

PARECER DO RELATOR

COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU

PROCESSO Nº 8036748824

INTERESSADO: JULIANO DUBEUX FLORES

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: RUA PAISSANDU, Nº 640, BAIRRO DO PAISSANDU.

1. Solicitação

O presente processo trata de um Projeto Inicial para construção de edifício de uso misto (habitacional multifamiliar e não habitacional: uma loja de comércio varejista) a ser implantado na rua Paissandu, nº 640, no bairro do Paissandu (endereço oficial), inserido em Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS Capibaribe – Corredor Urbano Secundário, com a solicitação de permuta de área por índices urbanísticos (coeficiente de utilização e afastamentos), conforme disposto no art. 50 da Lei nº 16.286/97 (Lei de Parcelamento do Solo Permuta de Área).

2. Histórico

O projeto é composto de dois blocos, sendo um constituído de uma loja e sanitários e o outro, com 27 pavimentos, sendo este formado por pavimento térreo, pavimento vazado e 25 pavimentos tipo, apresentando um total de 143 unidades habitacionais, intercalados com um Espaço Gourmet e Terraço no 23º pavimento, e 92 vagas de automóveis.

O endereço de implantação do empreendimento trata-se de um lote de esquina com a rua Epaminondas de Melo, onde, nessa testada o projeto prevê um corte de 209,18 m², considerado como “área a ser permutada com a Prefeitura do Recife” (Fig. 01 – Planta de Situação).

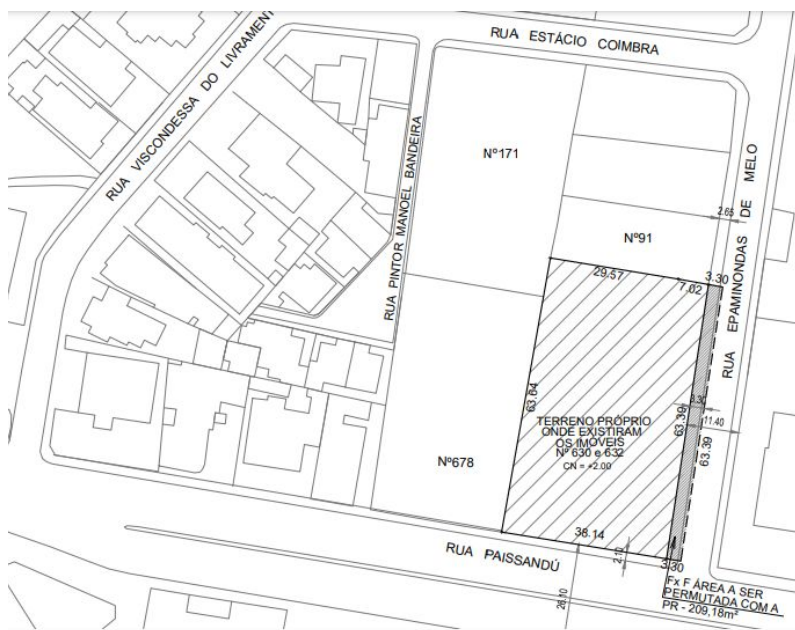


Fig. 01 – Planta de Situação. Fonte: Processo nº 8036748824



URB RECIFE



Com a vistoria realizada pela equipe de topografia da Unidade de Licenciamento Urbanístico – ULIC/SELIC, ficou definido que o trecho do terreno em questão voltado para a rua Epaminondas de Melo, o qual não possui passeio público na via, deveria sofrer um corte, correspondente a uma faixa de terreno a ser objeto de permuta, com o objetivo de acompanhar o alinhamento do terreno vizinho de nº 91, possibilitando assim a continuidade do passeio já existente nesse imóvel. Isso altera significativamente as dimensões do terreno, influenciando sobremaneira no cálculo do coeficiente de utilização e os recuos previstos inicialmente para a área.

Conforme apresentado no projeto, a área total de construção privativa permitida para o terreno primitivo de 2.584,79 m² é de 5.169,58 m², considerando o coeficiente de aproveitamento de 2,0. Com o corte no terreno (209,18 m²), a área total privativa permitida passaria a ser de 4.751,22 m² para o terreno resultante de 2.375,61 m² de área. Entretanto, a área total privativa permitida apresentada possui 5.166,88 m².

Esse excedente de 415,66 m² sobre a área total privativa permitida resultante do corte constitui o objeto da permuta, com base no art. 91 da Lei nº 16.286/97 (Parcelamento do Solo).

Art. 91 da Lei 16.286/97 - É facultado ao proprietário de terreno, no qual exista parte sujeita a recuo, indicá-la como faixa permutada, respeitado o interesse do Município.

Parágrafo Único. A permuta prevista neste ar go poderá referir-se à área de construção e aos afastamentos para as divisas com a via pública.

Por se tratar de terreno de esquina, o projeto definiu o afastamento frontal voltado para a rua Epaminondas de Melo, onde se situa a faixa de terreno a ser objeto de permuta, como aquele a ser reduzido em 25%, nos termos do art. 78, que define os afastamentos frontal, lateral e de fundos em função do número de pavimentos, e o art. 80, alínea IV, ambos da Lei nº 16.176/96 (LUOS), ou sejam:

Art. 78 - Os afastamentos frontal, lateral e de fundos serão definidos em função do número de pavimentos, observados os critérios dispostos nos parágrafos deste artigo e as condições estabelecidas no Anexo 10.

Art. 80 - nos terrenos de esquina, as edificações poderão ter um dos afastamentos frontais reduzido em até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do afastamento exigido, de acordo com a fórmula indicada no § 4º do Artigo 78, desde que o afastamento resultante não seja inferior ao afastamento inicial previsto no Anexo 10 desta Lei.

Esse afastamento frontal (testada onde se situa o corte no terreno), calculado para os 27 pavimentos do empreendimento é de 8,06 m, já considerada a redução de 25% prevista em lei, e com o corte de 3,30 m, relativo à faixa de terreno a ser permutada, passa a ser de 5,08 m. Importante frisar que antes do corte o projeto já atendia ao afastamento legal permitido, pois apresentava 8,38 m de recuo.

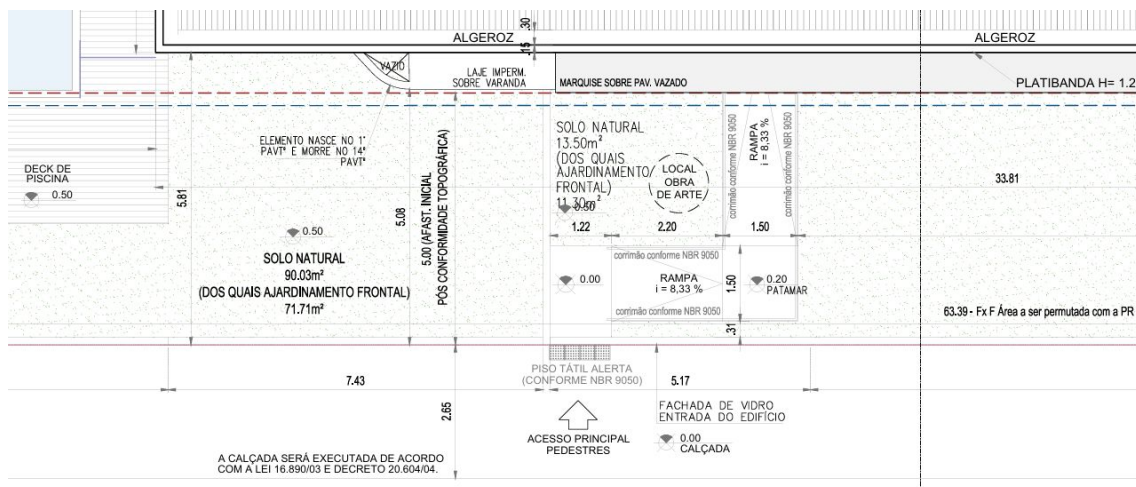


Fig. 02 – Trecho da Planta de Locação – Afastamento adotado na testada da rua Epaminondas de Melo (face do corte). Fonte: Processo nº 8036748824.

Assim sendo, todos os índices urbanísticos verificados no projeto, relativos ao coeficiente de utilização e aos afastamentos, são resultantes do corte previsto no terreno primitivo (área a ser permutada com a PCR) e da aplicação das normas vigentes, atendendo desta forma aos parâmetros urbanísticos estabelecidos em lei.

Parâmetros Urbanísticos verificados no projeto:

Parâmetros Urbanísticos	Permitido	Apresentado
Coeficiente de Aproveitamento	2,00	1,99
Área do Coeficiente de Aproveitamento Máximo	5.169,58	5.166,88
Área Total de Construção	7.754,37	7.751,55
Área Total Privativa	5.169,58	(1) 5.166,88
Área Total Comum	2.584,79	2.584,67
Solo Natural (m ²)	646,19	382,26
Recuo frontal (face do corte)	8,38 m	(2) 5,08 m

(1) Área de construção privativa permitida, considerando o corte de 209,18 m no terreno original, passaria a ser de 4.751,22 m² (área do terreno resultante = 2.375,61 m² * 2,0). O excedente de área verificado de 415,66 m² (5.166,88 m² - 4.751,22 m²) constitui o objeto de permuta, com base no art.91 da Lei nº 16.286/97.

(2) Com o corte no terreno referente à “Área a ser Permutada” (Fig. 02).

Consideramos importante salientar, conforme apontado pela Gestora da Unidade de Licenciamento Urbanístico Patrícia Lobo em seu parecer ULUR/SELIC, de 31.01.2025, que, por ocasião do Alvará de Construção, o terreno deverá estar registrado no Cartório Geral de Imóveis, incluindo no seu RGI a “Área Permutada” prevista em lei e constante na Planta de Rememoração, objeto do processo de terreno ainda em tramitação sob o nº 0702413024.



URB RECIFE

AUTARQUIA DE URBANIZAÇÃO DO RECIFE



PREFEITURA DO RECIFE

3. Conclusão

Diante do exposto, somos de parecer favorável à aprovação do empreendimento da forma como se apresenta, condicionando-a à manifestação de interesse do município na “área a ser permutada” por órgão competente da Prefeitura do Recife, conforme disposto no art. 91 da Lei 16.286/97, indicada no projeto apresentado e objeto do processo de rememoração de nº 07.024130.24 ainda em tramitação.

Ainda assim, deverá ser observada a obrigatoriedade de o terreno estar devidamente cadastrado no Cartório de Registro de Imóveis com a inclusão da “Área Permutada” no seu RGI, quando da emissão do Alvará de Construção.

Recife, 12 de março de 2025

MARCOS ANDRÉ DOMINGUES

Arquiteto CAU/PE nº A19890-0

Matrícula URB nº 70.000-2