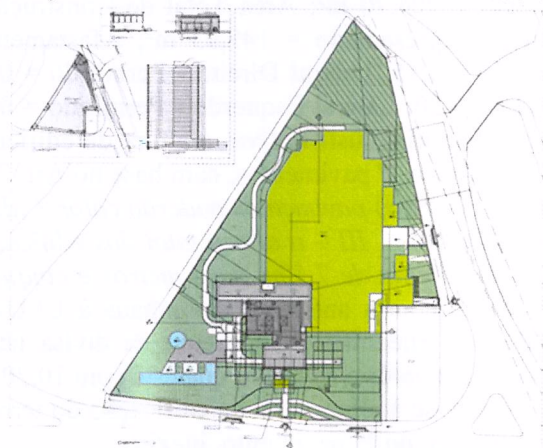


ATA DA 444ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (39ª. ON LINE)

Aos 19 (vinte e sete) dias do mês de dezembro de 2023 (dois mil e vinte e três), às 9h30h, realizou-se a 444ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 39ª. Reunião On Line gravada, sob a Presidência da Arquiteta Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Lúcia de Fátima Soares Escorel, suplente do representante da URB/Recife; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, suplente do representante do ICPS; Gustavo Marques Lins, representante da SMAS; Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula, representante da FIEPE; Lahys Katarina de Barros Alves, suplente do representante do IAB e Ana Maria Moreira Maciel, representante do CAU/PE. Os Engenheiros: José Carlos da Silva Miranda Filho, representante da CTTU; Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do SENGE/PE e Flávio Domingues da Silva, representante do CREA. Além da Procuradora Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, representante da PGM; do Advogado Guilherme Freire de Moraes Guerra, suplente do representante da ADEMI; do Administrador de Empresas Mateus de Albuquerque Wanderley Freire, representante da ACP e do Sr. Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar a **Presidente** deu início à reunião cumprimentando a todos e foi analisado o **Processo digital nº. 8057884023 da MOURA DUBEUX ENGENHARIA S. A.**, referente ao Projeto Inicial para uma Habitação Multifamiliar Isolada (EDF. VENICE), a se localizar na Rua Antônio Falcão nº. 988, Boa Viagem - Recife. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 91 da Lei nº. 16.286/97 (PARCELAMENTO DO SOLO - permuta de área por índices urbanísticos, coeficiente). Dra. **Taciana** falou: “A relatora desse processo é a representante do CAU, Dra. Ana Maria Moreira Maciel. Como ela não pode comparecer por motivo de saúde, enviou seu relato e antecipou sua votação nos outros dois processos, dizendo que é favorável aos pleitos. Dra. Elka, representante da FIEPE, vai ler o relato de Dra. Ana Maria.” Dra. **Elka**, iniciou cumprimentando e disse: “Vou ler o relato da representante do CAU.” **PARECER DA RELATORA:** “Submeto à Vossas Senhorias, o presente parecer que trata de análise de projeto de edifício habitacional multifamiliar isolado, a ser implantado na Rua Antônio Falcão, nº. 988 - Boa Viagem (Endereço oficial), ZDS Tejipió – Corredor Urbano Secundário. *1. Caracterização do Empreendimento:* Foram utilizados para análise do empreendimento as plantas do projeto arquitetônico; os pareceres e recomendações da unidade de licenciamento urbano integrado ULUR/SELIC e as anuências das concessionárias de serviço público. O empreendimento proposto destina-se a implantação de um edifício habitacional constituído por um bloco único com 33 pavimentos, sendo composto de 01 pavimento térreo; 02 pavimentos vazados e 30 (trinta) pavimentos tipo. O processo em tela foi encaminhado a CCU, em função da legislação (Art. 91 da Lei nº. 16.286/97) prever análise especial da CCU para os casos de permuta de área por índices urbanísticos e que: i) na análise do processo verifica-se que incide sobre o imóvel um corte frontal, o qual acarreta uma faixa a ser permutada de 154,08 m². Em face disto, e de acordo com a legenda da Prancha PU_PI_001_LOCAÇÃO-SITUAÇÃO_V06, a área total de construção privativa permitida para o terreno primitivo de 4.738,00 m², é de 9.167,84 m², para o coeficiente de aproveitamento de 2,0. Após o corte no terreno, a área total privativa permitida passaria a ser de 9.167,84 m², e a apresentada possui 9.475,20 m² para o terreno resultante (4.583,92 m²), sendo este excedente de área (307,36 m²) o objeto do pleito por essa permuta, com base no Art. 91 da Lei nº. 16.286/97.



Planta de Localização e Cobertura. Fonte: autor do projeto, 2023



2. *Histórico de Análise do Processo:* O processo passou por análise e obteve anuências das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade técnica para instalação do empreendimento. Os acessos ao empreendimento foram analisados pela Unidade de Normatização e Análise Viária recebendo parecer favorável para os acessos de veículos para embarque e desembarque serem realizados pela Rua Antônio Falcão e o acesso para as 183 vagas serem pela Rua Professor Arnaldo Carneiro Leão. Ressaltamos que, para emissão do Alvará de Construção, o terreno deverá estar registrado no Cartório Geral de Imóveis, incluindo no seu RGI a “faixa permutada” prevista em lei, constante na Planta aprovada do terreno, nº 76.00046/2023 e objeto da análise do processo em tela.

3. *Conclusão:* Diante do exposto, e considerando que o empreendimento atendia aos coeficientes exigidos no terreno original, e que o corte realizado no terreno busca melhorar a acessibilidade do local, somos de parecer favorável ao projeto. É o parecer.” Em 19/12/2023. a) Ana Maria Moreira Maciel. Entidade: Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU. Usando a palavra, a **Presidente** agradeceu a Dra. Elka a disponibilidade e perguntou se havia alguma dúvida. Como não houve manifestação, Dra. **Taciana** 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 10 (dez) votos: CTTU; ICPS; SMAS; FIEPE; ACP; ADEMI; IAB; CREA; CAU e PREZEIS 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, 19/12/2023. a) Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Continuando, foi analisado o **Processo digital nº. 8074194823 de ANA AMÉLIA TAVARES DE OLIVEIRA**, referente ao Projeto de Legalização de Reforma com Acréscimo de Área para uma edificação não habitacional (Serviço de Educação - Creche, Pré-escolar, Escolas de 1º e 2º grau), localizado na Av. Hélio Falcão, nº. 139, Boa Viagem - Recife. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 110 da Lei nº. 16.176/1996 (LUOS- caso não perfeitamente definido). Dra. **Taciana** disse: “A relatora seria a representante do SENGE, Dra. Maura Michaela Dellabianca Araújo que não pode comparecer, mas enviou seu relato. Alguém quer ler?” A representante do IAB, Dra. **Lahys** Katarina de Barros Alves se prontificou e passou a ler o parecer. **PARECER DA RELATORA:** “1. *Solicitação:* Projeto de Legalização de Reforma com Acréscimo de Área para uma edificação não habitacional (Serviço de Educação - Creche, Pré-escolar, Escolas de 1º e 2º grau), com construção com altura superior àquela estabelecida no Art. 78, § 1º, da Lei nº 16.176/96, para o qual solicita o disposto no Art. 110 da Lei nº. 16.176/1996 (LUOS- caso não perfeitamente definido). 2. *Considerações:* O projeto refere-se ao levantamento para legalização de reforma com acréscimo de área, de uma edificação não habitacional, localizada na Zona ZAC Orla- Boa Viagem. A edificação possui projeto aprovado de nº 361356/83, modificado pelo projeto nº 361512/84, e habite-se 3600066/84 relacionado ao projeto já aprovado, que diz respeito à atividade de padaria, enquanto o projeto apresentado refere-se à atividade de ensino educacional. Requisição: Regularização da Edificação Construída. A requerente apresentou Memorial Justificativo, anexado em 16/10/23, no qual afirma que a edificação atende aos parâmetros urbanísticos exigidos na legislação vigente, no que se refere a afastamentos, coeficientes de utilização, solo natural e acessos, distribuídos em dois pavimentos. Do Terreno e Aproveitamentos: Área Total do Terreno = 955,40 m²; Área do Coeficiente de Aproveitamento Máximo Permitido = 1.786,23 m²; Área do Coeficiente de Aproveitamento Máximo Apresentado = 904,70 m²; Área Total de Construção = 904,70 m²; Solo Natural Mínimo = 148,85 m²; Solo Natural Apresentado = 149,93 m²; Afastamentos: Térreo/ 1º Pavimento: Frente – Permitido = 5,00; Apresentado = 5,15. Lateral Direito - Permitido = 0,00; Apresentado = 0,00. Fundos - Permitido = 3,00; Apresentado = 4,50. Lateral Esquerdo - Permitido = 0,00; Apresentado = 0,00. Segundo a projetista requerente no seu Memorial Justificativo, a altura da edificação colada na divisa lateral direita totaliza a cota estabelecida para térreo e 1º pavimentos, com base no Art. 78, § 1º, da Lei nº. 16.176/96, que diz: “§ 1º - As edificações com até 02 (dois) pavimentos poderão colar 2 (duas) das divisas laterais e de fundos, obedecendo às seguintes condições: ... III – a altura total das edificações coladas nas divisas laterais e/ou de fundos não poderá exceder a cota de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), cota esta medida a partir do meio-fio.” De acordo com a análise encaminhada à ULUR, o projeto ora em análise, atende à legislação em vigor, entretanto encontra-se encostado na divisa lateral direita, excedendo os 7,50 m exigidos por lei quanto à altura do reservatório superior, que está com 10,20 m. Observe-se que o texto do Art. 78, § 1º, da Lei nº 16.176/96 refere-se à altura total da edificação do térreo e 1º. Pavimento. No entanto, a projetista justifica que “na citada divisa, no 1º pavimento, inexistente



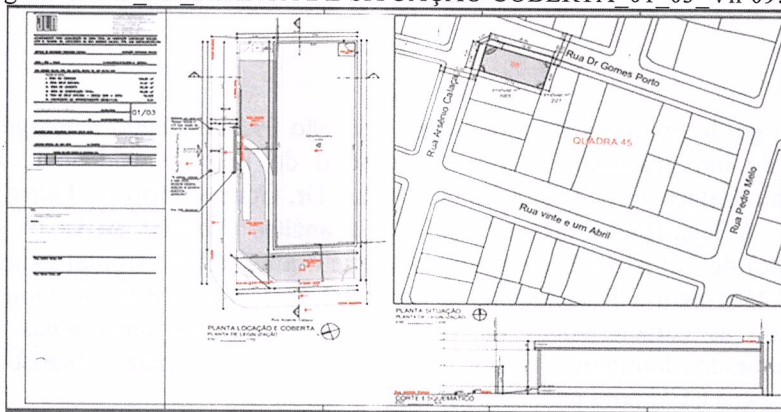
Em, 19/12/2023. a) Maura Michaela Dellabianca Araújo. Entidade: Sindicato dos Engenheiros de Pernambuco – SENGE-PE. A **Presidente** agradeceu a Dra. Lays pela leitura do parecer e perguntou se havia alguma dúvida a ser tirada. Não houve nenhuma manifestação. Dra. **Taciana** então, mandou fazer a chamada 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 11 (onze) votos: CTTU; URB; ICPS; SMAS; FIEPE; ADEMI; SENGE; IAB; CREA; CAU e PREZEIS e 01 (um) voto Contrário: 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, 27/09/2023. a) Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Por último, foi analisado o **Processo digital de nº. 8045744323 do ESPÓLIO DE SECUNDINO FERNANDES MIRANDA**, referente ao Projeto de Legalização Total para uma Habitação Unifamiliar Isolada, localizado na Rua Arsênio Calaça, nº. 675, San Martin - Recife. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 84 da Lei nº. 16.176/96 (LUOS – Análise Especial, alinhamento dominante). Dra. **Taciana falou:** “Vou passar a palavra à relatora do processo, Dra Lúcia de Fátima Soares Escorel, representante da URB.” Dra. **Lúcia** iniciou lendo seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbano – CCU. “1. *Assunto:* Legalização total do imóvel residencial, unifamiliar, isolada, localizado à Rua Arsênio Calaça, nº 675, esquina com a Rua Dr. Gomes Porto, no bairro de San Martin, ZDS Tejipió, Demais Vias, Lei nº 16.176/96, Art. 84 (alinhamento dominante). Localização: Rua Arsenio Calaca, num. 675 / San Martin – Recife. Área Total do Terreno: 128,00m². Área Total de Construção: 82,50m². Área de construção existente: 82,50m². Área Coberta: 85,35m². Nº. de Pavimentos Computáveis: 1. Solo Natural Permitido: 38,40 m², Apresentado: 41,51m².”

Figura 01. Planta de situação do lote nº 675.

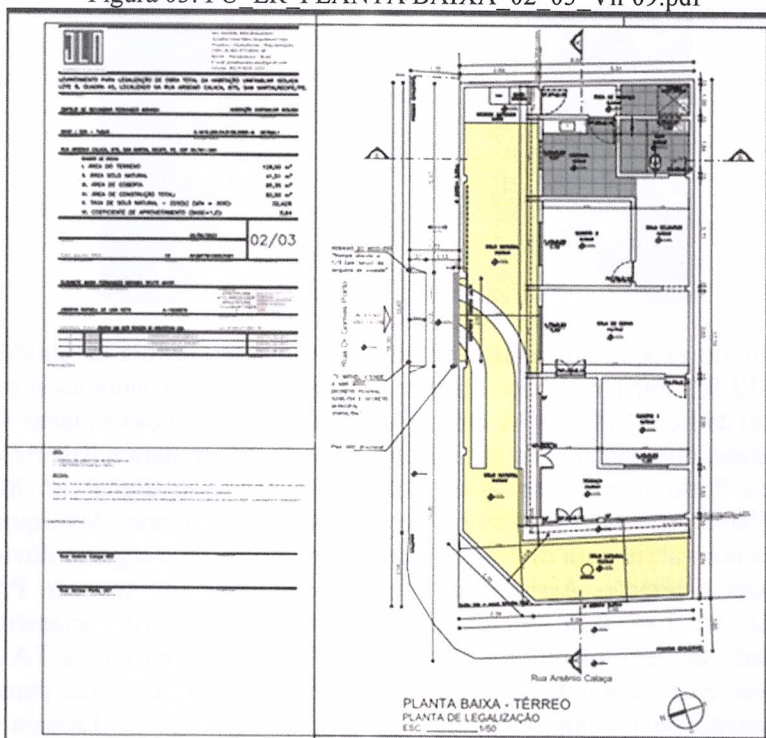


Fonte: ESIG

Figura 02. PU_LR_PLANTA DE SITUAÇÃO COBERTA 01_03 Vn°09.pdf

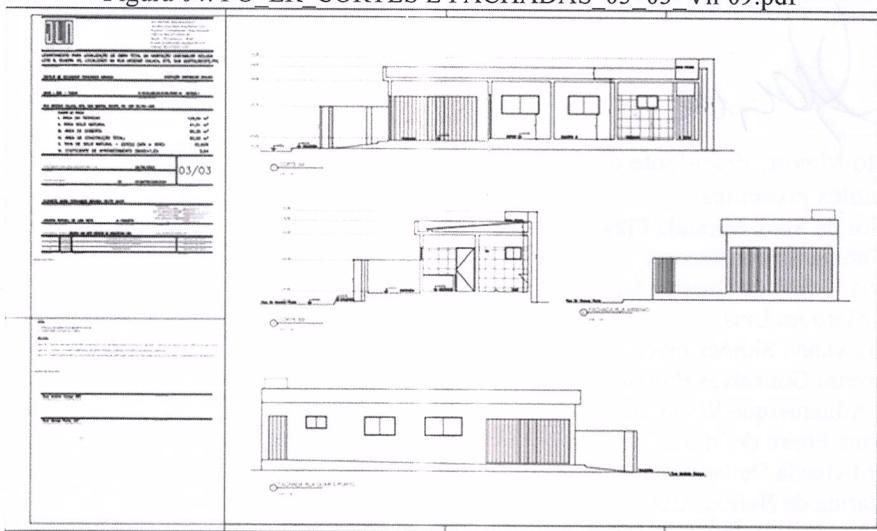


Fonte: PROCESSO Nº 8045744323
Figura 03. PU_LR_PLANTA BAIXA 02_03 Vn°09.pdf



Fonte: PROCESSO Nº 8045744323

Figura 04. PU_LR_CORTES E FACHADAS 03_03 Vn°09.pdf



Fonte: PROCESSO Nº 8045744323



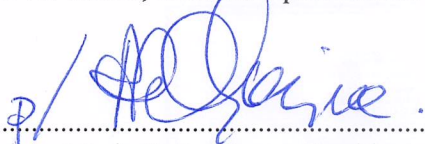
Obs.: Foi anexado o jogo de pranchas completo com a versão 09, atendendo as exigências solicitadas em 11/10/2023. Trata-se de um processo de legalização total do imóvel residencial, unifamiliar, isolada, localizado à Rua Arsênio Calaça, nº 675, esquina com a Rua Dr. Gomes Porto, no bairro de San Martin, ZDS Tejipió, Demais Vias. A legalização proposta solicita a análise especial da CCU, baseada no Art. 84 (alinhamento dominante) da Lei nº 16.176/96, uma vez que o afastamento frontal exigido é de 5,00m, e os apresentados são de 2,45m para a Rua Arsênio Calaça, e 2,43m para a Rua Dr. Gomes Porto. Diante do exposto e considerando as características da vizinhança, entendemos que ambas as faces da quadra apresentam um alinhamento dominante comprometido do ponto de vista urbanístico, razão pela qual encaminhamos o processo à CCU para análise e decisão finais.

Figura 05. Ambas as faces da quadra apresentam um alinhamento dominante comprometido do ponto de vista urbanístico.



Fonte: PROCESSO Nº 8045744323

2. **CONCLUSÃO:** Diante do exposto, da análise técnica da arquiteta Gestora da Unidade de Licenciamento Urbanístico - ULUR/SELIC, Patrícia Lobo Oliveira, e considerando o atendimento que trata o Art. 84 (alinhamento dominante) da Lei nº 16.176/96, entende-se também que, ambas as faces da quadra, apresentam um alinhamento dominante, uma vez que os apresentados são de 2,45m para a Rua Arsênio Calaça, e 2,43m para a Rua Dr. Gomes Porto, entende-se, que o objeto do Processo digital nº. 8045744323, atende a legislação.” Em, 19/12/2023. a) Lúcia de Fátima Soares Escorel. Entidade: Autarquia de Urbanização do Recife – URB. Dra. **Taciana** 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 unanimidade de seus membros, com 10 (dez) 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, 19/12/2023. a) Taciana Maria Sotto Mayor, 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 11h e eu, Marcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada, assinada e proclamada pela Senhora Presidente. Recife, 19 de dezembro de 2023.



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

Demais Representantes presentes:

1. CTTU – José Carlos da Silva Miranda Filho
2. URB – Lúcia de Fátima Soares Escorel
3. ICPS – Ana Patrícia Uchoa de Queiroz Guimarães
4. SMAS – Gustavo Marques Lins
5. PGM – Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti
6. FIEPE – Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula
7. ACP – Mateus de Albuquerque Wanderley Freire
8. ADEMI – Guilherme Freire de Moraes Guerra
9. SENGE – Maura Michaela Dellabianca Araújo
10. IAB – Lahys Katarina de Barros Alves
11. CREA – Flávio Domingues da Silva
12. CAU – Ana Maria Moreira Maciel
13. PREZEIS – Edvaldo Santos Pereira