

ATA DA 443ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (38ª. ON LINE)

Aos 22 (vinte e dois) dias do mês de novembro de 2023 (dois mil e vinte e três), às 9h30h, realizou-se a 443ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 38ª. Reunião On Line gravada, sob a Presidência da Arquiteta Luzia Silmira Meira (Mira), suplente da Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Lúcia de Fátima Escorel, suplente do representante da URB/Recife; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz Guimarães, suplente do representante do ICPS; Dierson Guimarães Lima, suplente do representante da SMAS; 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: Genildo Mota Valença Filho, representante da ADEMI e Flávio Domingues da Silva, representante do CREA. Além do Administrador de Empresas Mateus de Albuquerque Wanderley Freire, suplente do representante da ACP; da Procuradora Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, representante da PGM e do Sr. Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar a **Presidente** deu início a reunião cumprimentando a todos e foi analisado o **Processo digital nº. 8050386821 da MAGIA CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.** referente à Réplica de Projeto Inicial para uma edificação Habitação Multifamiliar em Conjunto (RESIDENCIAL CRUZ CABUGÁ), a se localizar na Rua Pedro Afonso, nº. 85, Santo Amaro - Recife. **Encaminhado à CCU:** face ao disposto no Art. 62, §1º e Art. 110, IV, da Lei nº. 16.176/1996 – (LUOS - Empreendimento de Impacto). Dra. **Mira** passou a palavra ao Arquiteto Urbanista Dr. **Paulo Roberto** de Barros e Silva que, juntamente com os Arquitetos Dr. Érico Oliveira, Dr. Rafael Freire e o Engenheiro de Trânsito Dr. Eduardo Cândido Coelho, iniciaram a apresentação do **Processo digital nº. 8050386821 da MAGIA CONSULTORIA E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.** Dr. **Paulo** iniciou dizendo: “Bom dia a todos! Vou começar a minha fala lendo a apresentação. RESIDENCIAL CRUZ CABUGÁ - Memorial Justificativo de Impacto de Vizinhança – EIV. Cabem duas observações iniciais: Essa região, chamada hoje de “Quadrilátero de Santo Amaro” foi à área industrial do Porto do Recife. Nasceu como indústria, tinha até fábricas de coisas e siderúrgica, e galpões que antigamente eram galpões para depósito e hoje é logística. Esse território permaneceu assim por muito tempo, ainda está assim. Nós estamos vendo hoje, a ocupação na área pública, com muito vigor nos grandes depósitos vazios, na área hospitalar e teve um impacto na área comercial que foi objeto de uma paralização por conta do Shopping Tacaruna. O que é que temos aí nesse imóvel de 5.433,80 m2? Um projeto residencial vertical cuja relevância é consagrar a continuidade da ocupação do uso habitacional no centro do centro do Recife, nessa área de Santo Amaro. Mantivemos na Rua da Aurora, o início da mudança dos galpões e das fábricas para residenciais. Tivemos empresariais logo em seguida da Av. Norte, faculdades, hospitais, e agora as pessoas querem morar no centro.” Em seguida foi mostrada a apresentação em tela. **2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO. 2.1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** O Projeto do Residencial Cruz Cabugá é um empreendimento de uso habitacional multifamiliar, a ser construído em um terreno com 5.433,80 m2, localizado na Avenida Cruz Cabugá, esquina com a Rua Pedro Afonso, no bairro de Santo Amaro.



SITUAÇÃO:



LOCALIZAÇÃO

Dr. **Paulo** continuou: “Então, vamos para esse lugar que está marcado em vermelho. Se olharmos com atenção em volta, nós vamos perceber que é um lugar do centro do Recife, estamos quase na Av. Conde da

Boa Vista, é muito perto da área central. Tinha duas restrições de ocupação, isso aqui era uma linha comercial de galpões e trânsito pesado, e de galpões vazios, a não ser de equipamentos públicos, hospitais e a área da Vila Naval. O que acontece hoje? Esse lugar não era destino para habitação, até que se venceu a primeira resistência: morar perto do Cemitério. Ninguém queria morar perto do Cemitério, o Mercado Imobiliário tentou várias vezes lançar produtos por esta área, mas não havia interessado, tinha uma relação de receio. O que acontece hoje? Há uma procura sim, nesse eixo da Av. Cruz Cabugá, por habitação para moradia e o Recife passou a ter uma centralidade residencial que, na sua borda, não na Av. Guararapes, mas na sua borda da Guararapes, de um lado e de outro, até chegar à Rua Dom Bosco e até chegar à beira do rio, começam a nascer novos produtos imobiliários focados em habitação. Essa é a grande mudança que esse projeto demonstra. Aqui junto está um Ginásio, nesse trecho temos área religiosa, temos áreas públicas do Governo do Estado, e de saúde, principalmente do Hospital de Santo Amaro e Hospital do Câncer lá na frente. Vocês olham para o lado Leste e veem o vazio ainda com muitas edificações que são galpões subutilizados, sem exercer a sua função social. Aqui, nós temos toda infraestrutura e é sim um lugar disponível para quem quiser vir morar no centro, porque há serviços, há atividades, há espaço para empreendimentos com essa cara, para produtos com 03 (três), 02 (dois) ou 01 (um) quartos. **2.2 DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** O conjunto totaliza 28.075,62 m² de área de construção, oferece 324 vagas para automóveis (coisa que está no Novo Plano Diretor sem considerar mais como obrigatório, mas nesse projeto temos sim) e 1.388,87 m² de solo natural. As unidades habitacionais apresentam tipologias entre 57,86 m², 55,70 m² e 33,75 m². O acesso de veículos para as garagens ocorrerá pela Rua Pedro Afonso e os pedestres poderão acessar o Empreendimento tanto pela Avenida Cruz Cabugá quanto pela Rua Pedro Afonso. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis no Projeto de Arquitetura contemplam o seu enquadramento a legislação vigente, como demonstrado no Quadro I a seguir:

Parâmetros aplicáveis	Permitido	Parâmetros Adotados
Coefficiente de utilização	5,0	3,39
Área Total Computável	27.169,00 m ²	18.081,80 m ²
Taxa de solo natural	1.358,45 m ²	1.388,87 m ²
Vagas de garagem	-	324

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA: O tempo e a pressão pela moradia no Centro por um lado, e por outro, a retirada das atividades industriais e de comércio atacadista (para fora do centro urbano do Recife), abriu a perspectiva de uma renovação urbana em acelerado processo. Renovação que se concentra entre a bacia dos Rios Capibaribe e Beberibe e o entorno da Av. Cruz Cabugá, como indicado no Mapa 2.



Mapa 2 – Renovação Urbana

Essa mancha amarela é onde vão acontecer novos produtos como esse, até chegar à Av. Conde da Boa Vista, é muito perto da área central. Tinha duas restrições de ocupação: era uma via comercial de galpões, de trânsito pesado, de galpões vazios, a não ser de serviços públicos, de hospitais e a área da Vila Naval. O que

acontece hoje, esse lugar não era destino para habitação, até que se venceu a segunda resistência que era “morar perto do cemitério”, ninguém queria. O mercado imobiliário tentou várias vezes lançar produtos por essa área, mas ninguém queria morar perto do Cemitério de Santo Amaro. Hoje, há uma procura nesse eixo viário da Cruz Cabugá, por habitação para moradia e o Recife passou a ter uma centralidade residencial na sua borda, não na Guararapes, mas na sua borda até chegar a Dom Bosco e na Beira Rio. Começam a nascer novos produtos imobiliários focados em habitação. Essa é a grande mudança que esse projeto demonstra. Aqui junto tem o ginásio, um trecho inteiro de área religiosa e temos trechos de áreas hospitalares, principalmente do Hospital Santo Amaro e Hospital do Câncer, e públicas do governo do estado. Olhando para o lado Leste, vocês veem o vazio ainda em muitos edifícios que são galpões subutilizados, sem exercerem sua função social. Aqui tem toda estrutura disponível, e é sim, um lugar de moradia para quem quiser vir para o centro, porque há serviços, há atividades e há espaço para empreendimentos com a cara de produtos concentrados com apartamentos de: um, dois ou três quartos. Atraem para o Centro Expandido do Recife atividades referentes à moradia. Olhando do alto nós verificamos o Rio Capibaribe, a Av. Agamenon Magalhães, na ponta o Tacaruna, no outro lado o Cemitério de Santo Amaro e já a Av. Conde da Boa Vista na sequência.



Mapa 3 – Área de Influência Indireta

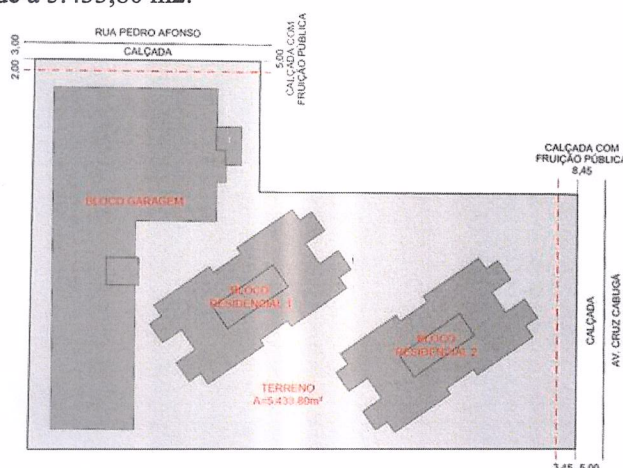
3.1. ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA: A AII estabelecida para adoção nos estudos de impacto considera o espaço compreendido entre a Av. Agamenon Magalhães, a Av. Mário Melo, a Rua da Aurora e as Avenidas Arthur Lima Cavalcanti e Dr. Jayme da Fonte. Nós percebemos que há sim, uma forte concentração habitacional na área da ZEIS Santo Amaro, que tem dois lados, que é desde o começo, quem foi morar aí nesse território do Centro Expandido, consagrando essa área, que governo a governo vem melhorando a infraestrutura, sendo adequado do ponto de vista de ocupação, mas muito adensada. Essa é uma área de ZEIS com um grande adensamento. Está centrado como área de influência indireta mostrando onde é que está o empreendimento.



Mapa 4 – Área de Influência Direta

3.2. ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA: Em atendimento a recomendação da OPEI, a Área de Influência Direta – AID está demarcada no interior do território composto pelas seguintes vias: Avenida Mário Melo, Rua do Pombal, Rua do Veiga, Rua Araripina, Avenida Cruz Cabugá e Avenida Norte. Dentro dessa área foram feitos os estudos para verificar o impacto na vizinhança. Nesse quadrilátero podem-se observar muitas áreas de grandes telhados da parte educacional e a parte de serviços de saúde e serviços públicos localizados aqui. Há um grande vazio entre a Rua da Aurora e a Cruz Cabugá, que vem sendo ocupado pouco a pouco,

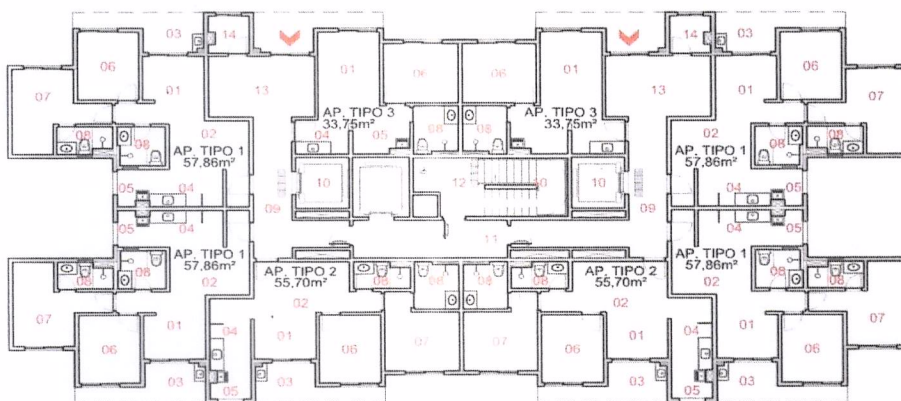
nessa primeira quadra da Rua da Aurora. Cabe olhar nesse momento o partido arquitetônico, como o empreendimento foi implantado no terreno. Vou passar a palavra a Érico e a Rafael para que façam a apresentação do projeto.” Dr. Érico iniciou falando: “Bom dia a todos! Somos do escritório de Andréa Lobo Arquitetura, e vou fazer uma breve explanação sobre o projeto. **4. O PROJETO DE ARQUITETURA: 4.1. O PARTIDO ARQUITETÔNICO** - O projeto dispõe de duas torres residenciais com térreo mais 19 pavimentos e possui um edifício garagem que fica ao lado. São três blocos, dois residenciais e um edifício garagem. Nesse partido escolheu-se separar as torres residenciais do edifício garagem. Tradicionalmente, se colocava a área residencial em cima do estacionamento. Contemplamos áreas de lazer no térreo e calçadão (5,00 metros na Rua Pedro Afonso e 8,45 metros na Av. Cruz Cabugá) de fruição pública nas duas vias. A área do terreno corresponde a 5.433,80 m².



DADOS DO PROJETO: 02 blocos residenciais e 01 bloco de garagem. **BLOCO RESIDENCIAL:** 19 pavimentos. tipo + térreo = 20 pavimentos. Nº. de aptos. por pavimento: 08; total de aptos. por bloco: 160 unidades; nº. total de aptos.: $2 \times 160 = 320$; nº. de aptos. tipo 01: 160 (2 quartos); nº. de aptos. tipo 02: 156 (2 quartos); nº. de apto. tipo 03: 04 (1 quarto). **BLOCO DE GARAGEM;** nº. de pavimentos: 06; nº total de vagas de garagem: 324 (4 vagas P.N.E.); bicicletário: 82 vagas. Paraciclo: 10 vagas. População estimada: 1.272 pessoas. **QUADRO DE ÁREAS:** área do terreno: 5.433,80m²; área de cobertura: 1.055,28m²; área de construção: 27.637,48m²; área total de construção real privativa: 18.081,80m²; área total de construção de uso comum: 9.555,68m²; área total externa privativa: 346,82m²; área apto. tipo 01: $160 \times 57,86\text{m}^2 = 9.257,60\text{m}^2$; área apto. tipo 02: $156 \times 55,70\text{m}^2 = 8.689,20\text{m}^2$; área apto. tipo 03: $4 \times 33,75\text{m}^2 = 135,00\text{m}^2$.” Em seguida foram descritas as plantas abaixo.



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TÉRREO



- LEGENDA**
- | | | |
|------------------|-----------------|----------------|
| 01. ESTAR | 07. SUITE | 13. HALL/ESTAR |
| 02. JANTAR | 08. BWC | 14. DEPÓSITO |
| 03. VARANDA | 09. HALL SOCIAL | |
| 04. COZINHA | 10. ELEVADOR | |
| 05. ÁREA SERVIÇO | 11. ANTECÂMARA | |
| 06. QUARTO | 12. ESCADA | |

BLOCO RESIDENCIAL - PLANTA BAIXA PAVIMENTO TÉRREO

Dr. Érico descreveu as plantas baixas, explicou que os apartamentos maiores (57,86m²) ficam nas extremidades e os menores (55,70m²) ficam entre eles, com a caixa de circulação vertical no centro. Mostrou as Perspectivas abaixo.



PERSPECTIVA AVENIDA CRUZ CABUGÁ



PERSPECTIVA RUA PEDRO AFONSO

Na primeira imagem mostra o alargamento da calçada, criando uma área de embarque e desembarque de veículos, de forma a evitar o conflito da circulação com a Av. Cruz Cabugá, temos também uma entrada de pedestre, mas não temos entrada de veículos. Criamos 04 canteiros para o plantio de árvores de grande porte, e também uma Marquise para proteção do pedestre. Na imagem ao lado, a perspectiva da Rua Pedro Afonso, vemos em primeiro plano o Edifício Garagem que é onde temos a entrada tanto de veículos como de

pedestre, com uma Portaria. A saída de lixo também se dá por essa rua, a calçada foi alargada em 2.00m, ficando com 5.00m no total. Seria basicamente essas as informações do projeto.



Essas são imagens aéreas do empreendimento inserido dentro da cidade. Na primeira imagem vemos o bairro da Boa Vista ao fundo, é possível ver a Av. Cruz Cabugá e a Rua Pedro Afonso, virando com o Edifício Garagem ao lado das duas torres. Na segunda imagem vemos o lado oposto do empreendimento, com o Bairro do Recife e o Porto ao fundo. Devolvemos a palavra ao Dr. Paulo para continuar a explanação.” Dr. Paulo disse: “Vamos aos impactos. O que é que esse projeto nos mostra quando olhamos para a última perspectiva? Aquilo que iniciei dizendo: do lado leste, nós tínhamos indústria nesse local, e o primeiro edifício empresarial foi esse que está aí, azul e branco, junto da Av. Norte. Depois, vieram novos prédios pela Rua da Aurora. Nós temos um grande Ginásio, que é o Ginásio Pernambucano, depois temos imóveis que apresentam Galpões que eram Depósitos e que hoje, estão subutilizados na sua maioria, porque não há o que fazer com eles como depósito, não há mais material para armazenar, coisas que viessem do Porto. Então, esse projeto do ponto de vista de uso do solo, ele responde aos coeficientes, aos recuos, as taxas de solo natural. As condições de implantação no solo resultante do remembramento de três imóveis, vai acontecer muito isso, é necessário para que se tenha empreendimentos com escala e esse perfil, que se junte parte de imóveis e parte de quadras, isso vai vir com frequência. **5. IMPACTOS POTENCIAIS: 5.1 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:** Adequação do Projeto Arquitetônico aos coeficientes, aos recuos, a taxa de solo natural, bem como as condições de implantação no lote resultante do remembramento de três imóveis. Registre-se o programa de uso habitacional multifamiliar, a galeria da Av. Cruz Cabugá, em atendimento ao que determina a LUOS, no que se refere a Planos de Quadra, bem como a permeabilidade visual recomendada pela OPEI, pela adoção de elemento transparente entre a Galeria e a área privada do empreendimento na calçada voltada para a Cruz Cabugá. No que se refere a orientação da OPEI para uso misto no térreo da Av. Cruz Cabugá, com a oferta de espaços de comércio em pelo menos 2/3 de extensão da fachada, justifica-se a não adoção dessa recomendação, pelas seguintes razões: a) A inexistência de atividades comerciais, com super oferta de imóveis ociosos; b) Implantação do heliponto em edificações com mais de 30 pavimentos, além de equipamentos especiais de combate a incêndio em todos os pavimentos; c) Implicações diretas no custo das unidades habitacionais. **5.2: MEIO AMBIENTE:** No elenco de condicionantes gerais contidas na Licença Prévia, o atendimento a Legislação – Lei 17151/2008, Lei 16.176/96, Lei 16.243/96), foi integralmente cumprida, bem como o que trata de suprimento dos serviços de água e esgotamento sanitário. Bem como a oferta de 1.388,87 m² de solo natural. Quanto a mobilidade, pedimos a Eduardo para apresentar sua análise.” **5.3. MOBILIDADE, TRANSPORTE E TRÁFEGO (24).** Dr. Eduardo cumprimentou a todos disse: “Bom, as questões ligadas a mobilidade é só uma análise sobre os impactos na vizinhança. Sempre enfrento algumas incompreensões a respeito disso, “há por que não analisam tudo? Por que não consideram tudo que está acontecendo?” Porque o estoque de uso do terreno, o que vai poder ser feito ali é decidido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. É ela que estabelece o estoque do que vai poder ser ocupado ali, o que sobra para o pessoal de tráfego que é importante, mas é subsidiário, é como isso se integra ali. Ver como a cidade vai ser e quem tem muito mais competência para isso, são os arquitetos urbanísticos, nós engenheiros de tráfego, vemos como a coisa vai funcionar localmente e que é

isso que a Lei estabelece. Depois que vê o que pode fazer, quando a pessoa vai colocar o empreendimento dele, como isso vai funcionar, tem algum percalço local ali, que vai precisar ser corrigido? É isso que nós



analisamos! Nesse caso especial, não vou entrar nos aspectos que também fazem parte do meu relatório, sobre a questão de ônibus, que a Av. Cruz Cabugá é por excelência, um consorte com a Av. Agamenon Magalhães, atendendo o BRT e cada vez mais tem futuro com isso. Quero dizer que a Prefeitura tem estudos para intensificar isso, melhorar, talvez transformando a pista leste em pista escorrida para ônibus em ambos os sentidos, para liberar a pista leste para liberar a pista oeste e o outro funcionar melhor. Tem toda uma série de coisas. No que diz respeito a ciclovia, passa uma exatamente, na Rua Pedro Afonso, na frente do empreendimento e a CTTU fez o projeto e vai implantar uma ciclofaixa, também na Av. Cruz Cabugá. Quer dizer tem todas as condições de acesso excepcionais. O que resta analisar na minha área é uma questão bastante direta. Primeiro, os acessos de carro não estão se dando pela via principal, seguindo a regulamentação da cidade, colocando os acessos de veículos pela via de menos tráfego. Pela Cruz Cabugá só entra pedestre e pela Pedro Afonso, pedestre e carros pelo Edifício Garagem.



Então, vamos ver agora o que vai acontecer com a movimentação. Existem normas para você falar: o Edifício Residencial já tem uma formulação para você analisar, você olha pelo tamanho dos apartamentos. Esse é um empreendimento habitacional multifamiliar com 342 unidades habitacionais; 320 vagas de estacionamento. Residencial: Quantas pessoas nas horas de picos? (788/ pico) Porque é nessa hora que o sistema viário está sendo mais solicitado por todo mundo. Tem 320 domicílios com ocupação média de 3 hab/domicílio.

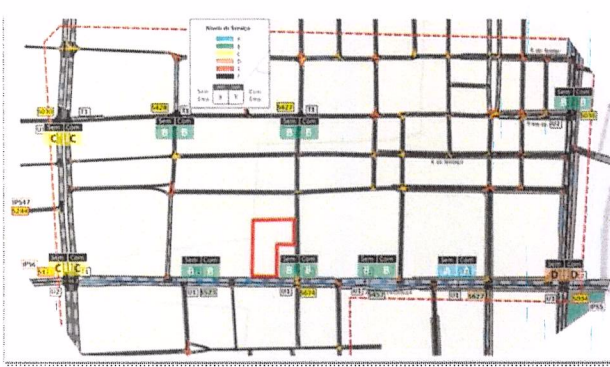
VIAGENS GERADAS NO HORÁRIO DE PICO			
Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
197	788	788	197

MÉDIA DIVISÃO MODAL DE VIAGENS %			
Nível Acessibilidade	Auto	Coletivo	Outros
Alta e Média	28	66	6
Baixa	61	36	3

Atraídos - são as pessoas que veem trabalhar como por exemplo, faxineiros. Produzidos - são as pessoas que estão saindo para trabalhar, para a escola, etc. Como vocês veem no primeiro gráfico. Como elas vão para o local? Esta fase é que se chama "Divisão modal": Veículos - Autos (1,5 pax); Bus (40 pax), como vocês veem no segundo gráfico. Numa área como aquela, extremamente servido de transporte público, nós estamos cada vez, independente de vontade, abandonando ser proprietário de carro. Lugares onde tem alta e média acessibilidade de transporte público, como na Cabugá, o que o poder público estabelece? 66% do pessoal vem de ônibus, aí nós analisamos: será que vai faltar ônibus? Não, porque a Cruz Cabugá tem uma capacidade imensa. No gráfico abaixo vemos que a taxa de ocupação de automóvel: 1,5 passageiros/veículo, 34% das pessoas veem de carro.

VIAGENS DE AUTOMÓVEIS NO HP			
Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
45	179	179	45

Na primeira imagem abaixo: de onde eles vêm? Da Cruz Cabugá, do Treze de Maio. Na segunda imagem: por onde saem? Você joga na rede e descarregam



Simulação final: Pico da tarde com empreendimento.

HCM Tarde - Sem e Com empreendimento

É tanto veículo que passa por ali, que o movimento do residencial não é nada em termo de tráfego, é diluído.” Dr. **Paulo** continuou: “Vamos ver ainda dois itens: Impactos Potenciais sobre a paisagem e aspectos sócios econômicos. **5.4. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL:** A presença do Sítio Histórico (Cemitério de Santo Amaro) reconhecido como elemento cultural a ser preservado não é afetado pelo Empreendimento, posto que o Projeto se encontra fora do setor de proteção. Dessa forma, tanto a paisagem urbana quanto o patrimônio natural e cultural da sua vizinhança neste território em renovação, o Empreendimento, não apresenta impactos negativos. **5.5 ASPECTOS SÓCIOS ECONÔMICOS:** A geração de 160 empregos diretos e 20 empregos indiretos durante a obra remetem a expectativa de melhoria da renda da comunidade. Neste contexto é importante destacar que o Empreendimento aportará cerca de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões) de investimentos na sua execução. **5.6 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA:** O empreendimento é neutro enquanto alteração expressiva no que se refere a valorização imobiliária. Os imóveis já estão precificados pelo mercado, e apresentam para os bairros da Boa Vista e Santo Amaro valores aproximados como demonstra a Pesquisa realizada em março de 2021, no Anexo VII. **5.7 INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS:** Em obediência ao que determina a legislação vigente, foram formuladas consultas a COMPESA (suprimento de água e esgotamento sanitário), CELPE (suprimento de energia elétrica), EMLURB (coleta de resíduos), COPERGAS (suprimento de gás) e OI (comunicação), obtendo parecer favorável. **6. MEDIDAS MITIGADORAS - MEIO AMBIENTE:** 1. Elaboração e implantação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (demolição e construção); 2. Implantação de Reservatório de retardo ou acumulação de águas pluviais; 3. Plantio de árvores de grande ou médio porte nas calçadas. **7. CONCLUSÃO:** O Empreendimento é adequado ao território e a sua vizinhança. Incorpora os anseios de deslocamento das famílias para o Centro da Cidade, no espaço denominado “quadrilátero Santo Amaro” que dispõe de infraestrutura, de transporte, de educação, de saúde, de emprego e de áreas ociosas sem exercer a sua função social. A proposta no plano do uso do solo está correta e obedece aos regramentos vigentes, razão pela qual o Empreendimento se afirma como positiva

a sua implantação. Agradeço a vocês e fico a disposição para o que for demandado sobre questões e esclarecimentos.” Dra. **Mira** falou: “Quero agradecer a equipe que, juntamente com Paulo, fez a



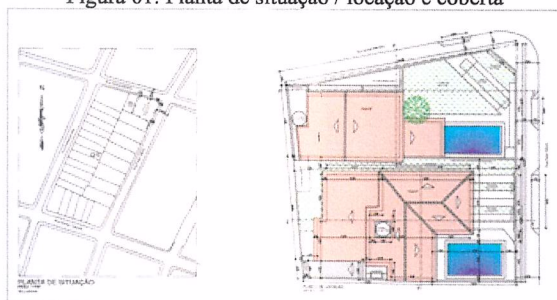
apresentação. Vou passar para o relator desse processo, que é o representante da SMAS, Dr. Gustavo Lins, que não podendo comparecer enviou seu relato, que a representante do CAU, Dra. Ana Maria Maciel, vai ler.” Dra. **Ana Maria** iniciou cumprimentando a todos e disse: “Vou ler o relato de Gustavo.” **PARECER DO RELATOR:** “Projeto inicial de um empreendimento habitacional multifamiliar em conjunto, a ser construído no Lote nº. 1-A com frente para a Av. Cruz Cabugá e para a Rua Pedro Afonso, no bairro de Santo Amaro. Encaminhado o processo à Comissão de Controle Urbanístico – CCU para análise e parecer quanto à implantação do Empreendimento de Impacto, atendendo ao disposto no art. 62, §1º e art. 110, IV, da Lei nº. 16.176/1996. Resumo das características: Área do terreno: 5.433,80m²; Área de solo natural: 1.315,35m² (24,21%); Área total de construção: 28.075,62m²; Área de construção privativa: 18.081,80m² ($\mu = 3,33$); 02 blocos residenciais - 20 pavimentos cada; 01 bloco para estacionamento com 06 pavimentos (térreo + 5) - 320 vagas (05 delas são para PCD); Bicicletário para 82 bicicletas. Zoneamento: Zona Especial de Dinamização Econômica - ZEDE - Centro Principal. Setor de Requalificação do Centro 1 – SRC 1. (Processo analisado pelo Plano Diretor, Lei nº. 17.511/2008; Lei específica para a ZEDE Centro Principal nº. 17.489/2008). Com relação ao Solo Natural, o projeto apresenta 1.315,35 m², o que corresponde a uma taxa de 24,21%. Desta metragem, 270,64 m², que equivale a 4,98%, estão localizados em área privativa. A parte interessada anexou Memorial justificando que não existe, na legislação em vigor, qualquer norma em sentido contrário e que a função ambiental de drenagem do solo permanecerá eficiente. Além disso, para conferir segurança à aprovação do projeto, se comprometem em fazer constar na futura Convenção de Condomínio, ressalva expressa quanto à obrigatoriedade dos condôminos proprietários respeitarem e preservarem o solo natural existente nas áreas comuns e privativas. A UNAV/CELIC foi de acordo com a justificativa apresentada, porém, solicitou o atendimento pleno da taxa de solo natural de 25%. Consta certificado OPEI, Licença Prévia ambiental, anuências da COMPESA, EMLURB, e Viabilidade da COPERGÁS, aprovação CTTU. O Estudo de Impacto de Vizinhança apresentou algumas medidas para minimizar os efeitos causados com a construção do empreendimento, a exemplo de: elaboração de PGRCC, implantação de reservatório de retardo de águas pluviais, isolamento acústico nos salões de festas, plantio de árvores nas calçadas, etc. Ressalte-se que essas medidas citadas são obrigações legais. A Unidade de Normatização de Análise Viária – UNAV/CELIC recomendou, como medida mitigadora à elaboração e execução de projeto para a requalificação urbana da área remanescente da Praça Onze de Junho (devendo ser aprovada pela EMLURB). Sugere a adoção desta praça, conforme legislação pertinente. *Parecer:* Após análise dos autos, sou de parecer favorável à aprovação do projeto em questão, devendo, entretanto ser ajustado de modo a ser atendido o parâmetro mínimo de 25% de solo natural. Sou favorável à sugestão de medida mitigadora recomendada pela UNAV/CELIC, devendo ser encaminhada ao CDU para validação.” Em 22/11/2023. a) Gustavo Marques Lins. Entidade: Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade. A **Presidente** agradeceu e franqueou a palavra à representante da PGM, Dra. **Eugênia** que falou: “Estou na Prefeitura, mas vou precisar me ausentar, gostaria que Mira consignasse minha abstenção na votação dos três processos, que serão analisados.” Dra. **Mira** concordou e assim foi feito. Ela então, perguntou se alguém teria alguma dúvida com relação ao parecer. O representante do IAB, Dr. **Augusto** perguntou: “Tenho uma dúvida e gostaria de ter um esclarecimento dos projetistas. Primeiro, eu estava olhando as plantas enquanto era lido o relato e não escutei qual a medida mitigadora” Dra. **Ana Maria** falou: “O parecer do colega ressalta a dificuldade do projeto ser ajustado, para atendimento aos 25% de solo natural, e ele absorve a medida mitigadora proposta pela UNAV/SELIC, que é que os condôminos se comprometam a respeitar o que o projeto propõe, como área de solo natural”. Dra. **Mira** falou: “O que Augusto quer saber é quanto a medida mitigadora. Posso falar porque foi a UNAV quem sugeriu. É o seguinte, quando da abertura da Av. Jaime da Fonte/Odorico Mendes, que cruza a Av. Cruz Cabugá, a Praça Onze de Julho foi dividida e ficou um trecho dela separado, onde hoje tem muito estacionamento de ônibus que trás o pessoal do interior para o Hospital do Câncer. Aquilo ali está muito abandonado e nós solicitamos que fizessem o projeto, porque de uma certa forma, nós temos que preservar uma área de estacionamento porque é uma necessidade, mas que esse projeto fosse aprovado pela EMLURB, ser executado e posteriormente ser adotado. Augusto, você entendeu agora?” Dr. **Augusto** falou: “Sim, mas tenho outra dúvida. Na planta 02, está bem claro, que recuaram a calçada, mas ficou um pedaço de parede que se colocassem um pilar ficaria melhor para a acessibilidade.” A **Presidente** falou: “Vamos fazer o seguinte: colocamos em votação o parecer do Relator e depois colocamos em votação

esse acréscimo ressaltando esse ponto.” Assim foi feito e exarado o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão



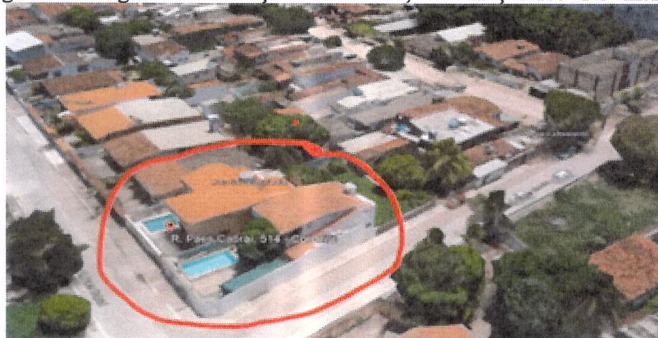
em plenário por maioria de seus membros, com 08 (oito) votos: ICPS; SMAS; FIEPE; ADEMI; IAB; CREA; CAU e PREZEIS e 03 (três) Abstenções: URB; PGM e ACP se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente. Em, 22/11/2023. a) Luzia Silmira Meira (Mira), Presidente da CCU e demais representantes presentes. Dra. **Mira** falou: “Agora vamos fazer a votação da solicitação de Augusto, que é: na Av. Cruz Cabugá retirar a parede que avança no passeio, deixando a Marquise em balanço ou coloca um pilar.” Dr. **Paulo** pediu a palavra e explicou: “O terreno do vizinho vai até aí na frente, por esse motivo não podemos retirar essa parede, do outro lado também.” A **Presidente** agradeceu ao Dr. Paulo e aos outros arquitetos, pela apresentação do projeto. Dr. **Paulo** agradeceu a atenção mais uma vez e se despediu. Em seguida, foi analisado o **Processo digital nº. 8048059023 de LUCIANO LUIZ TORRES DE CARVALHO NUNES**, referente à Legalização de Reforma com acréscimo de área, para um Conjunto Habitação Unifamiliar com duas subunidades, a se localizar na Rua Paes Cabral, nº. 514, Bairro do Cordeiro – Recife. **Encaminhado à CCU:** face ao disposto no Art. 84 da Lei nº. 16.176/96 (LUOS – Análise Especial, alinhamento dominante). Dra. **Taciana** disse: “Passo a palavra à relatora Dra. Lúcia Escorel, representante da URB.” Dra. **Lúcia** iniciou dizendo: “Vou ler meu relato.” **PARECER DA RELATORA:** “À Comissão de controle Urbanístico – CCU. 1. *Assunto:* Legalização de Reforma com acréscimo de área, para um Conjunto Habitação Unifamiliar com duas subunidades, solicitando o Art. 84 da Lei nº. 16.176/96 (LUOS – Análise Especial, alinhamento dominante).

Figura 01: Planta de situação / locação e coberta



Unidade de Licenciamento Urbanístico - ULUR/SELIC PROCESSO nº. 8048059023

Figura 02: Imagem de localização dos imóveis, visualização dos afastamentos



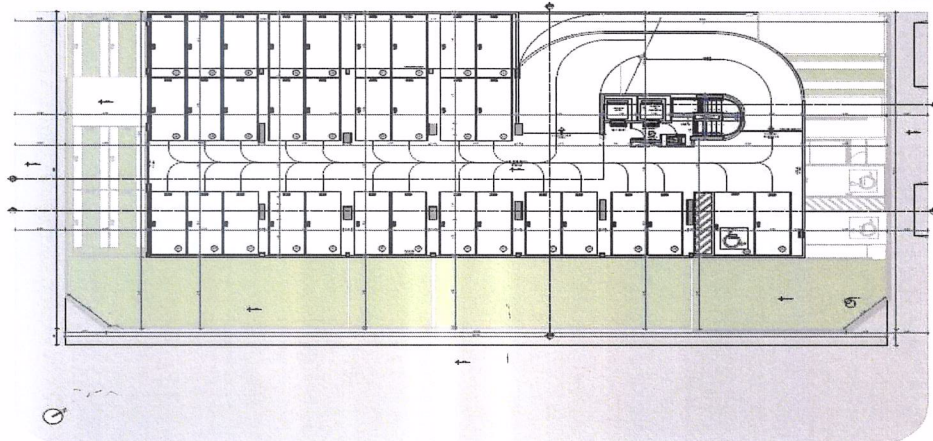
Fonte: Unidade de Licenciamento Urbanístico - ULUR/SELIC PROCESSO Nº 8048059023 DATA: 06/10/2023-Gestora: Arqta.: Patrícia Lôbo de Oliveira

Figura 03 :Rua Santos Moreira alinhamento dominante



Fonte: Unidade de Licenciamento Urbanístico - ULUR/SELIC PROCESSO Nº 8048059023 DATA: 06/10/2023-Gestora: Arqta.:
Patrícia Lôbo de Oliveira

... .. alinhamento dominante na testada da quadra, conforme Art. 84 da Lei de Uso do Solo, n.º 16.176/1996, para a rua Santos Moreira, face tratar-se de residências unifamiliares e o afastamento frontal para esta rua ser nulo. Para a rua Paes Cabral os afastamentos estão sendo obedecidos como também o solo natural apresentado, é o exigido. Diante do exposto e considerando as características da vizinhança, entendemos que toda a face da quadra apresenta um alinhamento dominante comprometido do ponto de vista urbanístico, razão pela qual encaminhamos o processo à CCU para análise e decisão finais. 2. **Conclusão:** Diante do exposto, da análise técnica da Unidade de Licenciamento Urbanístico - ULUR/SELIC e considerando o atendimento que trata o Art. 84 da Lei de Uso do Solo, n.º 16.176/1996 (o afastamento frontal para esta rua ser nulo. Para a rua Paes Cabral os afastamentos estão sendo obedecidos como também o solo natural apresentado, é o exigido). Acatamos o pleito do interessado.” Em, 22/11/2023. a) Lúcia de Fátima Escorel. Entidade: Autarquia de Urbanização do Recife. A **Presidente** agradeceu e perguntou se havia alguma dúvida a ser tirada. Não houve nenhuma manifestação. Dra. **Mira** então, mandou fazer a chamada para elaborar o parecer da Comissão e assim o fez. **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 09 (nove) votos: URB; ICPS; SMAS; FIEPE; ADEMI; IAB; CREA; CAU e PREZEIS e 02 (duas) Abstenções: PGM e ACP, 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, 22/11/2023. a) Luzia Silmira Meira (Mira), Presidente da CCU e demais representantes presentes. Prosseguindo, foi analisado o **Processo digital nº. 8101992522 de CRISTIANA MARIA CORREIA DE ARAUJO ESTELITA**, referente ao Projeto de Alteração Durante a Obra, para uma edificação de uso misto: Edifício Habitacional Multifamiliar Isolado e não Habitacional - uma Loja (Edifício Carlos Mendonça), a se localizar na Rua Joaquim Bandeira, nº. 70, Bairro da Imbiribeira – Recife. **Encaminhado à CCU:** face ao disposto no Art. 84 e Anexo 8, da Lei nº. 16.176/96 (LUOS – Análise Especial, vagas de estacionamento). Dra. **Mira** passou a palavra à relatora do processo, a representante do ICPS, Dra. **Ana Patrícia** que iniciou lendo seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbano – CCU. “1. **Solicitação:** O presente processo trata-se de aprovação de projeto de alteração durante a obra para um empreendimento a ser implantado na Rua Joaquim Bandeira, nº 70, no bairro da Imbiribeira. A alteração realizada com relação ao projeto original aprovado consistiu na supressão de um dos pavimentos destinados a vagas de estacionamento e a consequente redistribuição das vagas nos pavimentos de estacionamento remanescentes. A nova configuração da disposição das vagas apresenta um quantitativo de 11 vagas “presas” ou “confinadas”, em desacordo a orientação expressa no Parecer da ULUR/SELIC, de 14/08/2023, anexado ao processo, que expressa o entendimento de que “uma vez que o Artigo 76, Inciso II, da Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16.176/96 determina que vagas “duplas enfileiradas” só serão aceitas se vinculadas a uma mesma unidade, a proposta deverá se adequar à norma vigente à época.”



Planta Baixa do pavimento vazado com a indicação de 9 das 11 vagas “presas” previstas no projeto.
Fonte: projeto de arquitetura anexado ao processo.

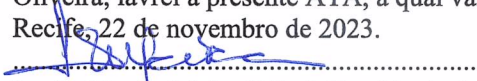
Em documento de 25/08/2023 anexado ao processo, a arquiteta autora do projeto apresenta a seguinte justificativa para a solicitação de aprovação das disposições das vagas apresentadas: “Para dar mais leveza e

melhorar sua relação com o entorno optamos por retirar o terceiro pavimento de garagem, e que, de acordo com o novo Plano Diretor da Cidade do Recife, para projetos habitacionais e outros, não há exigências de vagas de automóveis, entendendo que há novos modais de transportes, como bicicletas, patinetes, carros compartilhados e outras alternativas que facilitam a locomoção pela cidade e que substituem a necessidade dos carros, e ainda que a maioria dos apartamentos são de para tipologia de 25m², onde é permitido uma redução na relação de vagas por apartamento (1 vaga para cada 2 aptos), venho com base nesta defesa, solicitar a aprovação deste projeto de alteração durante a obra número 8101992522, que mesmo mantendo o mesmo número de automóveis do projeto aprovado, permite ter 60% dos carros com vagas livres.” Em virtude da solicitação apresentada, o parecer da ULUR/SELIC de 17/10/2023, encaminha o pedido à CCU para análise e decisão final acompanhada de uma síntese do pedido. “Trata o presente processo de um Projeto de “Alteração durante a obra” (Projeto Inicial nº 8080711620 e Alvará de Construção nº 8114187021), para a construção de um edifício habitacional multifamiliar e não habitacional (01 loja), localizado na Rua Joaquim Bandeira, nº 70, Imbiribeira, ZEDE Centro Principal, considerando a análise com base na Lei nº 16.176/96. O projeto constitui-se de um edifício de um único bloco com 27 (vinte e sete) pavimentos, sendo 23 (vinte e três) pavimentos tipo, 01 pavimento destinado a lazer (cobertura), 02 (dois) pavimentos vazados destinados a estacionamento, e 01 pavimento térreo, onde se localiza a loja. A presente alteração resume-se à retirada do 3º pavimento vazado e a consequente relocação das vagas do estacionamento, sendo apresentadas 80 vagas, com 02 destinadas a pessoas portadoras de deficiência (Vazado 01 e Vazado 02), além de 02 vagas, também adaptadas, para a loja do térreo. Esta modificação resultou em 11 vagas presas, sendo 02 (duas) no pavimento térreo e 09 (nove) do Vazado 01. Segundo o relato da técnica analista, em 01/08/23, constam 115 unidades habitacionais, com áreas diferenciadas, e 01 “Loja 01”, “onde destas 115 unidades, conforme anexo 08 da Lei 16176/96, 46 unidades exigem 01/01, (46 vagas) e 69 unidades exigem 01/02, (34 vagas) totalizando 80 vagas”. A autora do projeto solicita através do seu Memorial Justificativo a aceitação das vagas presas uma vez que a Lei Complementar nº 02/21 não mais exige vagas de estacionamento, além da existência de outros modais de transporte, hoje amplamente utilizados. Diante do exposto, encaminhamos o processo à CCU para análise e decisão finais, em face da solicitação da autora do projeto e da alteração do estacionamento anteriormente aprovado.” 2. **Conclusão:** Conforme Art. 207 do Plano Diretor do Município do Recife (PD), instituído pela Lei Complementar nº 02, de 23/04/2021: “Ficam dispensados da exigência mínima de vagas de estacionamento quaisquer tipo de empreendimento habitacional e não habitacionais em todas as zonas da cidade”. Sendo uma diretriz da política urbana vigente a priorização de outros modos de deslocamento, e conforme justificativa apresentada pelo próprio interessado consideramos desnecessária a manutenção das 80 vagas de estacionamento previstas no projeto original. Dessa forma, recomendamos a redução do total de vagas apresentadas no projeto e, em especial, a não disposição de vagas confinadas em desacordo com o dispositivo da LUOS referido no parecer

da ULUR/SELIC. Além disso, do ponto de vista urbanístico, e em atendimento à Lei 18.112/2015, mais adequado seria a disposição de telhado verde sobre a porção da laje do pavimento vazado não coberta pela lâmina do pavimento tipo, colaborando com a redução da temperatura da superfície no local. Este é o parecer deste ICPS e submetemos a esta Comissão.” Em, 22/11/2023. a) José Fernandes Alves de Carvalho Junior e Ana Patrícia Uchoa de Queiroz Guimarães. Entidade: Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS. Dra. **Mira** abriu para discussão e perguntou quem teria alguma dúvida, como ninguém se pronunciou, mandou fazer a 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 07 (sete) votos: URB; ICPS; SMAS; FIEPE; ADEMI; CAU e PREZEIS; 01 (um) Contrário: IAB e 03 (três) Abstenções: PGM; ACP e CREA 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, 22/11/2023. a) Luzia Silmira Meira (Mira), Presidente da CCU e demais representantes presentes. Por último, foi analisado o **Processo digital nº. 8051438823 de BRUNO UCHOA CONSTRUÇÕES LTDA-ME**, referente à Réplica do Projeto Inicial para uma edificação Habitacional Multifamiliar Isolada, a se localizar na Estrada do Arraial, nº. 3014, Bairro de Casa Amarela – Recife. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 91 da Lei nº. 16.286/97 (PARCELAMENTO DO SOLO - permuta de área por índices urbanísticos (no caso por coeficiente de utilização). Dra. **Mira** falou: “A relatora deste processo é a representante do SENGE Dra. Micaela, que não pode comparecer, mas enviou seu relato. Dra. Ana Maria representante do CAU, vai ler. Dra. **Ana** que iniciou lendo o parecer. **PARECER DA**

RELATORA: À Comissão de Controle Urbano – CCU. “1. **Solicitação:** Réplica do Projeto Inicial para uma edificação Habitacional Multifamiliar Isolada, solicitando o Art. 91 da Lei nº. 16.286/97 PARCELAMENTO DO SOLO - permuta de área por índices urbanísticos (no caso por coeficiente de utilização). 2. **Considerações:** Trata-se de um Projeto Inicial, uso habitacional e atividade Habitação Multifamiliar Isolada, localizada na ZAC Moderada, SSA 1 – demais vias. Requisição: Demarcação e Desmembramento. O terreno original a modificar trata-se do terreno próprio já edificado com o prédio nº 3014, situado na Estrada do Arraial em Casa Amarela, na Freguesia do Poço, nesta cidade. Conforme desmembramento Deferido sob o nº 7300007/21, o Terreno Original é subdividido em 03 lotes resultantes e uma “FAIXA DE DOMÍNIO”, abrangendo o trecho do Canal do Vasco da Gama, mais o trecho “non aedificandi” da margem Norte do canal. Conforme Parecer DNAV de 27 de abril de 2022, para o Projeto de Arquitetura em tramitação sob o nº 80892524-20, o mesmo determina “afastamento de 14,00m da margem externa da Mureta do Canal do Vasco da Gama”, lado norte, ocasionando mais um “corte” de 80,58m², no terreno do Lote 1, resultante do desmembramento do terreno próprio edificado com o prédio nº 3014, que apresenta área de 2.463,00m² e com este corte, o mesmo apresentará como terreno Resultante para projeto, área “útil” de 2.382,42m². Terrenos Resultantes: • Terreno remanescente edificado com o prédio nº 3014, situado na Estrada do Arraial – Casa Amarela; • Faixa de Domínio Público; • Lote 1, resultante de desmembramento do terreno próprio edificado com o prédio nº 3014, com frente para a avenida Professor José dos Anjos, Casa Amarela; • Lote 2, resultante de desmembramento do terreno próprio edificado com o prédio nº 3014, com frente para a Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar, Bairro Casa Amarela. Áreas envolvidas: Área total – 14.225,14 m²; Área do terreno Lote 1 – 2.463,00 m²; Área do Terreno Lote 2 – 4.744,65 m²; Área do terreno resultante Lote 1 – 2.382,42 m²; Redução (faixa de permuta) - 80,58 m² (redução na área do terreno original Lote 1); Coeficiente para o Terreno Original – 7.389,00 m²; Coeficiente Apresentado - 7.388,64 m²; Coeficiente para o terreno resultante - 7.147,26 m²; Área de construção Acrescida - 241,38 m². A redução da área do Terreno de 80,58m² que será compensado com área acrescida de construção de 241,38m², poderá ser compensada como área de Permuta, conforme Lei 16.286/97, conforme o documento CCU - AREA DE PERMUTA ARRAIAL SET23. Portanto, o interessado solicita à CCU a aprovação de permuta da área de construção acrescida, a qual ultrapassa em 241,38 m² sobre o coeficiente exigido de 7.147,26 m². 3. **Conclusão:** Após análise da solicitação e das tratativas com os diversos órgãos para atender às solicitações de afastamento e o desmembramento de terreno para faixa de domínio público de interesse público, somos favoráveis à permuta de área solicitada.” Em, 22/11/2023. a) Maura Michaela Dellabianca Araújo. Entidade: Sindicato dos Engenheiros de Pernambuco – SENGE-PE. Dra. **Mira** abriu para discussão e perguntou quem teria alguma dúvida, como ninguém se pronunciou, mandou fazer a 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 08 (oito) votos: URB; ICPS; SMAS; FIEPE; ADEMI; IAB; CAU e PREZEIS e 03 (três) Abstenções: PGM; ACP e CREA, 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, 22/11/2023. a) Luzia Silmira Meira (Mira), Presidente da CCU e demais representantes presentes. Nada mais havendo a tratar, a Presidente agradeceu a presença de todos e a sessão foi encerrada às 12h15m e eu, Marcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada, assinada e proclamada pela Senhora Presidente. Recife, 22 de novembro de 2023.


.....
Luzia Silmira Meira (Mira), Presidente da CCU.
Demais Representantes presentes:

Mira Meira
Divisão de Normatização
e Análise Viária
Matri. 69997-3/DILURB

1. URB – Lúcia de Fátima Escorel
2. SMAS – Dierson Guimarães Lima
3. ICPS – Ana Patrícia Uchoa de Queiroz Guimarães
4. PGM – Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti
5. FIEPE – Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula
6. ACP – Mateus de Albuquerque Wanderley Freira
7. ADEMI – Genildo Mota Valença Filho
8. IAB – Augusto Ferrer de Castro Melo
9. CREA – Flávio Domingues da Silva
10. CAU – Ana Maria Moreira Maciel
11. PREZEIS – Edvaldo Santos Pereira

