

ATA DA 426ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (21ª. ON LINE)

Aos 07 (sete) dias do mês de abril de 2022 (dois mil e vinte e dois), às 9h30h, realizou-se a 426ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 21ª. Reunião On Line gravada, sob a Presidência da Arquiteta Taciana Maria Sotto-Major, Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Marcos André Domingues da Silva, representante da URB/Recife; Gustavo Marques Lins, representante da SMAS; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, suplente do representante do ICPS; Silvana da Mota Rocha, representante da CONDEPE/FIDEM; Elka Porciúncula, suplente do representante da FIEPE e Ana Maria Moreira Maciel, suplente do representante do CAU/PE. Os Engenheiros: Antônio Henrique Cavalcanti de Oliveira, suplente do representante da CTTU; Rafael Tenório Simões, suplente do representante da ADEMI/PE; Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do SENGE/PE e Flávio Domingues da Silva, representante do CREA. Além da Procuradora Eugênia Giovanna Simões Inácio, representante da PGM; do Administrador de Empresas Victor Tavares de Melo, representante da ACP e do Sr. Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar a **Presidente** deu início à reunião cumprimentando a todos e falou: “Marcia está com problema com a internet, por isso peço a Ana Maria representante do CAU, para ler a Pauta e fazer a chamada. Dra. **Ana** iniciou dizendo: “Vamos iniciar com a apresentação do **Processo digital nº. 8086428420 de CARLOS FERNANDO FALCÃO PONTUAL**, referente ao Projeto Inicial para uma Habitação Multifamiliar Isolada (Edifício Residencial Campos Gouveia), a se localizar na Av. Camarão, nº. 220, Galpão 0000 - Iputinga. **Encaminhado à CCU**: face ao Art. 62, §1º e Art. 110, IV, da Lei nº 16.176/1996 (LUOS – **Empreendimento de Impacto**). Será feita uma apresentação do projeto pelos arquitetos urbanistas Dr. Paulo Roberto Barros e Silva e Dr. Marcílio Aguiar Coutinho de Oliveira e o Engenheiro de Trânsito Dr. Antônio Flávio Vieira de Andrada. Dra. **Taciana** passou a palavra ao Dr. **Paulo Roberto** que iniciou dizendo: “Vou começar a apresentação, em seguida na parte de transporte entra Antônio Flávio e depois Marcílio faz a apresentação de arquitetura, representando o escritório de Carlos Fernando Pontual e concluiu a apresentação no final, tendo a sequência de Estudo de Impacto de Vizinhança. Bom dia a todos vocês! Vamos mostrar esse Empreendimento de Impacto passando por cada etapa, porque faz parte das regras de justificativas de impacto de vizinhança. 1. O EMPREENDIMENTO PROJETADO: 1.1. Enquadramento Legal - De acordo com a Orientação Prévia de Empreendimento de Impacto – OPEI, nº 96, do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, o imóvel está localizado na zona oeste da Cidade – Região Político Administrativa – RPA -4.



Figura 01- Localização do terreno do empreendimento habitacional.
Fonte: ESIG/PCR

O empreendimento está projetado num lugar muito valioso, está num trecho residencial que é a Av. do Canal do Cavoco que sai da SUDENE e vai chegar no Capibaribe, sai do Campus Universitário, na verdade está na RPA-4, e vem numa hora muito interessante, da saída do mercado de produção de habitação do centro maior, para a Região Norte. Está num terreno que tem quase 80% de área de Galpão. É um terreno colado em todos os lados e, antigamente, era área de logística e residências. Estamos encima deste terreno, trazendo para aí esse Habitacional. Vamos ver agora quais são os impactos desse empreendimento nesse território. Do ponto de vista legal, há uma obediência aos parâmetros aplicáveis adotados e os exigidos. 1.2. PARÂMETROS APLICÁVEIS: Coeficiente de utilização: 3,0 (área computável); Exigido = 16.041,78 m²; Parâmetros adotados = 16.041,57 m². Taxa de Solo Natural: 25%; Exigido = 1.336,82 m²; Adotado = 1.785,61 m² (33,4%). Vagas de garagem: Exigido = 310; Adotado = 369. OBS* Todos os parâmetros apresentados consideram a área do terreno demarcado, ou seja, 5.347,26 m². Área total de Construção: 27.246,50 m². 1.3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO: O empreendimento é Habitacional Multifamiliar, composto por duas torres de apartamentos residenciais com 31 pavimentos tipo, contemplando quatro apartamentos por andar em cada torre (com áreas de 53 m², 65 m², 74 m² e 83 m²) e, pavimento térreo onde se desenvolvem as atividades de lazer e estacionamento. A garagem está distribuída em um bloco com quatro níveis, sendo o último coberto por telhado verde. 2. ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA – AID: Ele tira aquele Galpão gigantesco, que está localizado nesse ponto, próximo à Caxangá. Nós vemos aí uma coisa relevante no território: a Avenida do Canal do Cavoco, passando por baixo a SUDENE, a Reitoria, a área do Parque na beira do Rio Capibaribe, a Exposição de Animais, o grande Hospital Barão de Lucena. Ele está nesse lugar que é onde a cidade está começando a chegar novamente, do ponto de vista de adensamento. Hoje, a classe média está começando a procurar um produto com esse perfil verticalizado, nessa região: Caxangá e Cidade Universitária.



Mapa 1

3. ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA – AII: O MAPA 2 demarca a AII seu perímetro, bem como a AID inserida. Destaca os conjuntos habitacionais e apresenta o tecido urbano mantendo o reticulado original, inclusive com uma grande quantidade de vias não pavimentadas. Na área de influência direta, nós fizemos uma análise do que era importante dentro desse território e demarcamos essa área que vamos mostrar agora. O que está em azul é a área de influência indireta requerida pelos Estudos de Impacto de Vizinhança. Nós demarcamos um território que abarca essa mancha azul e fizemos aí dentro uma leitura de coisas relevantes e do que significava isso, do ponto de vista da cidade, e, mais na frente, do ponto de vista de influência direta que é a marcação em vermelho com o empreendimento no centro definida pela OPEI.



Mapa 2 – AII e AID

A análise dos impactos no entorno do Empreendimento passa pelo conhecimento dos usos, da infraestrutura, das condições ambientais e dos aspectos socioeconômicos, destacando-se: a) mais de uma dezena de vias sem pavimentação, embora estejam ocupados praticamente todos os lotes existentes; b) ausência de tratamento de esgoto, resultando na adoção plena de fossas sépticas, ou ainda, no lançamento do esgoto nas galerias pluviais das vias; c) o eixo viário dominante, margeando o Canal do Cavoco ainda se mantém com sua feição da ocupação original, com pequenas reformas e alguns empreendimentos verticais; d) a forte presença de comércio e serviços nas quadras lindeiras a Avenida Caxangá; e) o solo natural é praticamente inexistente – o que não é telhado é piso para estacionamento de veículos, destacando-se atividades comerciais de armazenagem; f) foram elencados equipamentos urbanos mencionados e plotados no MAPA3 a seguir.



Mapa 3

Destacamos nessa área: 1. Serviços (banco, restaurante, Igreja, auto escola e posto de combustível); 2. Praça Professor Coelho Almeida; 3. Armazém; 4. Habitação Multifamiliar; 5. Revendedora de Veículos. Onde está amarelo são conjuntos residenciais já adensando e verticalizando esta região. Vocês vão ver em seguida, na apresentação de Marcílio, o que já tem em volta, do ponto de vista de verticalização. A habitação multifamiliar chega com vigor.

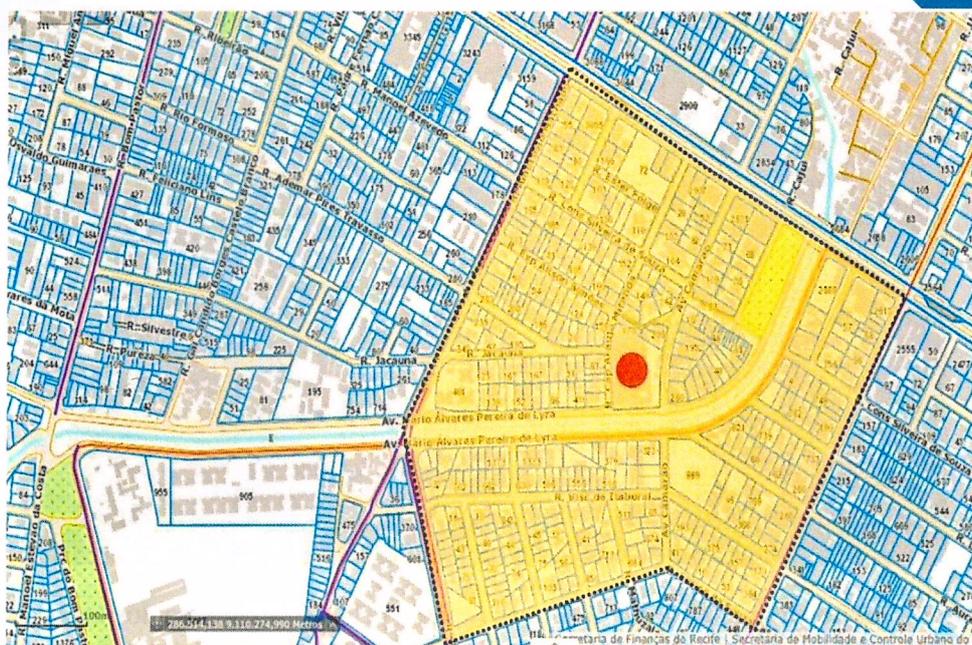


Figura 10 – Área de influência direta mínima a ser considerada para efeito da elaboração do EIV para o empreendimento habitacional. Fonte: ICPS/SEPLAN

Essa é a área de influência direta, onde se faz uma leitura dos impactos para essa comunidade no seu entorno. Foi determinada pela OPEI e nós mantivemos e trabalhamos encima dela para vermos os impactos decorrentes da implantação do projeto. Além da ocupação habitacional, percebe-se a existência de lotes que foram lembrados para usos diversos, inclusive habitacionais multifamiliares.

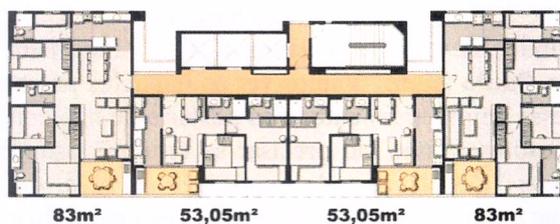


Mapa 4

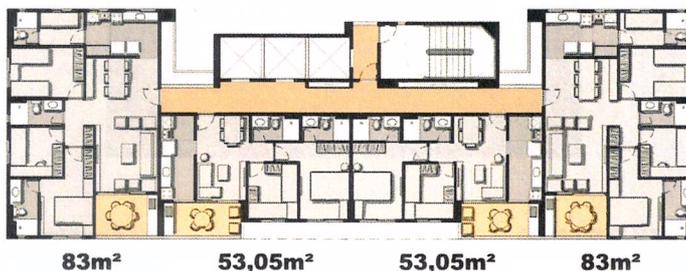
O que temos nesse mapa acima, como percepção das coisas: lotes residenciais e comerciais que estão se juntando a mais lotes para poder adensar, para poder verticalizar. Como vocês podem ver nessas manchas amarelas que são fusão de lotes, que estão sendo construídos para fazer esses empreendimentos. Na verdade isso é uma coisa permanente no Recife, está se construindo lotes derrubando as pequenas construções para fazer estacionamento, se faz o remembramento construindo um terreno novo. Neste caso não foi preciso, ele já foi construído, porque tem uma unidade de logística sobre ele. O projeto de arquitetura vai mostrar como é que ele chegou aí, o que é que se propõe para esse espaço, o que significa isso do ponto de vista desse entorno, dessa área, dessa expansão ao norte. Agora Marcílio está com a palavra.” 4. PROJETO DE ARQUITETURA. Dr. **Marcílio** iniciou dizendo: “Bom dia a todos! Como Paulo falou é um empreendimento residencial simples e só é projeto de impacto apenas pela escala que ele assume. Como Paulo falou esta foto abaixo tem a localização com a implantação do empreendimento com duas torres.” Dr. **Marcílio** continuou explicando a localização, as plantas e perspectivas do projeto, que se encontram abaixo.



PLANTA BAIXA - PAV. TIPO TORRE LESTE



**PLANTA BAIXA - PAV. TIPO
TORRE LESTE**



Nesta foto vemos lá atrás a SUDENE e o Canal do Cavoco requalificado.



Perspectiva da torre sul

Dr. **Marcílio** falou: “Concluindo. devolvo a palavra a Dr. Paulo para continuar a explanação.” 5. IMPACTOS POTENCIAIS: Dr. **Paulo** falou: “Vamos ver os impactos potenciais a partir do que vocês viram no projeto de arquitetura para esse empreendimento, mas gostaria de não começar pelo uso do solo, mas sim pela mobilidade, porque Dr. Antônio Flávio vai precisar se retirar.” Usando a palavra, Dr. **Flávio** iniciou cumprimentando a todos e disse: “Depois de toda explicação da área, do aspecto sócio político e sócio geográfico dessa área, vemos que é um projeto bem resumido, bem pensado e já não era sem tempo o pessoal se deslocar para morar nessa área, sair um pouco da cidade. É uma área muito feliz, porque esse projeto fica próximo a Av. Caxangá que é um corredor de transporte muito bom, muito pesado, cortado por ruas de pouco tráfego, e mais, que tem a vantagem de ter transporte público, transporte de massa, BRT, e mais uma

série de ciclovias e ciclorotas que já existem e outras que já estão projetadas.” Dr. Flávio continuou explicando a apresentação em tela. 5.3. MOBILIDADE E TRANSPORTE – Neste sentido no Estudo pertinente a Mobilidade – Anexo V, o empreendimento em análise destaca na malha viária do entorno três vias, a saber: a) Avenida Caxangá (e sua continuação denominada de Avenida Joaquim Ribeiro), é uma via Arterial Principal e um dos principais corredores de transportes metropolitanos da cidade. b) A Avenida Mario Alvares Pereira de Lyra, assim como a Rua Professor Joaquim Xavier de Brito, são vias arteriais do corredor de transporte urbano secundário; a primeira faz importante ligação para acessos ao empreendimento, e possui dois sentidos duplos separados por canal revestido; c) Avenida Camarão, apesar de constar como endereço do imóvel, as ligações mais importantes possivelmente deverão ser efetivadas pela Rua Capitão Araújo Miranda (onde foram projetados os acessos/saídas da edificação), e Rua Conselheiro Silveira de Souza, ligando-se à Av. Camarão e Av. Caxangá.

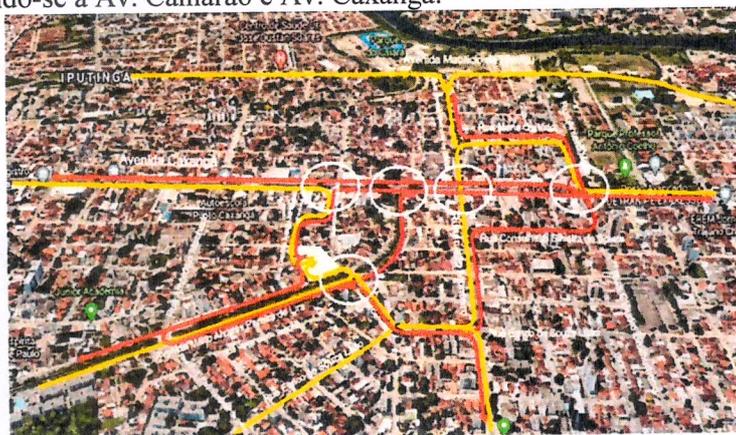


Figura 04 – Esquema geral de fluxos em demanda ao empreendimento.

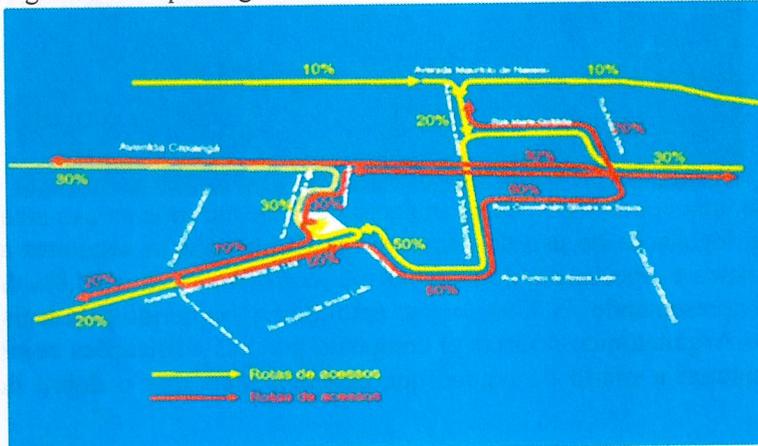


Figura 06 - Esquema geral de fluxos gerados de acessos ao empreendimento.



Figura 07- Esquema localização dos postos de pesquisas direcionais

RESUMO DOS RESULTADOS: Os resultados das análises indicam os quadros adiante, constam nas planilhas citadas em cada interseção, e foram efetivadas nos horários que cobrem os principais horários de máximos ao longo do dia. Os resultados obtidos permitiram concluir sobre o pequeno potencial de impacto nos fluxos que o empreendimento poderá acarretar.

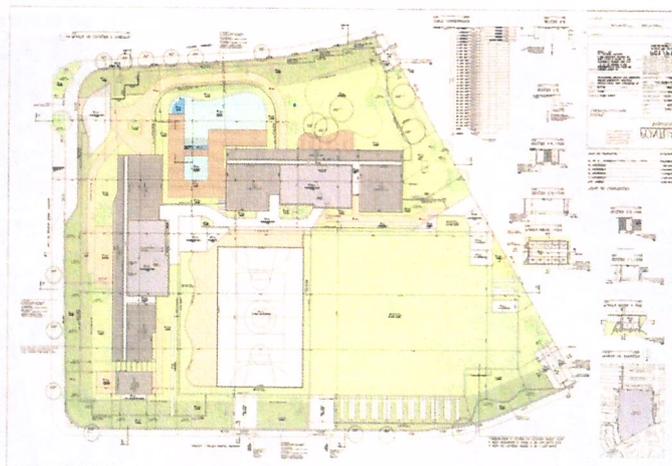


Figura 08 – Esquema Geral da parada de ônibus, ciclovias/ciclorrotas

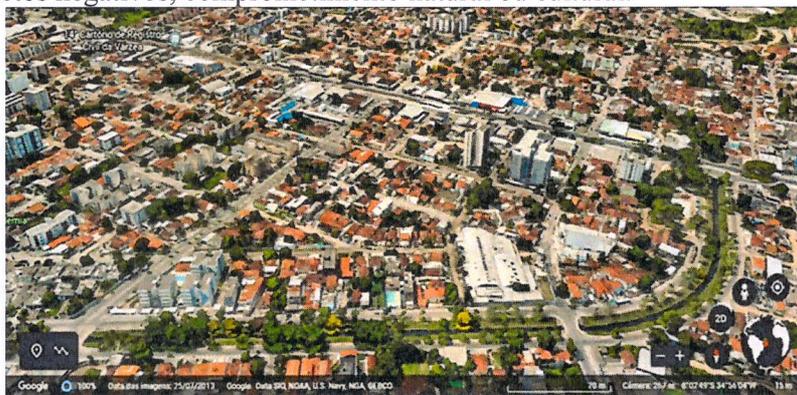
O PARECER DA VIABILIDADE TÉCNICA demonstra nas planilhas ET-NS-INT 1.1/2 – ET-NS-INT 5/2, sem ou com a implantação do empreendimento, em todas as situações examinadas, os fluxos funcionariam com os mesmos “Níveis de Serviço”, ou seja: no ano presente e no ano projetado (2031 = 10), com o crescimento vegetativo do tráfego e com a geração esperada. Dr. **Flávio** concluiu e retornou a palavra a Dr. **Paulo** que agradeceu e falou: “Vocês já viram o lugar, já viram o empreendimento, já viram o projeto. O impacto que ele nos traz com relação a esse lugar e a esse projeto. A área de transportes já foi exposta com a afirmação que não trará prejuízo para a vizinhança. Vamos olhar agora alguns itens específicos. 5.1. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO -



O uso proposto oferece uma condição de baixo impacto que se contrapõe ao uso atual, tendo em vista a sua plena adequabilidade a legislação de uso do solo, com destaque para os seguintes aspectos: - solo natural com tratamento paisagístico e arborização de 1.860,48 m², correspondendo a 34,8% da área total do imóvel; - faixa de recuo inicial apresentando 73,43% do solo natural total requerido pela legislação de uso do solo; - implantação do Projeto Arquitetônico no imóvel composto por três edificações cujos afastamentos laterais, fundo e frontal demonstram a oferta de recuos que superam mais que o dobro do afastamento mínimo estabelecido.



5. IMPACTOS POTENCIAIS: 5.2. MEIO AMBIENTE - A análise dos impactos sobre a vizinhança foi realizada pelo Estudo Técnico Ambiental – ETA, contemplando informações referentes à instalação de Edificação Habitacional Unifamiliar. Recomendações decorrentes: a) Aspectos da macrodrenagem e condições do escoamento pluvial e dos corpos receptores; A via possui sistema de drenagem no trecho das Av. Camarão e Av. Mário Pereira de Lyra onde será implantado, o empreendimento não apresenta interceptação ou interferência de qualquer curso d’água, portanto não ocorre incidência de impacto ambiental. b) A Cobertura Vegetal: Existem 9 (nove) árvores no interior do terreno, sendo que 07 (sete) serão preservadas e 02 (duas) serão erradicadas. Na calçada onde será construído o empreendimento existem 16 (dezesesseis) árvores que serão preservadas. 5.4. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL - A residência multifamiliar se apresenta como componente da paisagem do Recife, respondendo aos regulamentos da verticalização desde a Lei 7427 de 1961. O Projeto de Arquitetura voltado para a moradia multifamiliar no bairro do Cordeiro se insere neste processo, onde a verticalização é parte da paisagem circundante em mutação. Portanto, o perfil da volumetria do empreendimento responde ao entorno sem apresentar impactos negativos, comprometimento natural ou cultural.



Localização do projeto, no local desse grande telhado de concreto.

5.5. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS – 1. A região onde se localiza o empreendimento em análise se assemelha aos “vários Recifes” e suas múltiplas zonas de regulação do uso do solo. Os indicadores sociais e econômicos apresentados a seguir retratam o bairro do Cordeiro. 2. O Projeto proposto para implantação de empreendimento habitacional multifamiliar está focado na classe de renda média para 248 famílias, abrindo o espaço para geração de empregos permanentes e demanda para serviços e comércio. 3. Há que se reconhecer que no período de construção – 36 meses, serão gerados 1.250 empregos diretos e investidos cerca de R\$ 48,0 milhões de reais. 5.6. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA – 1. Em fevereiro de 2021 foi realizada uma pesquisa imobiliária para identificar a oferta no mercado de casas e apartamentos nos bairros da Iputinga, Cordeiro, Engenho do Meio, Cidade Universitária, Várzea e Caxangá, objetivando reconhecer o preço de venda e locação na região. 2. No que se refere a locação de apartamentos, o preço médio é de R\$ 21,13/m², oscilando de R\$ 16,67/m² até R\$ 31,41/m². 3. No que se refere a venda de apartamentos, o preço médio é de R\$ 4.753,58/m², oscilando de R\$ 3.164,20/ m² até R\$ 5.517,36/m². Neste caso específico, é admissível projetar valores superiores ao preço médio do entorno, posto que a disponibilidade de unidades residenciais na região será beneficiada pela valorização decorrente da implantação do Projeto Residencial Campos Gouveia. 5.7. INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS – 1. As Concessionárias COMPESA, CELPE, COPERGÁS, EMLURB e OI afirmam o atendimento as demandas do Empreendimento (como indicado no Anexo VI). 2. No tocante ao esgotamento sanitário, a COMPESA informa não dispor ainda de rede para atendimento, sugerindo a elaboração de Projeto de Estação Compacta de Tratamento, a ser submetido a Companhia para aprovação. 3. Dessa forma, fica condicionada a obtenção da Licença de Construção do Empreendimento apresentação do Projeto da ETE aprovado pela COMPESA. 6. MEDIDAS MITIGADORAS – a) SOBRE A MOBILIDADE: elaboração e implantação de projeto de sinalização (com anuência da CTTU) para o entorno, especificamente no que se refere aos acessos às travessias da Avenida Caxangá e Avenida Mario Alvares Pereira de Lyra, e contemplando a adoção de faixas refletivas para a divisão de fluxo, associadas com sinalização horizontal e de regulamentação em proteção/facilitação ao pedestre; - melhoria das calçadas da Avenida Camarão, no trecho do empreendimento até a Av. Caxangá, e no segmento da quadra do empreendimento na Rua Capitão Araújo Miranda; pavimentação da

Rua Capitão Araújo Miranda, do trecho entre a Av. Alvares Pereira de Lyra e a Rua Ademar Pires Travassos; Transito durante a obra - Operações e movimentações de carga e descargas de materiais serão realizadas no interior do terreno com a entrada para o empreendimento pela Av. Camarão, sempre que possível às entregas dos materiais de construção será nos horários de menor pico.



1. Sinalização/Acessos-Travessias; 2. Pavimentação (trecho); 3. Melhoramento das calçadas. b) SOBRE O MEIO AMBIENTE: 1. Paisagem e vegetação - Implantação no projeto de paisagismo o plantio de espécies arbóreas arbustivas e grama dando-se preferência à utilização de espécies nativas. 2. Ruídos durante a obra - Instalação de silenciadores nos equipamentos móveis e confinamento de máquinas e equipamentos que ficam estacionados (geradores de energia, compressores, etc). 3. Resíduos da construção durante a obra - foi elaborado PGRCC – Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil em aprovação na EMLURB. 7. CONCLUSÃO - As análises setoriais detalham, a partir da caracterização do território, o reconhecimento de que o Projeto está em sintonia com o processo da dinâmica urbana do Recife e responde positivamente quando da sua inserção na Área de Influência Direta estabelecida para avaliação de impactos.” Dr. **Paulo** encerrou, agradecendo pela atenção e se colocando a disposição para esclarecer qualquer dúvida. A **Presidente** falou: “Obrigada à equipe pela apresentação! Passo a palavra a relatora deste processo que é a representante da FIEPE, Dra. Elka Porciúncula.” Dra. **Elka** iniciou lendo seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1- *Solicitação:* Trata-se do projeto inicial de dois edifícios de uso habitacional multifamiliar que serão construídos no terreno nº 220 da Av. Camarão – Iputinga, localizado na ZAC Moderada (Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada) caracterizada por ocupações diversificadas com potencialidade para novos padrões de adensamento. De acordo com Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.176/1996) é indicado recuo frontal inicial de 5,00m, recuo lateral inicial de 3,00m 25% de taxa de solo natural e coeficiente de utilização 3,00. Enviado para CCU por ser um Empreendimento de Impacto, pois possui área de construção superior a 20.000 m², apresentado a Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto (OPEI) sob o nº 8081717820. O empreendimento residencial multifamiliar com duas torres com 124 unidades cada, (248 apartamentos), 369 vagas mais 08 especiais. Com quatro tipologia de planta (2 opções 2 quartos _53 m² e 65 m²_ e 2 opções com 3 quartos _74 m² e 83 m². Totaliza uma área de construção de 27.246,50m².



2 - *Histórico:* O processo passou por análise e obteve parecer favorável na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEL/SEPUL, obteve parecer da UNAV/SEL da Assessoria Técnica sobre o afastamento a ser exigido para a Rua Expedicionário Alisson Simões; na Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito tendo solicitado ajustes no Memorial de Impacto e no projeto arquitetônico devidamente atendido, e na Unidade de Normatização e Análise Viária –



UNAV/SEL/SEPUL, para elaboração de parecer urbanístico. Recebeu aprovação na EMLURB para coleta de resíduos. Também foi apresentado anuência da NEOENERGIA, Oi fixa, COPERGÁS e da COMPESA. A Secretaria Executiva de Licenciamento e Controle Ambiental / SEMOC, através da Licença Prévia nº 8004560921. Obs: A área não possui rede coletora de esgotos. Os efluentes sanitários serão canalizados através de uma estação elevatória e linha de recalque de acordo com a orientação indicada pela COMPESA. Existe a viabilidade técnica para a interligação do empreendimento ao sistema existente, condicionada ao término previsto da 1ª etapa útil do SES Cordeiro, em 07/2021, caso o empreendimento seja concluído antes da implantação do Sistema. Obs: Por ser lindeiro a três vias locais: Av. Camarão, Rua Capitão Araújo Miranda e Av. Mário Álvares Pereira de Lyra, os acessos foram distribuídos: ● Veículos pela Rua Capitão Araújo Miranda, apresentando recuo para estocagem de dois veículos; ● Pedestres embarque e desembarque pela Av. Mário Álvares Pereira de Lyra; ● Lixo e gás: Rua Capitão Araújo Miranda e Av. Camarão. 3 - *Considerações:* Entendemos que o empreendimento é compatível com as diretrizes urbanísticas do zoneamento, será um incremento de população que contribuirá para a dinamização do comércio local, ressaltado no parecer conjunto da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento e da Secretaria Executiva de Licenciamento e as argumentações apresentadas, em anexo ao processo, pautadas em instrumentos legais, somos de parecer favorável a projeto como apresentado.” Em, 07/04/2022. a) Elka Porciúncula, representante da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco - FIEPE. Dra. **Taciana** agradeceu à relatora e falou: “Estamos abertos para discussão. Alguém tem dúvida sobre o processo?” Como não houve manifestação, mandou fazer a chamada de votação, que exarou 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 unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer da relatora e encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – 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, 07/04/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Dra. **Taciana** falou: “Agora, iríamos analisar o **Processo digital nº. 8008565322** de **CARLOS FERNANDO FALCÃO PONTUAL**, mas a pedido da relatora, foi retirado de pauta e voltará na próxima reunião. Em seguida, foi analisado o **Processo digital nº. 8087953321** de **TYANA DE MIRANDA LEMOS CONSULTORIA E SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS**, referente ao Projeto Inicial para um edifício de uso misto, habitacional multifamiliar e não habitacional (Conjunto de Lojas), a se localizar na Rua Francisco Alves, Lote 22-A, da Quadra VII – Ilha do Leite. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 91 da Lei nº 16.286/97 (PARCELAMENTO DO SOLO – Análise Especial quanto à Permuta de área por índices urbanísticos, no caso coeficiente de utilização). A **Presidente** falou: “Estou vendo que os autores do projeto, Dr. Jerônimo e Dr. Renato Cunha Lima se encontram na Sala. Vocês querem fazer alguma apresentação?” Dr. **Renato** falou: “Este projeto é de um edifício que já havíamos aprovado antes, em troca de um terreno adjacente que vai ser doado à Prefeitura da Cidade do Recife, que tem invasão de uma comunidade. Os proprietários propuseram no outro processo, a troca desse terreno pelo uso do potencial inteiro do terreno, em apenas parte do terreno e nós aprovamos o projeto. Com a mudança na Lei, o projeto ficou sem sentido e foi pedido um novo projeto para o mesmo terreno, dentro da Lei atual. O projeto tem Lojas no térreo, e apartamentos que começam com 18 (dezoito) m² e vai até 56 (cinquenta e seis) m². O que pedimos à CCU é a troca do terreno antigo por manter o coeficiente do terreno inteiro em apenas parte desse terreno. O projeto aprovado anteriormente tinha 50% de taxa de Solo Natural, como o terreno ficou muito menor temos agora apenas 42%, mas nós propomos fazer o PRAV para mitigarmos esse déficit. Todo projeto atende a legislação” Dr. **Renato** passou a mostrar as plantas explicando o Semienterrado para Estacionamento, Térreo com Lojas com fachadas ativas, Pavimento de Estacionamento coberto com Teto Verde, nos andares mais baixos os Apartamentos pequenos, subindo tem os Apartamentos maiores e encima um Rooftop com área de piscina, e o Átrio, por fim mostrou as elevações. Dr. **Jerônimo**, lembrou de mostrar a planta de Locação do terreno atual e a planta do terreno doado. Assim foi feito e demonstrada a diferença do tamanho. Dr. **Renato** falou: “O terreno doado fica voltado para a Rua Prefeito Jorge Martins, uma parte da rua não existe ainda e será feita em breve pela Prefeitura, enquanto isso vamos permitir o acesso a esse lote pelo nosso terreno. É basicamente isso.” Dr. **Jerônimo** disse: “É importante saber que no projeto anterior contava com essa área que agora foi doada. Um dia os proprietários chegaram lá e tinha essa invasão. Então, conversamos com a Prefeitura e com todos os órgãos que participam e resolvemos doar esse

Terreno, mantendo a comunidade no local que está limitando o projeto à parte que dá para a Rua Francisco Alves. Conseguimos fazer o projeto, mas sentimos muita falta dessa área que era uma área “non aedificandi”, com muitas árvores aí, nós atendíamos aos índices folgadoamente. Quando essa parte foi doada, nós tivemos que nós ater ao terreno, por isso estamos pedindo que a Prefeitura permita que usemos o terreno doado como coeficiente, para suprir a pequena parte de área verde que necessitamos.” Dr. **Renato** continuou: “O terreno original tinha 3.252m² e o terreno onde estamos propondo o projeto atual 2.026m², o terreno que estamos doando tem 1.226m². Quem tiver alguma dúvida estamos aqui para esclarecer.” Dra. **Taciana** agradeceu e passou a palavra ao relator do processo, o representante da ADEMI/PE, Dr. **Rafael** Tenório Simões que iniciou lendo seu parecer. **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1 - *Solicitação:* Resposta a análise do processo de Análise e parecer sobre o processo nº 8087953321, referente ao projeto inicial de um edifício de uso misto (atividades: comércio e habitação) a ser construído no Lote 22-A, da Quadra VII, na Rua Francisco Alves, no bairro da Ilha do Leite. Localiza-se na ZDS - Zona de Desenvolvimento Sustentável ZDS Centro. O empreendimento possui uma torre com 17 pavimentos, 01 semienterrado com estacionamento, 01 pavimento térreo com lojas, 01 pavimento vazado com estacionamento, 13 pavimentos tipo com unidades habitacionais e 01 pavimento cobertura/lazer, totalizando uma área total de construção de 9.756,59 m². Por apresentar uma ocupação consolidada em áreas do terreno do proprietário este motiva a doação à Regularização Fundiária do Município que acarreta um corte de 1.225,90m² no terreno original, reduzindo-o para 2.026,88 m². A solicitação pela permuta por coeficiente de utilização está conforme o Art. 91 da Lei 16.286/97. Outra solicitação se refere a utilização de 10% de solo natural no PRAV e 40% no terreno objeto do projeto, uma vez que temos 50% de taxa de solo natural para a zona onde se insere o imóvel. A analista reforça que já foi apreciada e aprovada pela CCU proposta semelhante, através de um projeto de “Alteração durante a Obra”, sob o nº 8085184019, tanto no aspecto da permuta, quanto do solo natural apresentado. Resumo de Áreas deste Projeto: Área do terreno primitivo: 3.252,78m²; Área do terreno após doação: 2.026,88m².

	ÁREA PERMITIDA	ÁREA APRESENTADA
ÁREA PRIVATIVA	6.505,56 m ² (2,0)	6.073,72 m ²
ÁREA COMUM	3.252,78 m ² (50% 2,0)	3.682,87 m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	9.758,34 m ²	9.756,59m ²
SOLO NATURAL	1.013,44 m ² (50%)	830,44 m ² (41,16%)

2 - *Histórico:* O processo passou por todas as etapas de análise através da Central de Licenciamento Urbanístico/ SEL restando para sua aprovação à solicitação acima baseado nas defesas em anexos fundamentadas nas legislações vigentes. 3 - *Considerações:* De acordo com o parecer conjunto da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento e da Secretaria Executiva de Licenciamento e as argumentações apresentadas, em anexo ao processo, pautadas em instrumentos legais, somos de parecer favorável a aprovação do projeto como apresentado.” Em, 07/04/2022. a) Rafael Tenório Simões – Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco – ADEMI/PE. A **Presidente** agradeceu e perguntou se havia alguma dúvida, como não houve manifestação, agradeceu e mandou efetuar a chamada da votação. Assim o fiz e foi exarado o seguinte parecer. **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 favoráveis: CTTU; URB; ICPS; CONDEPE/FIDEM; FIEPE; ACP; ADEMI; SENGE; CREA; CAU; PREZEIS e 01 (uma) abstenção: PGM 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, 07/04/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Continuando, foi analisado o **Processo digital nº. 8019449022 da R. GOMES DE SOUZA LANCHONETE EIRELI**, referente à Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Comércio Atacadista de Resíduos de Papel e Papelão; Combustíveis de Origem Vegetal, exceto Álcool Carburante, a se localizar na Rua Paris, nº. 500 - Imbiribeira. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. Iº. da Lei 17.982/14 (Alvará de Localização e Funcionamento); Art. 45, § II (Análise da CCU); Anexo 9º do Art. 48 (APGI); Anexo 9B do Art. 49 (Requisitos Instalação); Art. 50, § I e II (Análise de Localização); Art. 51 § Iº (Identificação Vizinhança) da Lei nº. 16.289/97. A **Presidente** falou: “Passo a palavra à Dra. Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do SENGE/PE, que fará o relato.” Dra. **Michaela** iniciou lendo seu relato. **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Comércio Atacadista de Resíduos de Papel



e Papelão; Combustíveis de Origem Vegetal, exceto Álcool Carburante, Art. 1º da Lei 17.982/14 (Alvará de Localização e Funcionamento); Art. 45, § II (Análise da CCU); Anexo 9º do Art. 48 (APGI); Anexo 9B do Art. 49 (Requisitos Instalação); Art. 50, § I e II (Análise de Localização); Art. 51 § Iº (Identificação Vizinhança) da Lei nº. 16.289/97. 2. *Considerações:* • Atividade Apresentada: atividade potencialmente geradora de incômodo à vizinhança – APGI; • Natureza da Incomodidade: ruído, atmosférica, exigência sanitária, e, portanto, objeto de Análise Especial pela Comissão de Controle Urbanístico – CCU; • Quanto à análise de localização: os imóveis confinantes e defrontantes são de uso 100% não habitacionais, e os circundantes são 94% de uso não habitacional, conforme o mapa do ESIG, em anexo; • Do Artigo 51: não foram identificadas, no raio de 100 metros, a instalação de escolas, clínicas, hospitais ou cemitérios, podendo-se instalar até o nível 03 de incomodidade; • Requisitos de Instalação da atividade: a classificação do nível 1, 2 e 3 de incomodidade será objeto de análise no pedido de Alvará de Localização, com apresentação do Memorial Descritivo da Atividade (não é escopo da CCU); • Quanto à fiscalização: de acordo com o Relatório Técnico da Unidade de Atividades Urbanas – UAU da Secretaria Executiva de Licenciamento – SEL, não consta postura de fiscalização para a atividade. 3. *Conclusão:* Após análise da natureza da atividade, da localização e da incomodidade, e análise do Relatório Técnico da UAU/SEL, sob Protocolo nº 8019449022, somos favoráveis à viabilidade de instalação, pois atende ao Art. 45, § II (Análise Especial da CCU) e Art. 50, § I e II (APGI – nível de incomodidade) da Lei nº. 16.289/97, e cujo alvará está condicionado ao atendimento das exigências para instalação das atividades.” Em, 07/04/2022. a) Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do Sindicato dos Engenheiros do Estado de Pernambuco - SENGE/PE. Dra. **Taciana** 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 da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente. Em, 07/04/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Prosseguindo, foi analisado o **Processo digital nº. 8024329922 de VANIA LÚCIA DE FRANÇA SILVA**, referente à Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Coleta de Resíduos Perigosos e não-Perigosos; Tratamento e Disposição de Resíduos não-Perigosos; Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas Metálicos; Tratamento e Disposição de Resíduos Perigosos, a se localizar na Av. Recife, nº. 1050 -Curado. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 1º da Lei 17.982/14 (Alvará de Localização e Funcionamento); Art. 45, § II (Análise da CCU); Anexo 9º do Art. 48 (APGI); Anexo 9B do Art. 49 (Requisitos Instalação); Art. 50, § I e II (Análise de Localização); Art. 51 § Iº (Identificação Vizinhança) da Lei nº. 16.289/97. A **Presidente** falou: “A relatora deste processo também é a representante do SENGE, a quem passo a palavra.” Dra. **Michaela** iniciou lendo seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** 1. *Solicitação:* Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Coleta de Resíduos Perigosos e não-Perigosos; Tratamento e Disposição de Resíduos não-Perigosos; Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas Metálicos; Tratamento e Disposição de Resíduos Perigosos, Art. 1º da Lei 17.982/14 (Alvará de Localização e Funcionamento); Art. 45, § II (Análise da CCU); Anexo 9º do Art. 48 (APGI); Anexo 9B do Art. 49 (Requisitos Instalação); Art. 50, § I e II (Análise de Localização); Art. 51 § Iº (Identificação Vizinhança) da Lei nº. 16.289/97. 2. *Considerações:* • Atividade Apresentada: atividade potencialmente geradora de incômodo à vizinhança – Anexo 9º do Art. 48 da Lei nº. 16.289/97; • Natureza da Incomodidade: ruído, atmosférica, segurança, exigência sanitária, e, portanto, objeto de Análise Especial pela CCU; • Quanto à análise de localização: os imóveis confinantes, defrontantes e circundantes são de uso 100% não habitacional, conforme o mapa do ESIG, em anexo, podendo-se instalar até o nível 03 de incomodidade; • Do Artigo 51: Não foram identificadas, no raio de 100 metros, a instalação de escolas, clínicas, hospitais ou cemitérios; • Quanto à fiscalização: de acordo com o Relatório Técnico da Unidade de Atividades Urbanas – UAU da Secretaria Executiva de Licenciamento – SEL, não consta postura de fiscalização para a atividade. 3. *Conclusão:* Após análise da natureza da atividade, da localização e da incomodidade, e análise do Relatório Técnico da UAU/SEL, sob Protocolo nº 8024329922, somos favoráveis à viabilidade de instalação, pois atende ao Art. 45, § II (Análise Especial da CCU) e Art. 50, § I e II (APGI – nível de incomodidade) da Lei nº. 16.289/97.” Em, 07/04/2022. a) Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do Sindicato dos Engenheiros do Estado de Pernambuco - SENGE/PE. A **Presidente** agradeceu e perguntou: “Acho que todos entenderam, não foi? Alguém tem alguma dúvida?” Como não

houve manifestação, Dra. Taciana solicitou que fosse feita a chamada. Assim o fiz e foi exarado 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 unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente. Em, 07/04/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Por último, foi analisado o **Processo digital nº. 8026518322 de BRENNO BARRETO SIMPLÍCIO**, referente à Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Recuperação de Sucatas de Alumínio, de Materiais Plásticos e Materiais Metálicos, exceto Alumínio, e de Materiais não Especificados Anteriormente; Comércio Atacadista de Resíduos de Papel e Papelão, de Sucatas Metálicos e não-Metálicos, exceto de Papel e Papelão; Coleta de Resíduos não-Perigosos, a se localizar na Rua Imperial, nº. 1770, Galpão 00C9 - São José. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 1º. da Lei 17.982/14 (Alvará de Localização e Funcionamento); Art. 45, § II (Análise da CCU); Anexo 9º do Art. 48 (APGI); Anexo 9B do Art. 49 (Requisitos Instalação); Art. 50, § I e II (Análise de Localização); Art. 51 § Iº (Identificação Vizinhaça) da Lei nº. 16.289/97. Dra. **Taciana** disse: “O relator deste processo é o representante da ACP, Dr. Victor Tavares de Melo a quem passo a palavra.” Dr. **Victor** iniciou lendo seu relato. **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 1. **Solicitação:** Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Recuperação de Sucatas de Alumínio, de Materiais Plásticos e Materiais Metálicos, exceto Alumínio, e de Materiais não Especificados Anteriormente; Comércio Atacadista de Resíduos de Papel e Papelão, de Sucatas Metálicos e não-Metálicos, exceto de Papel e Papelão; Coleta de Resíduos não-Perigosos, tendo em vista, o Art. 45, § II da Lei nº. 16.289/97 (Análise Especial da CCU). 2. **Considerações:** • Art. 48, Anexo 9º. da Lei 16.289/97 - Atividade potencialmente geradora de incômodo à vizinhança – APGI, natureza da incomodidade: ruído, atmosférica e exigência sanitária. É objeto de Análise Especial pela CCU. • Art. 49, Anexo 9B (Nível de Incomodidade) da Lei 16.289/97 – “A classificação do nível 1, 2, e 3 de incomodidade será objeto de análise no pedido de Alvará de Localização, com a apresentação do Memorial Descritivo da Atividade, onde serão estabelecidos os requisitos de instalação, atendendo as exigências constantes no Anexo 9B do Art. 49, obedecidos os padrões ali estabelecidos para cada nível de incomodidade.” • Atende ao Art. 50 § I e II da Lei 16.289/97 - quanto à Análise de Localização, apresentando: Confinantes: 100% de usos não habitacionais; Defrontantes: 100% de usos não habitacionais; Circundantes: 100% de usos não habitacionais. Podendo a atividade se instalar até o nível 03 de incomodidade, tendo em vista a Análise de Localização representada no ESIG e atualizada com o Google Maps. A atividade pode se instalar até o nível 03 de incomodidade, tendo em vista a Análise de Localização representada no ESIG. • Atende ao Art. 51 da Lei 16.289/97 – “Nenhuma Atividade Potencialmente Geradora de Incômodo à Vizinhaça - APGI - por ruídos ou sons, poderá ser instalada nas proximidades de escolas, hospitais, clínicas e cemitérios, quando gerarem, nos limites destas propriedades, níveis de ruído iguais ou superiores a 45 decibéis – db (A) nos períodos diurno e vespertino, e 40 decibéis – db (A) no período noturno. § 1º Para efeito de enquadramento nas exigências previstas no "caput", a análise considerará próximos à APGI, escolas, hospitais, clínicas e cemitérios, inseridos em área delimitada por uma circunferência com raio de 100m (cem metros) a partir da fonte de ruído dessa APGI.” No raio de 100 metros, não foram identificadas: escola, clínicas, hospitais e cemitérios. • Conforme pesquisa, no Portal de Licenciamento, consta postura de fiscalização para: apresentar o alvará de localização e funcionamento e desocupar os logradouros público (Rua Imperial e Cabo Jose Gomes), intimação nº. 07.32519.7.21. 3. **Conclusão:** Somos favoráveis à viabilidade de instalação, após analisar o parecer técnico da Unidade de Atividades Urbanas – UAU/ SEL, pois atende aos: Art. 48 Anexo 9º. (APGI); Art. 49, Anexo 9B (Nível de Incomodidade); Art. 50, § I e II (Análise de Localização) e Art. 51, § 1º. (Identificação da Vizinhaça) da Lei nº. 16.289/97, desde que atendida a solicitação da Fiscalização para apresentar o alvará de localização e funcionamento e desocupar os logradouros público (Rua Imperial e Cabo Jose Gomes).” Em, 07/04/2022. a) Victor Tavares de Melo, representante da Associação Comercial de Pernambuco - ACP/PE. Dra. **Taciana** agradeceu e perguntou se havia alguma dúvida, como não houve manifestação, ela mandou fazer a chamada da votação e assim foi feito, exarando o seguinte parecer da Comissão. **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 e enfatizando o condicionante “...desde que atendida à solicitação da Fiscalização para apresentar o Alvará de Localização e Funcionamento, para desocupação dos logradouros

públicos (Rua Imperial e Rua Cabo Jose Gomes). Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente. Em, 07/04/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Como não havia mais processos a serem analisados, a **Presidente** agradeceu a presença de todos e nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 11h30min. e eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada, aprovada em plenário e proclamada pela Senhora Presidente. Recife, 07 de abril de 2022.



Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU.

Demais Representantes presentes:

1. CTTU – Antônio Henrique Cavalcanti de Oliveira
2. URB – Marcos André Domingues da Silva
3. ICPS – Ana Patrícia Uchoa de Queiroz
4. PGM – Flávia Castanheira do Nascimento
5. CONDEPE/FIDEM – Cláudia Soares de Melo
6. FIEPE – Elka Porciúncula
7. ACP – Victor Tavares de Melo
8. ADEMI – Rafael Tenório Simões
9. SENGE – Maura Michaela Dellabianca Araújo
10. CREA – Flávio Domingues da Silva
11. CAU – Ana Maria Moreira Maciel
12. PREZEIS – Edvaldo Santos Pereira