norte e a Av. Cruz Cabugá.

Ele está inserido na Zona Especial de Centro Principal -ZECP no Setor de Requalificação do Centro - SRC1.

No zoneamento do Plano Diretor Lei nº 17.511/2008 as zonas especiais são definidas como "área urbanas que exigem tratamento especial na definição de parâmetros urbanísticos e diretrizes específicas"

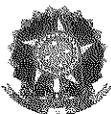
A Lei de Usos do Solo\* classifica o projeto como Empreendimento de Impacto, por apresentar área total de construção superior a 20.000,00m<sup>2</sup>.

*\*(lei nº 16.176/96, art.61, parágrafo único)*

### 2.2 Sobre o Empreendimento

O edifício é de uso não habitacional, destinado às atividades de serviço de telecomunicações da empresa CONTAX-MOBITEL S.A.

No terreno estão construídos dois blocos interligados com atividades distribuídas em sete níveis (térreo + 6 pavimentos) e a altura da edificação é de 31,03m.

**Tabela 03 QUADRO DAS ÁREAS**

Fonte: levantamento arquitetônico

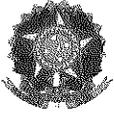
ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )
ÁREA DO TERRENO	10.678,16
ÁREA DO PAVIMENTO TÉRREO	6.607,94
ÁREA DO 1º PAVIMENTO	4.569,29
ÁREA DO 2º PAVIMENTO	5.808,12
ÁREA DO 3º PAVIMENTO	5.878,89
ÁREA DO 4º PAVIMENTO	5.878,89
ÁREA DO 5º PAVIMENTO	5.878,89
ÁREA DO 6º PAVIMENTO	5.265,84
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	39.887,86
ÁREA DE COBERTURA	6.492,12
ÁREA DE SOLO NATURAL	TSN =22,79% 2.434,34
ESTACIONAMENTO	VAGAS
AUTOMÓVEIS	150
BICICLETAS	40
MOTOCICLETAS	152
CAMINHÃO	01

### 2.3 Sobre o Memorial Justificativo de Impacto

(Não consta Memorial de Impacto anexo ao Processo de Legalização)

**Tabela 03 - INFORMAÇÕES APRESENTADAS NO PROCESSO nº 07.17961.8.16**

<b>LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO</b>
Planta de Situação, em escala: 1/1000 Planta de Locação em escala: 1/500 Plantas Anexas ao Estudo de Acessibilidade: Projeto em Números: 30 quadras destacadas em um polígono, localizado entre as Avenidas Mario Melo, Rua da Aurora, Avenida Norte e Rua Coelho Leite. Planta, destacando os principais usos da vizinhança, população estimada, área dos lotes, vagas de estacionamento entre outros.
<b>IMPACTO SOBRE A INFRA-ESTRUTURA BÁSICA</b>
Faturas de fornecimento de Energia Elétrica (Celpe) e Água e Esgoto (Compesa).
<b>IMPACTO SOBRE O MEIO AMBIENTE NATURAL E CONSTRUÍDO</b>
Meio Ambiente e Sustentabilidade. Foi feita vistoria no local pela topografia da PCR no dia 18.07.2016 e concluído na página 03 do processo: A área onde se situa o imóvel em tela não é de risco, não possui declividade acentuada e não é alagável.
<b>IMPACTO SOBRE OS TRANSPORTES</b>
ESTUDO DE ACESSIBILIDADE Caracterização do Polo Gerador em Estudo Estimativa de Demanda Avaliação de Impacto Projeto Funcional dos Acessos



- 2.4 Sobre as Anuências dos Órgãos Responsáveis pela viabilidade técnica do licenciamento urbanístico do empreendimento temos:
- Atestado de Regularidade da Secretaria de Defesa Social – Corpo de Bombeiros de Pernambuco emitido em 02/08/2016 e vencido em 02.08.2017
  - Licença Prévia (LP nº 003/2017) da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade.

### 3. Conclusão

Considerando que compete ao município a **Legalização de Imóvel** em seu território e que os **Procedimentos** adotados para essa modalidade são os mesmos adotados para os novos projetos. (art.238 da Lei 16.292/ 1997):

1ª Etapa - Aprovar Projeto

2ª Etapa - Licenciar Obra

3ª Etapa - Conceder Habite-se e Aceite-se

Considerando que nos encontramos na 1ª etapa do processo referente à **Aprovação de Projeto**.

Considerando que o instrumento exigido ao profissional pelo município para a legalização de imóvel é o Levantamento Arquitetônico registrado nos conselhos de Arquitetura (CAU) ou de Engenharia (CREA) e que nas demais etapas do processo de legalização serão exigidas as responsabilidades técnicas das disciplinas da Arquitetura e Engenharia pertinentes.

Considerando que o requerente atendeu as recomendações e exigências feitas pelos órgãos responsáveis pelo licenciamento urbanístico do município para essa etapa do processo.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco - CAU/PE se posiciona favorável à aprovação da **Legalização Total do Imóvel**.

  
\_\_\_\_\_  
**ÂNGELA CARNEIRO DA CUNHA**

Conselheira Suplente

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