

ATA DA 438ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (33ª. ON LINE)

Aos 30 (trinta) dias do mês de maio de 2023 (dois mil e vinte e três), às 9h30h, realizou-se a 438ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 33ª. Reunião On Line gravada, sob a Presidência da Arquiteta Luzia Silmira Meira (Mira), suplente da 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; Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula, representante da FIEPE; Augusto Ferrer de Castro Melo, representante do IAB e Ana Maria Moreira Maciel, representante do CAU/PE. Os Engenheiros: José Carlos da Silva Miranda Filho, representante da CTTU; Genildo Valença Filho, representante da ADEMI; 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 e do Administrador de Empresas Mateus de Albuquerque Wanderley Freire, representante da ACP. Constatado o número regimental para deliberar a **Presidente** deu início à reunião cumprimentando a todos e foi analisado o **Processo digital nº. 8111364722 de MARCILIO COUTINHO**, referente ao Projeto Inicial para uma Habitação Multifamiliar Isolada (Edifício de Apartamentos), a se localizar na Av. Conselheiro Aguiar, nº. 70, Bairro do Pina. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 91 da Lei nº. 16.286/97 (PARCELAMENTO DO SOLO – Análise Especial - permuta de área.). Dra. **Mira** disse: “Passo a palavra à relatora deste processo, a representante da FIEPE, Dra. **Elka** que iniciou cumprimentando a todos e disse: “Vou ler meu parecer.” **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbano – CCU. “1. *Histórico:* O empreendimento possui um bloco único com 26 pavimentos, sendo 01 pavimento térreo com estacionamento e equipamentos de apoio, mais 01 pavimento vazado com estacionamento e lavanderia coletiva, mais com 23 (vinte e três) pavimentos tipo e 01 pavimento de cobertura, destinado exclusivamente a lazer. Alguns pontos a serem considerados: A planta de Terreno constando com o remembramento, desmembramento e demarcação aprovada sob o nº 76.00017/23 foi anexada ao processo sendo necessário o registro no Cartório Geral de Imóveis, incluindo no seu RGI a “faixa permutada” prevista em lei para o Alvará de Construção. Outro ponto citado foi a ausência de tanque de lavagem nos apartamentos, em face da lavanderia coletiva proposta, conforme mencionado no relato no dia 26/05/2023, Secretaria de Política Urbana e Licenciamento – SEPUL, Secretaria Executiva de Licenciamento – SELIC - Unidade de Licenciamento – ULIC - Afogados, esse ponto já foi apreciado e aceito por essa comissão em casos semelhantes. Também foi apresentado parecer da Unidade de Normatização e Análise Viária- UNAV, favorável aos acessos e carga e descarga do empreendimento com data de 26/05/2023. O processo passou pela análise em todas as etapas ficando para aprovação nessa comissão a permuta de área por índices urbanísticos a ser realizado onde incide sobre o imóvel um corte para atender à largura da calçada, de 3,20m, da Rua Estudante Jeremias Bastos, o qual acarreta uma faixa a ser permutada de 136,45 m², desta forma a área total de construção privativa permitida para o terreno primitivo de 2.356,30 m², é de 7.068,88 m², para o coeficiente de aproveitamento máximo de 3,0 e após o corte no terreno, a área total privativa manteve-se a mesma (7.068,88 m²) para o terreno resultante (2.219,85 m²), sendo este acréscimo de área o objeto da permuta.



2. *Considerações:* De acordo com as justificativas apresentadas e baseadas em legislação vigente, somos de parecer favorável à aprovação do projeto como apresentado.” Em, 30/05/2023. a) Elka Porciúncula. Entidade: Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco – FIEPE. A **Presidente** agradeceu e falou: “Quem tem alguma dúvida, porque o interessado se encontra presente e poderá tirá-las, caso queiram algum esclarecimento. Alguém tem alguma coisa a perguntar ou a acrescentar?” Como não houve nenhum pronunciamento, Dra. **Mira** colocou em votação e me mandou fazer a chamada. 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 unanimidade de seus membros, com 12 (doze) votos, 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, 30/05/2023. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Pedindo a palavra, o representante Dr. **Marcílio** Coutinho, falou: “Quero agradecer e me despedir. Obrigado e até outra oportunidade.” Continuando, foi analisado o **Processo digital nº. 8023175623 de JOSÉ AIRSON TAVARES DA SILVA**, referente ao Projeto de Legalização de Reforma para uma Habitação Unifamiliar Conjunto (composto de 01 casa térrea e 02 casas sobrepostas no pavimento superior), localizada na Rua Aurora Caçote, nº. 602, Bairro de Areias – Recife. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 84 da Lei nº 16.176/96 (LUOS - alinhamento dominante). A **Presidente**, Dra. **Mira** passou a palavra a relatora do processo, Dra. **Ana Maria**, representante do CAU que iniciou dizendo: “Vou iniciar lendo meu parecer.” **PARECER DA RELATORA:** “1. *Solicitação:* O presente processo trata-se de Legalização de Reforma com Acréscimo de Área de uma habitação unifamiliar isolada, inserida em ZAC-Planície 2 e localizada em Demais Vias (Rua Aurora Caçote). O imóvel apresenta afastamento frontal de 4.40m em toda a extensão do 1º pavimento voltado para a Rua Aurora Caçote e o requerente solicita legalização conforme art. 84 da lei 16.176/96 e instrução de serviço 01/2003. 2. *Considerações:* O presente processo foi encaminhado para análise deste Conselho de Controle Urbanístico em atenção ao Art. 35 da Lei 16.176/96, por apresentar parâmetros urbanísticos em desconformidade com a citada Lei. Em análise das informações apresentada destacamos que: i) A legalização proposta solicita a análise especial da CCU, baseada no Art. 84 (alinhamento dominante) da Lei nº 16.176/96, uma vez que a edificação existente, objeto do pedido, apresenta redução no afastamento frontal apenas para o pavimento superior, com 4,40m, ao invés dos 5,00m exigidos na legislação em vigor. Saliente-se que o pavimento térreo possui 5,00m de afastamento frontal. Imagem 1 – Comprometimento alinhamento frontal Rua Aurora Caçote num. 602.



Imóvel Rua do Caçote nº. 602.

ii) Após análise do pedido e com base no relato do técnico analista, verificamos que a face da quadra, com frente para a Rua Aurora Caçote, é composta por 13 (treze) imóveis, dos quais apenas 02 (dois) possuem afastamento frontal de 5,00m para a via; os demais (11) apresentam-se com afastamentos nulos (ver abaixo imagem do ESIG). Acrescente-se ainda que, não constam ações da fiscalização para quaisquer imóveis desta face de quadra. iii) previsão legal do Art.84 da Lei nº 16.176/79, da possibilidade de flexibilização dos

parâmetros de edificações até 2 (dois) pavimentos, que poderão obedecer ao alinhamento dominante na testada da quadra e submetido à apreciação da Comissão de Controle Urbano - CCU. 3. **Conclusão:** Considerando as características da vizinhança, entendemos que grande parte da face da quadra apresenta um alinhamento dominante comprometido do ponto de vista urbanístico somos de parecer favorável.” Em, 19/05/2023. a) Ana Maria Moreira Maciel. Entidade – Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/PE. Dra. **Mira** agradeceu e perguntou se alguém tinha alguma dúvida, como ninguém se manifestou a **Presidente** mandou fazer a chamada da 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 12 (doze) votos, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer da relatora. Sôlicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente. Em, 30/05/2023. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Por último, foi analisado o **Processo digital nº. 8116697422 de JOSÉ AIRSON TAVARES DA SILVA**, referente ao Projeto de Legalização Total para uma Habitação Unifamiliar Conjunto (composto de 02 casas geminadas), localizada na Rua Flávio Guerra, nº. 31, Bairro da Macaxeira - Recife. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 84 da Lei nº 16.176/96 (LUOS - alinhamento dominante). Dra. **Mira** falou: “Passo a palavra à relatora deste processo, que também é a representante do CAU, Dra. Ana Maria, que também será relatora deste processo. Dra. **Ana Maria**, iniciou lendo seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbano – CCU. “1. **Solicitação** Trata-se de um processo de legalização total do imóvel residencial, unifamiliar conjunto, composto de 02 casas geminadas, localizado à Rua Flávio Guerra, nº. 30, no bairro da Macaxeira, ZRU 2/ ZAC Planície 2, Demais Vias. 2. **Considerações:** O presente processo foi encaminhado para análise deste Conselho de Controle Urbanístico em atenção ao Art. 35 da Lei 16.176/96, por apresentar parâmetros urbanísticos em desconformidade com a citada Lei. Em análise das informações apresentada destacamos que: i) A legalização proposta solicita a análise especial da CCU, baseada no Art. 84 (alinhamento dominante) da Lei nº 16.176/96, uma vez que a edificação existente, objeto do pedido, apresenta redução no afastamento frontal apenas para o pavimento superior, com 4,40m, ao invés dos 5,00m exigidos na legislação em vigor. Saliente-se que o pavimento térreo possui 5,00m de afastamento frontal. ii) Após análise do pedido, verificamos que a face da quadra, com frente para a Rua Flávio Guerra, é composta por 23 (vinte e três) imóveis, dos quais apenas 07 (sete) possuem afastamento frontal de 5,00m para a via, 02 (dois) apresentam afastamentos reduzidos de 4,50m e os demais (14) apresentam-se com afastamentos nulos (ver abaixo imagem do Google Earth). Acrescente-se ainda que, e, segundo informações do técnico analista, constam ações da fiscalização, referentes a obras no recuo frontal, sobre 02 (dois) imóveis, de nº. 01 e nº. 26 da via.

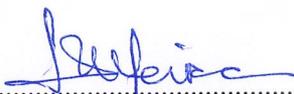
Imagem 1 – Comprometimento alinhamento frontal Rua Flávio Guerra num. 30.



Imóvel Rua Flávio Guerra nº. 30.

iii) previsão legal do Art.84 da Lei nº 16.176/79, da possibilidade de flexibilização dos parâmetros de edificações até 2 (dois) pavimentos, que poderão obedecer ao alinhamento dominante na testada da quadra e submetido à apreciação da Comissão de Controle Urbano - CCU. 3. **Conclusão:** Diante do exposto e considerando as características da vizinhança, entendemos que grande parte da face da quadra apresenta um alinhamento dominante comprometido do ponto de vista urbanístico, razão pela qual somos de parecer favorável ao pleito.” Em, 19/05/2023. a) Ana Maria Moreira Maciel. Entidade – Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/PE. Dra. **Mira** agradeceu e perguntou se alguém tinha alguma dúvida. Pedindo a palavra, a representante da PGM Dra. **Eugênia** falou: “Como caiu minha rede de internet, perdi uma parte da explanação, por este motivo vou me abster.” Foi feita a chamada e exarado o parecer da CCU. **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 favoráveis: CTTU, URB, SMAS, ICPS, FIEPE, ACP, ADEMI, SENGE, IAB, CREA e CAU e 01 (uma) abstenção: PGM 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, 30/05/2023. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais representantes presentes. 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, 30 de maio de 2023.



.....
Luzia Silmira Meira, 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
6. FIEPE – Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula
7. ACP – Mateus de Albuquerque Wanderley Freire
8. ADEMI – Genildo Valença Filho
9. SENGE – Maura Michaela Dellabianca Araújo
10. IAB – Augusto Ferrer de Castro Melo
11. CREA – Flávio Domingues da Silva
12. CAU – Ana Maria Moreira Maciel