



ATA DA 429ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (24ª. ON LINE)

Aos 06 (seis) dias do mês de julho de 2022 (dois mil e vinte e dois), às 9h30h, realizou-se a 429ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 24ª. Reunião On Line gravada, sob a Presidência da Arquiteta Taciana Maria Sotto-Mayor, Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Marcos André Domingues da Silva, representante da URB/Recife; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, suplente do representante do ICPS; Gustavo Marques Lins, representante da SMAS; Janaína Teixeira da Silva, suplente do representante da CPRH; 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: José Carlos da Silva Miranda Filho, representante da CTTU e Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do SENGE/PE. Além da Procuradora Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, da representante da PGM; do Administrador de Empresas Victor Tavares de Melo, representante da ACP e do Senhor Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar a **Presidente** deu início à reunião cumprimentando a todos e foi analisado o **Processo digital nº. 8066548221 da FST ARQUITETURA E URBANISMO LTDA.**, referente à Reanálise de Alteração Durante a Obra, para uma Habitação Multifamiliar Isolada (STUDIO SCIORTINO), localizado na Av. Conselheiro Aguiar, nº. 1177 - Boa Viagem. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 110, Inciso VI, da Lei nº. 16.176/96 (LUOS – Análise Especial, vagas de estacionamento). A **Presidente** falou: “Bom dia a todos” A relatora deste processo é a representante da FIEPE, Dra. Elka Porciúncula a quem passo a palavra.” Dra. **Elka** iniciou lendo seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** “À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 1 - *Solicitação:* Resposta à análise do processo nº. 8066548221, referente m Projeto de “Alteração durante a obra” (corresponde ao Projeto Inicial nº 76.07914/06; licenciado sob o nº 7600117/06), para a construção de um edifício habitacional multifamiliar, situado na Avenida Conselheiro Aguiar nº 1177, no bairro de Boa Viagem. Localiza-se na ZUP 01- Zonas de Urbanização Preferencial. O empreendimento com sistema “paletizado” para as 84 vagas do estacionamento obteve parecer favorável da CCU, em 22/08/06. A edificação possui um único bloco com 17 pavimentos, sendo 14 tipos, 1 semienterrado e 1 térreo destinados a estacionamento. Foi encaminhado a CCU com a proposta de alteração da disposição e quantidade de vagas do estacionamento, sendo agora apresentadas 48 vagas, sendo 02 destinadas às pessoas portadoras de deficiência, além de 13 vagas para motos e paraciclos para 46 bicicletas. O sistema de “Pallets” não é mais utilizado no empreendimento. Vale salientar que o empreendimento obteve uma “alteração durante a obra” aprovada em 2012, e alguns “Habite-se” de subunidades, porém todos os processos foram cancelados, com base no ofício ML nº 004/14, da Regional Sul. A alteração propõe que 40 unidades que já foram comercializadas das 84 unidades habitacionais recebam 40 vagas com ocupação rotativa e as 8 vagas rotativas disponíveis restantes para as 44 unidades ainda não comercializadas junto as 13 vagas para motos e paraciclos para 46 bicicletas. 2 - *Histórico:* O processo passou pela análise através da ULUR/SELIC Unidade de Licenciamento Urbanístico restando para sua aprovação à solicitação acima baseado nas defesas em anexos fundamentadas nas legislações vigentes. 3 - *Considerações:* De acordo com as argumentações apresentadas, e documentos em anexo ao processo, pautadas em instrumentos legais, considerando que se trata fundamentalmente da regularização de edificação existente com solução de estacionamento e que resolve os problemas dos adquirentes pelas leis vigentes na época da aquisição e deixando as unidades restantes regidas pelas leis atuais que já admitem redução de vagas, somos de parecer favorável à aprovação do projeto como apresentado.” Em, 06/07/2022. a) Elka Porciúncula, representante da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco – FIEPE. Continuando, Dra. **Elka** falou: “No processo havia uma observação sobre o acesso e declividade de rampa, conversamos com Taciana, era só uma observação, porque não fazia parte do contexto como um todo. Ela pediu uma vistoria no local, Dra. Sondja Beirão fez um documento que Taciana pode apresentar.” Dra. **Taciana** falou: “Sim, peço a Simone que coloque na tela e leia para mim. Tem uma solicitação do arquiteto da alteração durante a obra e Sondja fez a vistoria juntamente com ele. Ao final do parecer tem o ok de Sondja concordando com o que ela viu no local.” Dra. **Elka** passou a ler o Memorial Justificativo para Regularização. “A CTA-Comissão Técnica de Acessibilidade. Eu, Fernando Antônio Macêdo de Souza, Arquiteto e Urbanista, CAU Nº. A23658-6, venho apresentar justificativa para a regularização do empreendimento denominado STUDIO SCIORTINO,

edificado no lote 2A, da quadra XXVI do loteamento Pina de Dentro, com frente para a Av. Conselheiro Aguiar, bairro de Boa Viagem, Recife – PE, originalmente aprovado pela Prefeitura da Cidade do Recife sob o nº. 7607914 em 06/09/2006, Licença de Construção nº. 760011706 em 16/07/2006, memorial de incorporação registrado no 1º. RGI sob R 34-48.198 em 07/07/2008 e que atualmente encontra-se com o Habite-se cancelado. CONSIDERAÇÕES: Considerando que o empreendimento está com suas obras civis concluídas e por já ter tido, em outra época, habite-se concedido pela Prefeitura da Cidade do Recife, encontra-se parcialmente habitado. Considerando ainda que, por possuir memorial de incorporação, esse mesmo empreendimento foi parcialmente comercializado, tendo os adquirentes quitados (integralmente ou parcialmente) suas obrigações perante a incorporadora. Considerando que o empreendimento teve um processo de alteração durante a obra aprovado sob o nº. 7600910912 em 15/05/2012 e posteriormente licenciado sob o nº. 7600039/12. Considerando também que em 06/06/2012 o empreendimento teve seu habite-se expedido pela Prefeitura da Cidade do Recife sob o nº. 760003712. Considerando o conteúdo do Ofício ML nº. 004/14 de 17/02/2014 no qual são cancelados os seguintes documentos: Alteração durante a obra sob o nº. 7600910912 em 15/05/2012; Licença de Construção nº.7600039/12 e Alvarás de Habite-se nº. 7600037-12, 7600038-12, 7600039-12, 7600040-12, 7600041-12, 7600042-12, conforme Decisão Interlocutória a seguir transcrita do Dr. Edvaldo José Palmeira, Juiz de Direito da 5ª. Vara da Fazenda Pública da Comarca, que suspendeu os Habite-se das seguintes unidades: *“Com estas considerações, DEFERIDO A LIMINAR para, em consequência: Suspender o “habite-se” das seguintes unidades habitacionais, de propriedade da INCORPORADORA SCIORTINO Ltda.: 101, 201, 301, 501, 601, 701, 900, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 102, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302, 1402, 1103, 104, 204, 604, 904, 1104, 105, 405, 505, 705, 805, 905, 1005, 1105, 1305, 106, 1006, 1106, 1306, 1406.”* Considerando ainda a Lei 17.512/2008 que dispõe sobre a observância de normas sobre acessibilidade na concessão de habite-se e aceite-se em unidades habitacionais, não-habitacionais ou misto. Considerando finalmente que o empreendimento mantém o uso habitacional para o qual foi originalmente aprovado. Solicitamos a aceitação das condições atuais de acessibilidade para regularização do imóvel e posterior emissão de novo Habite-se. JUSTIFICATIVA: Ainda em tempo, o intuito primordial do processo de regularização visa tão somente à readequação do estacionamento em foco na solução apresentada, conforme projeto legal e sua regularização, onde nenhuma das outras soluções de projeto, senão as que objetivam a solução do imbróglgio apresentadas no Memorial Justificativo para regularização foram alteradas, respeitando a aprovação e licenciamento da época aprovadas pela Prefeitura da Cidade do Recife. Portanto, sobre a exigência desse processo no que diz respeito às condições de acessibilidade de acordo com as normas. Ressaltamos as considerações anteriores em relação as aprovações e habite-se emitidos nas legislações vigentes à época do seu licenciamento como citado e encontra-se em uso pelos adquirentes, onde foram atendidas as opções declividade máxima de 10% (dez por cento) para a rampa de acesso principal e de 12,5% (doze e meio por cento) para a rampa de veículo para o subsolo, atendendo as declividades citadas no Art. 72, da Lei nº. 16.292/97 da legislação vigente à época transcrito abaixo: *“Art. 72. As edificações de uso habitacional são consideradas visitáveis, e conterão acesso sem barreiras aos espaços comuns, observados os seguintes requisitos: 1- a altura da soleira dos edifícios será a mínima indispensável à sua função, não devendo exceder de 0,12m (doze centímetros); 2- havendo desníveis a vencer, desde a entrada do edifício até as portas dos elevadores, será obrigatório uma rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e declividade máxima de 10% (dez por cento), precedida e finalizada com plataforma em nível, sem irregularidades, e dimensão mínima de 1,30m (um metro e trinta centímetros); 3- quando houver subsolo e utilizada a mesma rampa de acesso, tanto para veículos e pessoas portadoras de deficiência, atendendo à declividade máxima de 12,5% (doze e meio por cento), será admitida a laje de cobertura deste pavimento a altura de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), medida a partir do nível do meio fio.”* A rampa de acesso principal voltada para a Av. Conselheiro Aguiar, construída conforme o projeto aprovado, encontra-se, em parte, cobrindo equipamento especial (gerador) e instalações pertinentes a este, o que dificulta a adequação da mesma.” Em seguida, foram mostradas as plantas baixas anexadas ao Memorial, uma perspectiva do acesso, e a CONCLUSÃO. Ressaltamos que se trata da regularização do empreendimento no que diz respeito, apenas, à solução de estacionamento e que acarretará em uma série de arrecadações de tributos contribuindo para a receita municipal, além do objetivo maior, que seria a solução do problema dos adquirentes em ter finalmente regularizada sua situação legal, perante todos os órgãos competentes, não somente a Prefeitura da Cidade do Recife. Diante do exposto, e no intuito de resolver

pendências legais que se arrastam por quase uma década, levando a prejuízo não somente as famílias dos adquirentes, mas também os empreendedores, expomos nosso pleito e contamos com a resposta positiva para a análise e posterior aprovação do pedido.” Recife, 21 de junho de 2022. a) Fernando Antônio Macêdo de Souza. Dra. **Elka** continuou: “Este foi o pleito do interessado. Foi feita uma vistoria pela Comissão Técnica de Acessibilidade e Sondja deu parecer favorável.” Usando a palavra, a representante da PGM, Dra. **Eugênia** perguntou: “O parecer de Sondja está no processo para nós vermos?” Usando a palavra, Dra. **Sondja** que se encontrava na reunião passou a ler seu parecer: “À Secretária Executiva de Licenciamento, Dra. Taciana MARIA Sotto Mayor. Após análise do processo e visita ao local, o Núcleo Técnico de Acessibilidade – NAC está de acordo com o Memorial Técnico Justificativo apresentado e com as condições apresentadas no local.” Em, 21/06/2022. a) Sondja Beirão. A **Presidente** agradeceu e falou: “Peço que fique mais um pouco, porque se houver alguma dúvida, você pode tirar. Então, está aberta para discussão quem tiver alguma dúvida pode falar.” Como ninguém mais se pronunciou iniciamos a chamada de votação e exaramos 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 08 (oito) votos favoráveis: CTTU; URB; ICPS; CPRH; FIEPE; ACP; SENGE; PREZEIS e com 04 (quatro) abstenções: SMAS; PGM; CONDEPE/FIDEM; CAU, 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, 06/07/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Continuando, a **Presidente** agradeceu a Sondja que se colocou à disposição para qualquer eventualidade. Prosseguindo, foi analisado o **Processo digital nº. 8063603022 de J. SILVA ASSESORIA CONTABIL LTDA.**, referente à Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Comércio Varejista de Armas e Munições, a se localizar na Av. Governador Agamenon Magalhaes, nº. 318, Sala 0000 - Boa Vista. **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. Usando a palavra, Dra. **Taciana** falou: “Este processo será relatado pelo representante da SMAS, Dr. Gustavo Marques Lins, a quem passo a palavra.” Dr. **Gustavo** iniciou cumprimentando a todos e leu seu parecer. **PARECER DO RELATOR:** “À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 1 – *Solicitação:* • Análise Especial de APGI pela CCU, art. 45 / II da Lei nº. 16.289/97. • Viabilidade de Instalação para Comércio Varejista de Armas e Munições. 2 – *Considerações:* • Atividade potencialmente geradora de incômodo à vizinhança – APGI, por segurança, podendo se instalar até o nível 03 de incomodidade. • No raio de 100 metros, não foram identificadas escolas, hospitais e cemitérios. • Não foram identificados posturas de fiscalização ou denúncia para a atividade. 3 - *Conclusão:* Após análise dos autos, estou de acordo com a concessão da viabilidade para a instalação da atividade pleiteada no local.” Em, 06/07/2022. a) Gustavo Marques Lins, representante da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAS. Concluindo, Dr. **Gustavo** disse: “Não tenho grandes comentários a fazer.” Dra. **Taciana** agradeceu e perguntou: “Alguém quer fazer alguma colocação?” Pedindo a palavra, Dra. **Silvana** representante da CONDEPE/FIDEM falou: “Bom dia a todos! Logo que entrei na CCU, foi falado por alguém que seria feito uma espacialização dessas Lojas de Armas. Gostaria de deixar registrado que é urgente que a Prefeitura desenvolva algum trabalho junto a Secretaria de Segurança Cidadã, porque o que nós estamos vendo é que isso está crescendo. É interessante para a cidade? Quais os benefícios em nós termos a população armada? Enquanto nos Estados Unidos estão questionando isso, nós estamos vendo em onda crescente de armamento da população. A cidade comporta tantas Lojas de Armas? Acho que é uma reflexão que nós temos que fazer. Por não termos uma legislação sobre o assunto, não quer dizer que tenhamos que aprovar. Esse é meu ponto de vista. Agradeço muito se for apresentado esse diagnóstico, com esse mapeamento de onde estão essas Lojas, para compararmos como isso vem se dando no Recife. Vi que nos estados de Santa Catarina e no Rio Grande do Sul houve um crescimento absurdo.” A **Presidente** falou: “Silvana, na verdade nós já apresentamos talvez, você não estivesse na reunião. No ESIG que é automaticamente alimentado, a partir da liberação do alvará da Loja de Arma. Se você entrar no ESIG, no menu, tem o item Lojas de Armas e Munição se você acender esse ícone, aparece. Com relação ao armamento da Nação, digamos assim, acho que Eugênia pode até falar sobre isso, o município não pode

regrear é uma decisão federal. Nós podemos limitar a quantidade de Lojas de Armas, já passamos até para o Instituto. Podemos pensar em critérios para abertura de Lojas de Armas e Clube de Tiros, mas limitar a quantidade não é competência municipal.” Usando a palavra, Dra. **Eugênia** da PGM, falou: “Essa discussão sempre volta na CCU, acho que nós precisamos urgentemente, fixar alguns critérios para essas Lojas de Armas. Não é a questão de regular a atividade, mas o Alvará de Funcionamento dessa atividade. Precisa haver um debate maior, porque como já colocamos aqui em outras reuniões a CCU por enquanto, faz uma análise especial. Então cada um vota de acordo com o seu critério. Não é ilegal ter a Loja de Armas, mas na hora que vem para a CCU é para fazer esta Análise Especial. Como Taciana colocou isto já foi passado para o Instituto e acho que, urgentemente, precisamos ter alguns critérios, não em relação à atividade em si, mas a localização da atividade na cidade. E outra sugestão que dou, já que temos no ESIG essa colocação de Lojas de Armas já assentadas, sugiro que quando vierem outros casos de Lojas de Armas, até para termos essa visualização que Silvana falou, se o relator pudesse fazer essa comparação com o que está no ESIG, ver quantas lojas já tem naquele lugar, o que já está licenciado, o debate aqui fica mais rico e as pessoas vão votar com mais elementos, já que temos esta ferramenta até que seja regulamentado. Como sugestão, quando for analisado antes de vir à CCU, poderia ser colocada essa informação. Quando for feita essa análise dos confrontantes, da vizinhança do entorno, que fosse colocado no processo essa informação, de quantas lojas já tem licenciado naquela área. Não sei se é viável.” Dra. **Taciana** falou: “É viável sim, pode até botar um “print” que na tela, naquele momento que ela analisou, foram registrados quantos no entorno. Mas Lojas de Armas não me preocupa muito, porque pelo que sei eles não têm um grande estoque, só têm mostruário, agora os Clubes de Tiro, esses sim acho que são mais urgentes à serem regulamentados. Principalmente, Clube de Tiro aberto, porque o Caxangá Golf Club entrou com uma solicitação para que seu Club de Tiro fosse aberto. Nós fizemos uma reunião, não veio nem para a CCU, e discutimos que não seria viável naquele lugar, quando hoje tem tantos prédios no entorno. Eles justificaram que o Clube de Tiro está naquele local há mais de 100 (cem) anos e, o Exército, que analisa depois da nossa autorização, disse que autoriza se a Prefeitura autorizar, e nós dissemos que se o Exército autorizar, nós autorizaremos. Ficou um impasse, porque é assim: qual a distância de uma bala para garantirmos que não vai atingir ninguém no entorno? Não vai perfurar nenhuma janela daqueles prédios que foram construídos na vizinhança?” Dra. **Eugênia** falou: “Da maneira que você colocou, vemos que é urgente essa regulamentação, e colocar na lei que é proibido Clube de Tiro aberto. Talvez até fazer uma lei específica dizendo ser proibido Clube de Tiro aberto, antes mesmo que seja concluída a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo.” Dra. **Taciana** disse: “Ana Patrícia, que representa o Instituto, está na reunião e vai levar essas informações. De fato, acho que devemos pensar numa lei que proíba Clube de Tiro aberto em Recife. A cidade já é muito adensada e acho que, em lugar nenhum, cabe Clube de Tiro aberto, nem na Várzea.” A **Presidente** perguntou se mais alguém queria falar e 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 maioria de seus membros, com 07 (sete) votos favoráveis: URB; SMAS; ICPS; CPRH; FIEPE; ACP; SENGE, com 01 (uma) abstenção: CTTU e 04 (quatro) contrários: PGM; CONDEPE/FIDEM; CAU; PREZEIS, 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, 06/07/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Em seguida, foi analisado o **Processo digital nº. 8044149622 de LEONARDO MEDEIROS OLIVEIRA**), referente à Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Comércio Varejista de Armas e Munições, a se localizar na Rua Dois de Julho, nº. 60 - Santo Amaro. **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 § 1º (Identificação Vizinhança) da Lei nº. 16.289/97. Dra. **Taciana** falou: “Este processo será também relatado pelo representante da SMAS, Dr. Gustavo Marques Lins, a quem passo a palavra.” Dr. **Gustavo** falou: “Este processo é um pouco mais complicado, ele não atende ao nível 3 de incomodidade na análise de localização. Na frente do local, na esquina, tem um edifício residencial considerável, da Moura Dubeux, na Rua da Aurora. E, no processo, tem uma defesa de um advogado, muito bem feita onde eles querem desenquadrar esse nível de incomodidade de 3 (três) para 1 (um), fazem uma série de alegações, a

defesa é um pouco extensa, mas vou ler alguns trechos que separei. “...a *avaliação foi realizada por sobre o pedido e teve como base um potencial de incomodidade, que não é apresentado pela atividade em questão, ensejando, portanto, uma necessidade de reformar a análise e pedir o prosseguimento da atividade no local. O que importa para nossa análise, a atividade da Loja de Armas foi colocada, enquanto potencialmente causadora de incomodidade quanto à segurança, sem razão. O fato de vender armas de fogo e munição, sendo essa última categoria de produto classificada erroneamente pela norma como explosivo, mas não explode. Portanto, para o Exército a compra não é classificada enquanto explosivo, mas em sólido inflamável, longe de se enquadrar ao conceito de material explosivo contido na Lei Municipal do Recife, que determina que a atividade não seja praticada, enquanto potencialmente incômoda em relação da segurança. O ponto é que a legislação deve ser decretada de modo adaptativo e com razoabilidade e proporcionalidade à quantidade de pólvora, uma vez que, no que tange a pólvora que é utilizada com arma de fogo, não há efeito explosivo mais incendiário. Não se deve considerar na análise da atividade e a determinação do potencial de incomodidade, que a pólvora seja explosiva, no caso, por não ser explosivo, mas inflamável, bem como por não haver essa quantidade.*” Ele usa uma série de argumentos técnicos para desenquadrar do nível 3 para o nível 1. Eu particularmente, não tenho segurança para endossar o que estão dizendo aqui, vou manter o entendimento da técnica analista no indeferimento, e também vou ser contrário. Vou ler meu parecer.” **PARECER DO**

RELATOR: “À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 1. *Solicitação:* • Análise Especial de APCI pela CCU, art. 45 / II da Lei nº. 16.289/97. • Viabilidade de Instalação para Comércio Varejista de Armas e Munições. • Réplica ao processo 8027237822 indeferido pelo motivo: “A APCI NÃO ATENDE A ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO PREVISTA NOS ARTs. 46 E 47 / ANEXO 9C DA LEI Nº 16.289/97.” • Consta o seguinte encaminhamento: “Encaminho a presente viabilidade REDESIM, conforme parecer do Gestor da Unidade de Atividades Urbanas/SELIC/SEPUL, por solicitação do requerente, em anexo ao processo, memorial do responsável para análise e posicionamento, tendo em vista, a APCI não atender ao o artigo 50 / I e II da Lei nº 16.289/97, quanto à análise de localização, apresentando 100% imóveis defrontantes com uso habitacional.” • Consta defesa administrativa argumentada solicitando que a atividade seja enquadrada no nível 1 de incomodidade e solicitando a revisão da análise técnica. 2. *Considerações:* • Atividade potencialmente geradora de incômodo à vizinhança – APCI, por segurança, não podendo se instalar até o nível 03 de incomodidade (Defrontantes: 100% de uso habitacional); • No raio de 100 metros, não foram identificadas escolas, hospitais e cemitérios. • Não foram identificadas posturas de fiscalização ou denúncia para a atividade. 3. *Conclusão:* Após análise dos autos, sou contrário ao enquadramento como nível 1 de incomodidade para a atividade pleiteada e, conseqüentemente, contrário à concessão da viabilidade para a instalação da atividade no local, tendo em vista o não atendimento à análise de localização para o nível 3, acompanhando o indeferimento constante no processo nº. 8027237822.” Em, 06/07/2022. a) Gustavo Marques Lins, representante da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAS. A **Presidente** agradeceu e falou: “Alguém quer fazer alguma observação?” A representante da PGM, Dra. **Eugênia** falou: “Acho que você poderia explicar melhor essa questão do nível 3, porque tem muita gente nova na CCU. Foi objeto de muito debate aqui na Comissão, alguns anos atrás, essa classificação como nível 3 de incomodidade. Na verdade, o que acontece é que ele está pedindo para que se enquadre uma atividade que o CCU já entendeu, que é uma atividade classificada como nível 3, está pedindo para classificar como nível 1. Então, o que acontece Gustavo já se posicionou contrário, se por acaso, a CCU mudar esse entendimento, vai mudar para todos os processos. Então, todo mundo vai poder ter uma Loja de Armas ao lado da sua casa, sem estar observada esta questão de ser área residencial.” Dra. **Taciana** explicou: “O nível de incomodidade, por questão de segurança, é onde se enquadra a Loja de Armas e Munições. Ela faz uma relação com a quantidade de armazenamento de pólvora, e, a partir da quantidade de armazenamento, a técnica classifica no nível 1, 2 ou 3. Há algum tempo, nós convidamos uma pessoa do Exército que fez uma explanação e mostraram todos os cuidados que tem, mas nós entendemos pela explanação dele, que nenhuma loja que vendia armamentos e munições teria a quantidade de pólvora inferior ao que está na Lei de Uso e Ocupação do Solo, classificando no nível 3. A partir daí, adotamos essa postura, Lojas de Armas e Munições e Clubes



de Tiro seriam classificadas no nível 3. O que é quê significa isso: ele tem que atender a Análise de Localização de 50% não habitacional, para os usos confinantes, defrontantes e circundantes.” Dra. **Eugênia** falou: “Complementando o que Taciana falou, temos que lembrar que isso foi feito dentro da legislação, porque esse tipo de atividade é feito dentro de uma Análise Especial, ou seja, a CCU é quem decide se a atividade poderá ser instalada ou não. A CCU poderá estabelecer vários critérios nesta Análise Especial. Não há ilegalidade nisso, muito pelo contrário, a Lei permite.” A **Presidente** disse: “Foi bom você ter esclarecido isso! Se a CCU entender que pode ser classificado no nível 1, ele, inclusive, fica dispensado de Análise de Localização. Nós não precisamos fazer o Estudo da Vizinhança, se a maioria é habitacional ou não. É esse o pleito do interessado. Esta solicitação já veio aqui e já foi negada.” Dra. **Eugênia** disse: “Isso é um perigo, porque você vai instalar sem saber o que tem como vizinhança, mas enfim, vamos votar.” Dra. **Taciana** perguntou se mais alguém queria falar, como não houve manifestação foi iniciada a votação 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 11 (onze) votos contrários: URB; SMAS; ICPS; PGM; CPRH; CONDEPE/FIDEM; FIEPE; ACP; SENGE; CAU; PREZEIS, com 01 (uma) abstenção: CTTU, 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, 06/07/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Por último, foi analisado o **Processo digital nº. 8068037322 de ROBSON EDUARDO CAVALCANTI DA SILVA**, referente a Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Rerrefino de Óleos Lubrificantes; Coleta de Resíduos Perigosos; Tratamento e Disposição de Resíduos Não-perigosos; Recuperação de Materiais Plásticos; Descontaminação e Outros Serviços de Gestão de Resíduos; Coleta de Resíduos Não-perigosos; Transporte Rodoviário de Produtos Perigosos; Tratamento e Disposição de Resíduos Perigosos a se localizar na Rua Francisco Correia de Moraes, nº. 200, Galpão B -Imbiribeira. **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 § 1º (Identificação Vizinhança) da Lei nº. 16.289/97. Dra. **Taciana** disse: “Este processo será relatado pela representante do SENGE, Dra. **Michaela**, a quem passo a palavra.” Dra. **Michaela** falou: “Bom dia a todos! Vou compartilhar meu parecer.” **PARECER DA RELATORA:** “À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 1. **Solicitação:** Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Rerrefino de Óleos Lubrificantes; Coleta de Resíduos Perigosos; Tratamento e Disposição de Resíduos Não-perigosos; Recuperação de Materiais Plásticos; Descontaminação e Outros Serviços de Gestão de Resíduos; Coleta de Resíduos Não-perigosos; Transporte Rodoviário de Produtos Perigosos; 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 § 1º (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 e defrontantes são de uso 100% não habitacional, enquanto os imóveis circundantes são 90% de uso não residencial, 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 posturas de fiscalização ou denúncia para a atividade no portal de licenciamento. 3. **Conclusão:** Após análise da natureza da atividade, da localização e da incomodidade, e análise do Relatório Técnico da UAU/SEL, sob Protocolo nº 8068037322, 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, 06/07/2022. a) Maura Michaela Dellabianca Araujo, representante do Sindicato dos Engenheiros de Pernambuco – SENGE-PE. ANEXO: Mapa do ESIG <https://esigportal2.recife.pe.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5a302a34540f412fbc7ae57bcc5b0a04&fin d=61835070010041>

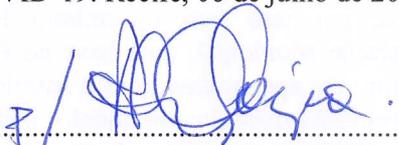




Lotes (Inscrição Municipal): 61835070010041; Situação Imóvel: ATIVO; Número: 200; Área Lote: 910,00; Area Total Construída: 472,50; Qtd Pavimentos: 1; Tipo Empreendimento: Galpão; Testada Principal: 47,00; DSQFL: 61835070010041; Nome: Edificação; Ano Construção: 2.009; Qtd Blocos: 1; Qtd Unidade Habit/Comercial: 2; Endereço: Rua Francisco Correia de Moraes, 200, Imbiribeira, Recife - Pernambuco, CEP 51030-840; Data Geração: Março 31, 2022; Tipo Empreendimento: Galpão; Tipo Resíduo: COMERCIAL SEM LIXO ORGANICO. <https://processos.recife.pe.gov.br/pcr-urbanistico/externo/viabilidaderedesim/processopublicado/processo-publicado.action?pkProcesso=119-1u7af14f12ltpmbz>

A **Presidente** agradeceu e falou: “Está aberto para discussão, alguém tem alguma dúvida?” Como ninguém se pronunciou foi feita a chamada da votação, 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 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, 06/07/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. A **Presidente** agradeceu e falou: “Querida aproveitar essa reunião para pedir a Eugênia, que participou mais ativamente de toda discussão, falasse rapidamente sobre uma Lei da PEU que a Prefeitura mandou para a Câmara e que a notícia gerou muita discussão na cidade, o WhatsApp não parou na semana passada, dizendo que nós estávamos querendo tomar a propriedade alheia. Achei que seria muito importante nós falarmos sobre isso e vou pedir a Eugênia que é a melhor pessoa para fazer essa explanação, qual a intenção, para que essa lei foi feita e como ela vai acontecer.” Usando a palavra, Dra. **Eugênia** começou a explicar: “O que acontece com relação à PEU, que gerou todo esse debate e dúvidas na forma de interpretar. Na verdade, é o seguinte: a Constituição Federal que é de 1988, lá no artigo 182, parágrafo 4º, já tem a previsão deste instrumento. Porque a nossa Constituição diz, também no artigo 182, que a propriedade tem que cumprir sua função social. Então, cumprir a função social é cumprir o que está disposto no Plano Diretor da Cidade, é o imóvel ter uma utilização, está sendo usado de alguma maneira. A Constituição já fez uma previsão que, no caso daqueles imóveis que a Legislação Municipal entenda, que são não utilizados ou subutilizados, esses imóveis estão sujeitos a uma obrigação que se chama obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, por isso tem o símbolo PEU-Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios. Então, a Legislação Municipal, com base no Plano Diretor, nossa legislação específica saiu agora, mas o nosso Plano Diretor, não apenas esse, mas o anterior, já tinha a previsão da questão da PEU. No Plano Diretor atual, já tem a previsão dizendo que aqueles imóveis que são considerados subutilizados ou não utilizados estão sujeitos a esta obrigação. Além da Constituição Federal, o Estatuto da Cidade que é de 2001, vejam como estamos atrasados, em 2001 já fazia também, a previsão deste instrumento. Então, esta legislação vem também para regulamentar no Município do Recife, este instrumento da PEU, para que ele seja aplicado e nós não tenhamos tantos imóveis subutilizados ou não utilizados no Município, especialmente porque nós temos um território relativamente pequeno. Esse instrumento não é obrigado a ser utilizado em todos os Municípios do Brasil. O Município que tenha a necessidade e que tenha tantos imóveis subutilizados ou não utilizados pode lançar mão desse instrumento. E como é que funciona esse instrumento? Funciona da seguinte maneira: o Município regulamenta por lei específica, que é esta lei que acabamos de editar, depois vai ter um Decreto detalhando como é que vai ser a aplicação dessa lei. Ai, o Município obriga a utilização daquele imóvel. Por exemplo, existe um imóvel que está no Bairro do Recife que vive lá, desocupado, sem uso, sem utilização e que precisa ser utilizado, ele não está cumprindo sua função social, porque não está cumprindo o que o Plano Diretor determina. Então, o Município vai notificar esse proprietário para que num prazo, que vai variar do tipo de obrigação que ele tenha, porque vocês viram pela própria sigla que a obrigação pode ser para parcelar que é desmembrar ou fazer o parcelamento da área, pode ser para edificar, ou pode ser para dar um uso àquele imóvel. Então,

dependendo do tipo de atividade, ele terá um prazo, especificado por lei para cumprir aquela obrigação. Suponhamos que o imóvel não esteja fisicamente ruim, mas ele não tenha uma atividade ali, o Município vai notificar, e dizer: você precisa instalar algum uso aqui nesse local e tem um prazo de tanto tempo. E aí, o que vai acontecer? Essa pessoa vai ter essa obrigação, repassa para quem herdar ou adquirir o imóvel através de compra e venda isso por força da Legislação Federal. Se o proprietário foi notificado da obrigação, não cumpriu a obrigação no prazo estipulado pela Lei, o que vai acontecer? O IPTU dele vai ser majorado, vai ser aumentado. Esse IPTU aumentado nós chamamos de IPTU Progressivo, vai ser aumentado no tempo, com essa função extra fiscal. Uma função, digamos assim, forçada, para o proprietário dar um uso àquele imóvel. Então, esse IPTU vai ser aumentado, a proporção dele pela Legislação Federal, pode ser aumentada até o dobro do ano anterior, mas ele não pode ultrapassar no prazo de 5 (cinco) anos a 15% do valor do imóvel. Esse IPTU vai progredir durante 5 (cinco) anos, vejam o tempo que esse proprietário vai ter para usar esse imóvel. Vai ter o prazo que o Município deu, depois vai ter um período pagando o IPTU Progressivo, e suponhamos que ele não cumpra, aí terá no mínimo 6 (seis) a 7 (sete) anos de obrigação. Suponhamos que ele não cumpra a obrigação que foi estabelecida pela Legislação, o que vai acontecer? Se paga o IPTU Progressivo, e depois desse prazo de 5 (cinco) anos o Município desapropria esse imóvel paga uma indenização, só que esta indenização pela Constituição e pela Legislação Federal, é feita com pagamento em Títulos da Dívida Pública, resgatáveis em 10 (dez) anos. Então, a pessoa recebe papel e vai resgatando aos poucos, e por isso que chamamos de Desapropriação Sansão, porque pelo fato de não ter sido cumprida a função social da propriedade, o proprietário vai receber sua indenização, mas não vai receber o valor em dinheiro, que era o que tem na Constituição Federal em relação às ações de desapropriação. Na verdade, não é tomar o imóvel, não é tomar o direito de propriedade. Tem muita gente perguntando: não podemos mais ser dono de nada? Vai sim poder ser dono, agora você vai ter que dar um uso para o seu bem, ou você vai ter que edificar, ou você vai parcelar. E aí, se você não tem condições de fazer isso, você tem que passar para quem tenha condições. É tanto que mesmo havendo a desapropriação, que é o último estágio, quando o imóvel é desapropriado, ele precisa ser objeto da obrigação que foi fixada lá atrás, pela Legislação, ele precisa ter um uso, precisa ser construído. Na verdade, muita gente falou como se fosse uma novidade, mas não é uma novidade, pois está na nossa Constituição desde 1988. O Município do Recife, ainda que tardiamente, está apenas regulamentando algo que a Constituição faz a previsão. Então, é isso!” Dra. **Taciana** falou: “Está aberta a discussão para algum esclarecimento.” Como não houve manifestação, agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião. Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 12h10min. e 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, 06 de julho de 2022.



.....
Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU.

Demais Representantes presentes:

1. CTTU – José Carlos da Silva Miranda Filho
2. URB – Marcos André Domingues da Silva
3. SMAS – Gustavo Marques Lins
4. ICPS – Ana Patrícia Uchoa de Queiroz
5. PGM – Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti
6. CPRH – Janaína Teixeira da Silva
7. CONDEPE/FIDEM – Silvana da Mota Rocha
8. FIEPE – Elka Porciúncula
9. ACP – Victor Tavares de Melo
10. SENGE – Maura Michaela Dellabianca Araújo
11. CAU – Ana Maria Moreira Maciel
12. PREZEIS – Edvaldo Santos Pereira