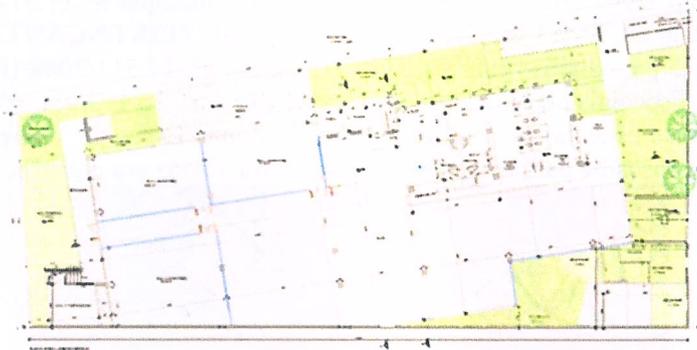


## ATA DA 430ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (25ª. ON LINE)

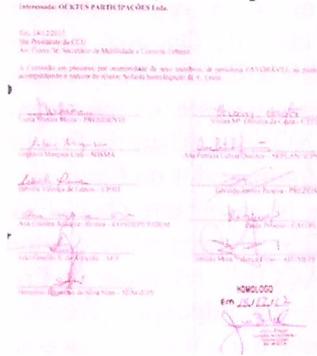
Aos **03 (três) dias do mês de agosto de 2022 (dois mil e vinte e dois)**, às 9h30h, realizou-se a 430ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 25ª. Reunião On Line gravada, sob a Presidência da Arquiteta Taciana Maria Sotto-Mayor, Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Marcos André Domingues da Silva, representante da URB/Recife; Gustavo Marques Lins, representante da SMAS; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, suplente do representante do ICPS; Silvana da Mota Rocha, representante da CONDEPE/FIDEM e Elka Porciúncula, suplente do representante da FIEPE. Os Engenheiros: Rafael Tenório Simões, suplente do representante da ADEMI/Pe. e Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do SENGE/Pe. Além da Procuradora Flávia Castanheira do Nascimento, suplente 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. 8043524822 da OCKTUS PARTICIPAÇÕES**, referente ao Processo de Alteração Durante a Obra, para uma edificação não habitacional, Serviço de Educação (Escola de Ensino Superior), localizado na Rua Joaquim Nabuco, nº. 619 – Derby. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 110, Inciso VI, da Lei nº. 16.176/96 (LUOS – Análise Especial, vagas de estacionamento). A **Presidente** falou: “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 Urbano. *1- Solicitação:* Resposta à análise do processo nº. 8043524822, referente a um de “Alteração durante a obra” (Projeto Inicial nº 71.04817/07; licenciado sob o nº 71.00015/08), para o imóvel localizado na Rua Joaquim Nabuco, nº 619, no bairro do Derby, ZAC Controlada II, SRU 1.



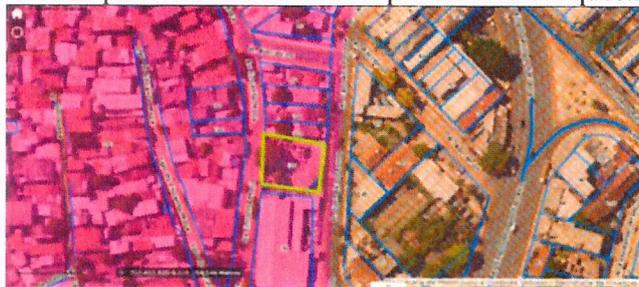
O empreendimento onde funciona uma Escola de Ensino Superior/ Clínica Escola que obteve parecer favorável da CCU, no processo nº 71.006219/18, revalidado em 2019, sob o nº 71.006325/19, porém perdeu a validade em face da pandemia. Na ocasião o processo com parecer positivo validou que os pavimentos, térreo e semienterrado, antes destinados a vagas do estacionamento, tivessem seus espaços ocupados por salas de atendimento, considerando a existência de um edifício garagem que atende ao complexo



educacional. Foi encaminhado novamente à CCU para que os pareceres favoráveis da DNAV/DILURB e CCU que se encontram registrados em processos hoje sem validade, possam ser ratificados como anteriormente. **2-Histórico:** O processo já aprovado pela CCU possui todos os pareceres encontrados acessíveis, conforme declarado pela Gestora da Unidade de Licenciamento Urbanístico - ULUR/SELIC, Patrícia Lôbo de Oliveira, em 28/06/2022 e que, segundo o memorial justificativo, as obras foram executadas e não constam autuações ou reclamações da fiscalização da época até a presente data.



**3- Considerações:** De acordo com as argumentações apresentadas e considerações do parecer da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento e a Secretaria Executiva de Licenciamento, que baseado nas defesas em anexo fundamentadas nas legislações vigentes e pautadas em instrumentos legais, somos de parecer favorável à aprovação do projeto como apresentado e revalidação do anterior parecer da CCU datado de 18/12/2017.” Em, 03/08/2022. a) Elka Porciúncula, representante da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco – FIEPE. 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, com 10 (dez) votos favoráveis, 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, 03/08/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Continuando, foi analisado o **Processo digital nº. 8037750121 de CARLA MARQUES DE AZEVEDO MAIA FONTES**, referente ao Processo Inicial para uma edificação habitacional Multifamiliar Isolada, inserido na ZEIS Encanta Moça, a se localizar na Rua Carneiro Pessoa, nº. 126 - Pina. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 110, da Lei nº. 16.176/96 (LUOS – Análise Especial, caso não perfeitamente definido). Usando a palavra, Dra. **Taciana** falou: “Este processo será relatado pela representante do CAU, Dra. Ana Maria Maciel, a quem passo a palavra.” Dra. **Ana Maria** iniciou dizendo: “Vou ler meu relato.” **PARECER DO RELATOR:** “À Comissão de Controle Urbano. **1- Solicitação:** Resposta à análise da réplica do processo nº. 8088698920 indeferido em 16/03/2021. De acordo com a Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor), o lote em questão está situado na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS ENCANTA MOÇA) e por tratar-se de réplica será considerado para análise técnica: Lei Municipal nº. 17.511/2008 (Plano Diretor); Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social- PREZEIS nº. 16.113/95; Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16.176/96; Análise especial pela DZE/Divisão de Zonas Especiais; Análise CCU (Comissão de Controle Urbanístico) nos casos de parâmetros inexistentes para a zona em questão.



Solo Natural mínimo de 20 %. Obs.: Além de exigir lote com área máxima de até 250,00 m<sup>2</sup>, lotes com área superior devem apresentar RGI – Registro Geral de Imóveis, atualizado, comprovando a área do imóvel.



Trata-se de HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, localizado na ZEIS Encanta Moça, a ser construído no Lote 5, Quadra 4 – Rua Carneiro Pessoa, Pina, Recife – PE. A área já é consolidada na grande maioria, de habitações unifamiliares, excetuando as vias que são lindeiras à grandes avenidas, como a Av. Eng. Domingos Ferreira, que contém edificações comerciais e de serviços. O terreno onde será edificado o empreendimento tem área total de 775,98 m<sup>2</sup> (a ser comprovada através de RGI) / Face Art. 9º da Lei 16.113/95 (até 250,00 m<sup>2</sup>). A área total de construção do empreendimento é de 1.599,88 m<sup>2</sup>. A edificação ofertará 18 vagas de estacionamento. Apresenta área de solo natural de 281,59 m<sup>2</sup>/Atende o art. 15º da Lei 16.113/95 (mínimo de 20 %). O edifício possui: \_Pavimento Semi-enterrado: Estacionamento (18 vagas); \_Pavimento Térreo: Unidades autônomas, áreas comuns e equipamentos; \_1º/2º/3º e 4º Pavimentos: Unidades autônomas e áreas comuns; \_5º Pavimento: Área de Lazer Comum.

Quadro de áreas.

ÁREAS	PROJETO
Área do terreno	775,98 m <sup>2</sup>
Área privativa	887,25 m <sup>2</sup> (μ = 1,14)
Área comum	712,63 m <sup>2</sup>
Área total de construção	1.599,88 m <sup>2</sup>
Área de solo natural	281,59 m <sup>2</sup> (36,28%)

2- *Histórico*: O processo passou por todas as etapas de análise através da Central de Licenciamento Urbanístico/ SEL e também pela análise especial do chefe de Divisão de Zonas Especiais/SEPUL, por tratar-se de ZEIS Encanta Moça, foi analisado pela Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor anterior). Trata-se de réplica, onde tal legislação não possui definição de coeficientes mínimo/básico/máximo e exigência de percentual para uso Habitacional de Interesse Social-HIS. Atende ao solo natural mínimo exigido para PREZEIS. Obs: O parecer de análise 13/09/2021 da Divisão de Zonas Especiais /SEPUL considera que a edificação tem gabarito e número de pavimentos compatíveis com o exigível para a área, com área coberta do lazer da cobertura ocupando apenas 30% da lâmina e se posiciona favorável ao projeto apresentado. Em relação à exigência de apresentação de RGI tomo como favorável o parecer emitido pela Secretária Executiva de Licenciamento 07/07/2022, que considera a documentação apresentada e o processo de regularização fundiária encampado pela PERPART, aprovado neste município. Sendo encaminhado à Comissão de Controle Urbanístico – CCU, para análise e parecer quanto à implantação do Empreendimento Habitacional Multifamiliar em área de ZEIS – ENCANTA MOÇA, face art. 110º/VI da LUOS- Lei de Uso e Ocupação do Solo, por tratar-se de caso omissivo, ausência de parâmetros urbanísticos para a área de ZEIS. 3- *Considerações*: De acordo com o parecer conjunto da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento, da Secretaria Executiva de Licenciamento e da Divisão de Zonas Especiais/SEPUL e as argumentações apresentadas, em anexo ao processo, pautadas em instrumentos legais, somos de parecer favorável à aprovação do projeto como apresentado.” Em, 03/08/2022. a) Rafael Simões, representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco – ADEMI/Pe. A **Presidente** agradeceu a relatora e perguntou se havia alguma dúvida quanto ao parecer, como ninguém se manifestou, foi feita a chamada 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 maioria de seus membros, com 07 (sete) votos favoráveis: URB; SMAS; ICPS; FIEPE; ACP; ADEMI; SENGE e com 03 (três) abstenções: PGM; CONDEPE/FIDEM; PREZEIS, 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, 03/08/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Por último, foi analisado o **Processo digital nº. 8049150222 de FERNANDO LUIZ DE ARAUJO BARBOSA**, referente à Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Coleta de Resíduos Perigosos; Tratamento e Disposição de Resíduos Não-Perigosos; Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas Metálicos; Coleta de Resíduos Não-Perigosos; Tratamento e Disposição de Resíduos Perigosos a se localizar na Rua Ijuí, nº. 104 – Torrões. **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 relatado pelo representante da

SMAS, Dr. Gustavo Lins, a quem passo a palavra.” Dr. **Gustavo** iniciou dizendo: “Bom dia a todos! Vou iniciar lendo o parecer da SELIC. Encaminho o relatório do REDESIM para análise, conforme solicitação do requerente, memorial do processo de APGI não atende ao art. 50 / I e II da lei nº16.176/1996, quanto à Análise de Localização...” aí fala “...atividade exercida desde 2003, neste local, conforme registro no Cadastro Mercantil da Prefeitura, ficha em anexo...” As atividades são, entre outras, coleta de resíduos não-perigosos; tratamento e disposição de resíduos perigoso. Natureza da incomodidade, ruído atmosférico. Vamos para Análise de Localização da SELIC: Confinantes – 80% de uso habitacional; Defrontantes - 100% de uso habitacional; Circundantes - 90% de uso habitacional, pelo que entendi, não atende ao nível 03 de incomodidade. Segue aqui o relatório, por fim a imagem de satélite e as fotos. A análise é muito objetiva! Vou ser contrário a essa instalação, mas queria ouvir a opinião de vocês para ler meu relato. Pedindo a palavra a representante do ICPS, Dra. **Ana Patrícia** falou: “Vi uma declaração que o requerente apresentou no dia 17 (dezessete) de maio de 2022, onde está dizendo que já foi indeferido uma vez, por Análise de Localização. Tem algum fato novo para ser encaminhado para à CCU? Ele apresentou na declaração “... para os devidos fins ... que será um escritório de apoio dessa empresa.” Foram mostradas as fotos e chegou-se à conclusão que, realmente, é um Galpão. Pedindo a palavra, o representante da URB, Dr. **Marcos André**, falou: “Existe um Memorial Justificativo, após o Relatório Técnico, apresentado pela representante da empresa, dizendo que existe uma atividade de reciclagem no endereço, ela assinou embaixo. Como pode ser apenas um escritório?” Dra. **Ana Patrícia** perguntou: “Qual foi o fato novo para vir à CCU se já foi indeferido?” Dra. **Taciana** falou: “Ele tem direito de ouvir a CCU, mesmo que a gente negue. Ele apelou, porque já está lá há um certo tempo, desde 2013. Compete à CCU fazer essa decisão, já que é uma Análise Especial. Quero esclarecer que, se for só escritório, ele não precisa estar aqui na CCU. Então, nós devolvemos e ele vai dá entrada como Alvará de Escritório e não Depósito de Reciclagem. Se for Depósito de Reciclagem está aqui em julgamento e não atende a Análise de Localização, mas ele está lá instalado há 09 (nove) anos, essa é a nossa discussão. Deve ser regularizado ou não.” A representante do SENGE, Dra. **Micaela** falou: “Querida fazer uma reflexão: o fato dele estar lá há 09 (nove) anos, mas existe uma violação das condições de localização, nós vamos concordar com isso? Vamos abrir um precedente? Para que tem a legislação? Se está errado não deve ser legalizado.” Pedindo a palavra, a representante da PGM, Dra. **Flávia** falou: “Na questão de legalidade, na minha opinião se não atende a lei não caberia nem vir para a CCU.” Dra. **Taciana** falou: “É isso mesmo, Flávia.” Dra. **Elka**, representante da FIDEM, perguntou: “Ele propôs alguma mudança de uso?” A **Presidente** responde: “Não, o argumento dele é que está lá há tantos anos. Alguém ainda quer se pronunciar?” Como não houve manifestação Dra. **Taciana** mandou Gustavo ler seu parecer e assim foi feito. **PARECER DO RELATOR:** “À Comissão de Controle Urbano. 1- *Solicitação:* Viabilidade para instalação de atividade. REDESIM. Atividades: CNAE 3812200 - Coleta de resíduos perigosos; • CNAE 3821100 - Tratamento e disposição de resíduos não perigosos; • CNAE4687703 - Comércio atacadista de resíduos e sucatas metálicos; • CNAE 3811400 - Coleta de resíduos não perigosos; • CNAE 3822000 - Tratamento e disposição de resíduos perigosos. Endereço: Rua Ijuí nº. 104, no Bairro de Torrões. Encaminhamento à CCU em face do art. 45, Parágrafo Único, II, da lei nº16.176/1996. 2- *Histórico:* Localização não atende ao aos Arts. 50 / I e II da lei nº16.176/1996, não podendo a atividade se instalar até o nível 03 de incomodidade, conforme relatório técnico datado de 01/06/2022 constante nos autos. No raio de 100 metros, não foi identificado: escolas, 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 nº07.32519.7.21. 3- *Parecer:* Após análise dos autos, considerando que não atende à análise de localização, sou de parecer CONTRÁRIO à instalação da atividade no local.” Em, 03/08/2022. a) Gustavo Marques Lins, representante da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAS. Dra. **Taciana** perguntou se havia alguém que queria se pronunciar. Como não houve manifestação, foi feita a chamada de votação 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, com 10 (dez) votos, 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, 03/08/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. A **Presidente** 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. Recife, 03 de agosto de 2022.

*Márcia Dantas de Oliveira*

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

Demais Representantes presentes:

URB – Marcos André Domingues da Silva

SMAS – Gustavo Marques Lins

ICPS – Ana Patrícia Uchoa de Queiroz

PGM – Flávia Castanheira do Nascimento

CONDEPE/FIDEM – Silvana da Mota Rocha

FIEPE – Elka Porciúncula

ACP – Victor Tavares de Melo

ADEMI – Rafael Tenório Simões

SENGE – Maura Michaela Dellabianca Araújo

PREZEIS – Edvaldo Santos Pereira