

## ATA DA 465ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (60ª. ON LINE)

Aos **08 (oito) dias do mês de abril de 2026 (dois mil e vinte e seis)**, às 10h15min, realizou-se a **465ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 60ª. Reunião On Line** gravada, sob a Presidência da Dra. Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Gustavo Marques Lins, representante da SELAM; Marcos André Domingues da Silva, representante da URB; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, representante do ICPS; Taísa Gueiros Barbosa, suplente da representante da CONDEPE/FIDEM; Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula, representante da FIEPE e Ana Maria Moreira Maciel, representante do CAU. Além do Engenheiro Guilherme Correa Lopes Monteiro, suplente do representante da CTTU; do Procurador Túlio Castro Filgueira Galvão, representante da PGM; do Administrador de Empresa Luiz Felipe Lindoso de Lucas Simón, representante da ADEMI; do Geógrafo Arthur Albuquerque Batista de Oliveira, representante do CREA e do Sr. Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar a **Presidente** deu início à reunião e falou: “Bom dia a todos! Vamos iniciar analisando o **Processo digital nº. 8067971925 de JERÔNIMO DA CUNHA LIMA FILHO**, referente a Análise de Projeto Inicial para uma edificação Habitacional Multifamiliar Isolada (ED. GENERAL AMERICANO FREIRE), a se localizar na Rua General Americano Freire, nº. 436, Bairro de Boa Viagem - Recife. (Endereço oficial). **Encaminhado à CCU:** solicitando o disposto no Art. 130, parágrafo único, da Lei nº. 16.292/97 (EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES - Avanço tecnológico – central de gás). Como o interessado pelo projeto se encontra presente, vou passar a palavra para ele fazer a defesa do pleito.” Dr. **Jerônimo** iniciou cumprimentando a todos e disse: “O projeto em si não tem a necessidade de vir para a CCU, mas em função da necessidade de nós optarmos por ter energia elétrica para os eletrodomésticos, inclusive para o fogão, o que tem ocorrido ultimamente, é que a relação do preço de energia mudou, porque existem muitas empresas que estão vendendo energia no mercado livre, por um preço mais baixo. Os produtos que compõem esses edifícios, tem agora opções mais populares com área menor. Então, nós temos agora apartamentos pequenos que, pela lei, tem que ter Sala, Quarto, Banheiro, Cozinha e Área de Serviço, praticamente num ambiente só, e em área reduzida. Permite que pessoas que antes não poderiam morar em determinadas áreas ou condomínios, passaram a poder, porque esses produtos baixaram de preço. Então, em função dessa área pequena do apartamento e, sendo considerada pelos compradores a necessidade de ter ar condicionado, quando ligá-lo, não deverá ficar com as janelas abertas. O uso do gás GLP, para o fogão exige certa precaução, não podemos deixar tudo fechado, porque qualquer vazamento, qualquer coisa, o risco é muito grande para as pessoas que estão naquele ambiente. Nós sugerimos, não só nesse projeto, mas em vários outros que já estão funcionando, que pudéssemos colocar o fogão elétrico com indução. É uma coisa que há muito tempo não usávamos e que agora passou a ser usado, pois as lojas estão ofertando com bons preços e também os preços da energia tem ajudado. Então, essa possibilidade de não termos gás como combustível, faz com que não tenhamos de fazer no prédio uma Central de Gás, ou mesmo adotar o serviço de gás que passa na rua. Isso é exclusivamente, uma opção por causa da segurança desse pequeno apartamento! Então, estamos apelando para a possibilidade de que seja examinado como “avanço tecnológico”, a presença desse fogão elétrico e podermos dispensar a Central de Gás. Houve uma reação na Central de Licenciamento dizendo que a Lei obriga a ter uma Central de Gás no prédio. Obviamente, se você vai usar gás é obrigado a ter, mas se você não vai usar, passa a ser uma coisa dispensável. Então, num apartamento compacto, a coisa mais segura é a eletricidade, que faz com que nós apelemos para a CCU. A reação da Regional era mais no sentido de que, no Brasil se considera que a pessoa

pode burlar e comprar um boião de gás na esquina, colocando dentro de casa, o que é muito pior para vazamento, mas consciente de que o risco que corre é grande. Por tudo isso, nós estamos sugerindo e pedindo a aprovação do fogão elétrico.” Dra. **Taciana** falou: “Obrigada, Jerônimo! Podemos passar a palavra para a relatora? A relatora do processo é a representante da FIEPE, Dra. Elka, a quem passo a palavra.” Dra. **Elka** iniciou dizendo: “Bom dia! Jerônimo fez um apanhado do que vou justificar aqui! Por coincidência, estamos com um workshop do Corpo de Bombeiros que está dentro do que vou falar hoje. Vou ler meu parecer.” **PARECER DA RELATORA:** “À Comissão de Controle Urbano. 1. *Solicitação:* Resposta à análise de projeto inicial de edificação habitacional multifamiliar, localizada à Rua General Americano Freire, nº. 458, no bairro de Boa Viagem, inserida na Zona de Ambiente Construído da Orla (ZAC Orla). O processo foi encaminhado à CCU para análise e deliberação quanto à não utilização de Central de Gás no empreendimento, conforme previsto na Lei nº. 17.730/2011, sendo apresentada, pelo autor do projeto, justificativa técnica para adoção de sistema totalmente elétrico para cocção e aquecimento. 2. *Histórico:* O empreendimento é composto por bloco único com 17 pavimentos (térreo, pavimento vazado, 14 pavimentos tipo e pavimento de lazer), totalizando 98 subunidades habitacionais e área construída de 3.924,75 m<sup>2</sup>, atendendo aos parâmetros urbanísticos definidos pela legislação vigente. No projeto apresentado, não há previsão de implantação de Central de Gás (GLP ou GN), sendo proposta a utilização exclusiva de sistemas elétricos para preparo de alimentos e aquecimento de água nas unidades habitacionais. O autor do projeto apresentou Memorial Justificativo fundamentando a solução adotada, com base em avanços tecnológicos e na tendência de eletrificação das edificações, destacando a eliminação de riscos associados ao armazenamento e distribuição de gás combustível. O processo foi encaminhado à CCU com fundamento no Art. 130 da Lei nº. 16.292/97, que trata da aceitação de soluções decorrentes de avanços tecnológicos, bem como no Art. 184 da Lei nº. 17.730/2011, que admite alternativas às centrais de GLP e GN, desde que previamente aprovadas pelo Corpo de Bombeiros de Pernambuco. 3. *Considerações:* Considerando o disposto na legislação vigente, observa-se que a exigência de Central de Gás não possui caráter absoluto, sendo admitidas soluções alternativas, desde que devidamente justificadas e aprovadas pelos órgãos competentes. A proposta apresentada, configura-se como solução tecnológica contemporânea, já adotada em empreendimentos recentes, especialmente em centros urbanos, alinhada às diretrizes de segurança, sustentabilidade e eficiência operacional. Obs.: Já existe precedente de mercado consolidado (principalmente em SP) VITACON - Casa do Ator; Gomes de Carvalho; Millennium Faria Lima e da HOUSI - Housi Paulista; Housi Faria Lima (SP). Trata-se de uma tendência de eletrificação das edificações com ganho de segurança (eliminação de GLP) e também são critérios para empreendimentos sustentáveis ou de alto padrão, alguns até integram energia solar + sistemas elétricos e eliminam GLP por estratégia ambiental tendência de redução da dependência do gás ou seja é uma transição tecnológica real. Considerando que a inexistência de sistema de gás no empreendimento elimina riscos inerentes ao armazenamento e à distribuição de GLP ou gás natural, contribuindo para maior segurança dos usuários e da edificação, somos favorável à solução conforme apresentada à luz do Art. 130 da Lei nº. 16.292/97 e do Art. 184 da Lei nº. 17.730/2011, desde que atendidas todas as exigências técnicas e legais aplicáveis bem como a obrigatoriedade de anuência do Corpo de Bombeiros de Pernambuco, conforme previsto na legislação.” Recife, 08 de abril de 2026. a) Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula. Entidade: Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco - FIEPE. Dra. **Taciana** falou: “Muito obrigada pela apresentação! Está aberto para discussão.” Pedindo a palavra, Dra. **Ana Patrícia**, representante do ICPS falou: “Elka, no início de sua fala você disse que estava em contato com o pessoal do Corpo de Bombeiros, o que eles têm a dizer? A minha preocupação é que na hora em que você vai comprar um apartamento já vai ser dito que não vai ter Central de Gás e só o Sistema Elétrico? São 98 (noventa e oito) unidades e se cada um pegar e colocar um boião de gás, como vai

ser?” Dra. **Elka** respondeu: “Deixe explicar: todo produto que é colocado no mercado, estamos acostumados a trabalhar com o mercado imobiliário, o cliente já vai procurar aquilo que melhor se adapte ao seu perfil, entendeu? Então, se vou procurar um Studio, ou Apartamento de um quarto, sei que é um ambiente pequeno, vai estar escrito tudo isso no Memorial Descritivo, no Memorial do Proprietário, e vai estar lá escrito o que é que posso fazer e o que não posso fazer, vou comprar ciente do que posso usar! Então, o usuário não poderá usar boião de gás, pois vai constar no Memorial Descritivo. Jerônimo foi muito assertivo quando ele falou, que temos tido várias explosões de gás. O que tem acontecido: o ambiente está frio, o gás escapa, a pessoa liga um fosforo e o fogão explode. Tem um motivo, gás e sistema de ar condicionado! Na ADEMI estamos discutindo agora, sobre carros elétricos. Apresentei o assunto do fogão elétrico ao Coronel Farias que disse que os Bombeiros já estavam analisando isso, junto com um construtor de produtos de padrão econômico, Davino Moura, do Minha Casa Minha Vida, e ele também disse que já estava fazendo isso em unidades habitacionais e, a Caixa Econômica já está analisando. Então, o Corpo de Bombeiros disse que aceita! O Coronel disse: “acho excelente, pois evitamos o problema de incêndio por gás!” O usuário só vai comprar aquilo que lhe compete, ou seja, se vou comprar um apartamento sem vaga para carros, pois no Recife não exige vaga, vou aceitar, não vou implicar por isso. É a mesma coisa, se for comprar um apartamento Studio ou Flat, e o fogão for elétrico, não adianta querer um fogão a gás! A mesma coisa é quando você tem um sistema elétrico ou a gás para chuveiro, existem apartamentos que não têm instalação para chuveiro elétrico, mas a gás. Então, você não vai querer colocar chuveiro elétrico, pois não tem instalação para ele! O usuário está ciente do equipamento que está comprando, do produto imobiliário, e esse perigo não vai existir! O que nós temos que ver é que a tecnologia está mudando muito rápido, inclusive vou fazer um convite à equipe técnica de análise da Prefeitura, que esteja interessada nos Workshops da ADEMI, para que venha participar dos workshops de avanço de tecnologia. Nós vamos ter da NEOENERGIA, da COMPESA, dos BOMBEIROS, e vai ter que ser implantada nas legislações vigentes das Prefeituras. Foi muito importante a sua pergunta, Ana! O usuário estará ciente de que isso é possível, é seguro, para não querer colocar um boião de gás, como Jerônimo falou.” Pedindo a palavra, o representante da PGM, Dr. **Túlio** falou: “Bom dia! O requerimento tem que respeitar a legislação, não é? Vendo a legislação, a Lei 17.730/2011 que alterou a Lei de Edificações, no Art. 2º. fala: “*será obrigatória a instalação de central compatível com gás liquefeito de petróleo – GLP, e gás natural nas edificações que possuam mais de oito pavimentos ou altura superior a 20m.*” Acho que essa edificação tem 18 pavimentos, e não acho que se trata de Caso Omissis, é um caso definido na Lei de Edificações nº. 17.730/2011 que seria obrigado estes equipamentos estarem presentes nesta edificação. Vamos ver se teria alguma exceção, a não ser que vocês me apontem alguma outra legislação existente. É louvável trazer para esta discursão a questão do avanço tecnológico, as novas necessidades, mas acho que a via correta seria pelo Poder Legislativo, no caso, alterando a Lei vigente. Como, aparentemente, não temos isso hoje, a meu ver não seria possível simplesmente ignorar a Lei.” A **Presidente** disse: “Túlio, tem um artigo na mesma Lei de Edificações que delega à CCU “*discutir, analisar sobre avanços tecnológicos*”. É o artigo que está no encaminhamento do processo para a CCU.” Continuando, Dr. **Túlio** falou: “Mas para qualquer avanço tecnológico?” Dra. **Taciana** falou: “Vou dar um exemplo histórico da CCU. A Lei obriga a ter um Reservatório de Água Superior e um Inferior, com as Bombas de Recalque, houve várias discussões na CCU, foi acatado como avanço tecnológico. Outra coisa foram os Pallets para estacionamento, foi da mesma forma. Então, a CCU tem a competência de discutir os avanços tecnológicos, justamente porque a Lei não acompanha e, especificamente essa, que é de 1997.” Dr. **Túlio** pediu para Dra. Taciana ler o artigo da Lei e disse: “Antes de partir para a próxima palavra, fico pensando nas edificações já existentes, porque se abrimos uma exceção aqui, estaria aberta a

possibilidade de aprovar requerimentos para outros empreendimentos, inclusive empreendimentos que já tenham essas instalações nos edifícios, para solicitar a troca dessas instalações.” A **Presidente** falou: “Túlio, é o artigo 130 da Lei 16.292/97: “*As instalações de água e esgoto, elétricas de alta e baixa tensão, dos serviços de telecomunicações, de prevenção de combate a incêndio, de elevadores (passageiros, cargas e monta cargas e escadas rolantes, para-raios, de renovação de ar e ar condicionado, de lixo e de gás liquefeito de petróleo “GLP”, que vierem a ser implantadas nas edificações a serem construídas ou reformadas, na cidade do Recife, devem obedecer ao que dispõe a presente lei.*” Aí vem o Parágrafo Único deste artigo: “*As soluções que implicarem na utilização de equipamentos resultantes de avanços tecnológicos, serão objeto de análise especial pela CCU.*” Mais alguém quer se pronunciar?” Pedindo a palavra, o autor do projeto Dr. **Jerônimo** falou: “Basicamente, a inovação é o próprio apartamento! Antes não tinha esses apartamentos tão compactos, com tudo colocado dessa forma! Agora, são um produto frequente no mercado, esses apartamentos menores. Estando tudo num mesmo espaço, tudo é um pouco de inovação no próprio apartamento. Como não existindo o uso do gás, claramente me parece que não precisa ter central de gás, o equipamento não é permitido por motivo de segurança. Então, pego um apartamento que é basicamente um salão, fecho tudo e ligo o gás ou trago um bojão para dentro, já é fora de cogitação, porque esses prédios, apesar de ter apartamento compacto, são muito bem tratados nas áreas comuns, recentemente, ganharam uma apresentação muito boa! Não vão trazer um bojão de gás e colocar no apartamento, é uma consideração de total falta de confiança nas pessoas que vão usar o apartamento, que sabem que tem que usar o fogão elétrico, se submetendo ao Regulamento do Condomínio. Existem muitos casos de vazamento de gás, que resultaram em perdas de vidas por causa disso aí. A Central só tem sentido se fôssemos usar gás, nesse caso perde o sentido!” A **Presidente** perguntou se mais alguém gostaria de fazer uso da palavra, como não houve manifestação, pediu para fazer a chamada da votação do parecer da relatora. Assim o fiz, exarando o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 03 (três) Abstenções: ICPS, PGM e CAU, e 08 (oito) votos Favoráveis: SELAM; CTTU; URB; CONDEPE/FIDEM; FIEPE; ADEMI; CREA e PREZEIS 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, 08/04/2026.

a) Taciana Maria Sotto Mayor e demais membros presentes. A **Presidente** agradeceu ao Dr. Jerônimo sua presença e perguntou se ele gostaria de falar alguma coisa. Ao que Dr. **Jerônimo** disse: “Gostaria de agradecer a atenção de todos!” Continuando, foi analisado o **Processo digital nº. 8066167324 da CONCRETO - ARQUITETURA PROJETOS E CONSULTORIA LTDA – ME**, referente a Análise de Alteração Durante a Obra para uma Habitação Multifamiliar Isolada (CASA ORANGE S.A.), a se localizar na Rua Desembargador Martins Pereira, nº. 250, Bairro das Graças - Recife. (Endereço oficial) **Encaminhado à CCU:** solicitando o disposto no Art.118, da Lei nº. 16.292/97 (EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES – construção de mais de uma Guarita) e no Art. 110, inciso VI da Lei 16.176/96 (LUOS - caso não perfeitamente definido). Dra. **Taciana** falou: “A autora do projeto, arquiteta Dra. Ana Figueiredo, se encontra presente. Ana, você quer falar alguma coisa?” Ana respondeu que durante a análise iria explicando o que fosse necessário. A **Presidente** passou a palavra ao relator do processo, Dr. **Luiz Felipe** representante da ADEMI, que iniciou lendo seu parecer. **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbano. *1-Solicitação:* Resposta à defesa apresentada no Processo nº. 8066167324, referente ao projeto de alteração durante a obra de edificação habitacional multifamiliar localizada à Rua Desembargador Martins Pereira, nº. 250, no bairro das Graças. A solicitação trata da reconsideração quanto à implantação de duas guaritas, uma para cada logradouro (Rua Desembargador Martins Pereira e Rua Capitão Sampaio Xavier), bem como da aceitação de depósito destinado ao acondicionamento

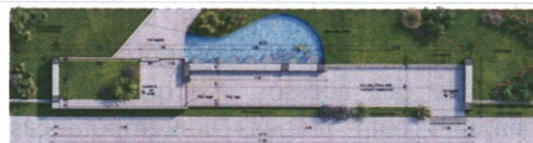
de resíduos recicláveis, associado ao depósito de lixo comum, além do tratamento arquitetônico e paisagístico proposto para esses elementos. 2. *Histórico*: O empreendimento é composto por bloco único com 13 pavimentos (térreo + 12 pavimentos tipo), totalizando 48 unidades habitacionais e área construída de 7.405,14m<sup>2</sup>, atendendo aos parâmetros urbanísticos estabelecidos. No projeto de alteração durante a obra, foram propostas: • Implantação de duas guaritas, uma voltada para cada via lindeira, justificadas pela necessidade de controle de acessos em lote com dupla frente; • Inserção de pórtico arquitetônico no acesso principal, com elementos vazados (brises e pergolado), não caracteriza acréscimo de área edificada; • Implantação de depósito específico para resíduos recicláveis, associado ao depósito de lixo comum, com pé-direito de 2,65 m; • Tratamento arquitetônico qualificado para os elementos de apoio (guaritas, depósitos e abrigo de gás), incluindo uso de materiais, transparência e integração com paisagismo e fachada verde.



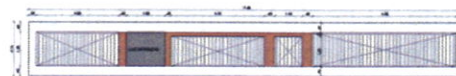
Planta Baixa guarita Rua Desembargador Martins Pereira



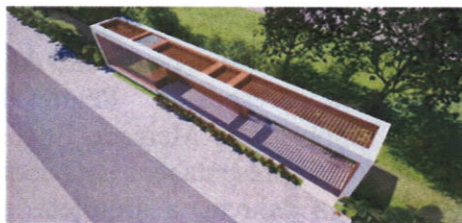
Imagem 3D da guarita da Rua Desembargador Martins Pereira



Planta Baixa da guarita da Rua Capitão Sampaio Xavier



Planta de Coberta da guarita com pórtico de acesso



Vista superior guarita, com brises metálicos, e pórtico de acesso



Planta Baixa compartimentos para guarda temporária de lixo, e medição gás

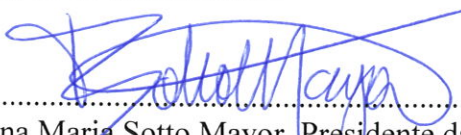
Temos como base: • “No Art. 118 da Lei nº. 16.292/97: As guaritas destinadas ao controle de acesso poderão ser localizadas na área de afastamento frontal, desde que atendam às seguintes condições: I – tenham área máxima de até 4,00 m<sup>2</sup>; II – não sejam utilizadas para qualquer outro fim que não o de controle de acesso; III – não prejudiquem a visibilidade e a circulação de pedestres e veículos. Parágrafo único – A localização e as características das guaritas poderão ser analisadas pelo órgão competente, que poderá admitir soluções diferenciadas, desde que não causem prejuízo ao espaço público e à segurança. • No Art. 180 da Lei nº 16.292/97: Quando o acondicionamento do lixo for feito em containers ou outro sistema apropriado, o compartimento ou espaço destinado à guarda temporária dos recipientes deverá: I – ter pé-direito mínimo de 2,20 metros, se coberto; II – ser dotado de portas teladas ou sistemas que permitam ventilação adequada; III – possibilitar acessibilidade para coleta, sem prejudicar a circulação no interior ou

exterior do lote; IV – atender às condições de higiene e segurança exigidas pelas normas municipais. • Na Lei nº. 19.341/2024 (LPUOS), especialmente quanto à necessidade de controle e qualificação das interfaces com o espaço público”. A LPUOS tem entre seus objetivos a melhoria da interface entre imóveis e logradouros públicos, adotando parâmetros qualificadores que promovam circulação, segurança, permeabilidade visual e conformidade com normas de acessibilidade. Obs.: O processo informa que o sistema de acondicionamento de resíduos foi aprovado pela EMLURB. 3. *Considerações:* Entendemos a evidência e coerência técnica na justificativa para implantação de duas guaritas, considerando tratar-se de lote com dupla frente, situação que demanda controle efetivo de acessos e contribui para a segurança tanto dos usuários quanto do espaço urbano adjacente. Consideramos que as áreas das guaritas se encontram dentro dos limites previstos na legislação vigente, não configurando acréscimo irregular de área construída. Os elementos complementares, como beirais, pórticos e estruturas vazadas, apresentam caráter arquitetônico e não se configuram como áreas edificadas adicionais, contribuindo para a qualificação dos acessos. No que se refere aos depósitos de resíduos, a proposta demonstra alinhamento com práticas contemporâneas de gestão ambiental, ao prever compartimentação adequada para resíduos recicláveis, além de atender às condições de ventilação, higiene e acessibilidade. O pé-direito apresentado encontra-se em conformidade com o mínimo exigido pela legislação. Destaca-se positivamente o tratamento arquitetônico adotado para os elementos voltados ao logradouro, com uso de materiais, transparência e soluções paisagísticas, incluindo fachada verde, promovendo maior integração com o espaço urbano e mitigando impactos visuais negativos. Dessa forma, entendemos que a proposta apresenta justificativa técnica, funcional e urbanística consistente, podendo ser aceita no âmbito da flexibilização prevista na legislação, somos favoráveis ao projeto conforme apresentado.” Recife, 08 de abril de 2026. a) Luiz Felipe Simon. Entidade: Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco – ADEMI/ PE. **Taciana** falou: “Muito obrigada pela apresentação! Está aberto para discussão e quem quiser se posicionar, fique à vontade.” Pedindo a palavra, a arquiteta autora do projeto, Dra. **Ana** Figueiredo falou: “Nós aumentamos o compartimento para a coleta de Lixo Reciclável. Na prática, tenho visto que nós temos que dar um meio, para que exista a possibilidade desse recolhimento. Hoje, existem algumas ONGs que recolhem esse material, é muito importante termos esse compartimento na edificação. Pensamos junto ao lixo, porque ficaria muito mais fácil para o recolhimento. Quanto à questão das duas Guaritas, na nova Lei já é exigida, o que é muito bom! A transparência nos muros é uma questão de segurança, nós temos usado sempre! Inclusive as construtoras estão preferindo colocar vidro em vez de elemento vazado, porque fica mais transparente e seguro para o pedestre. Obrigada, e qualquer coisa estou à disposição!” Pedindo a palavra, o representante do CREA, Dr. **Arthur** falou: “Bom dia, pessoal! Os dois acessos já existiam no projeto? Confere? É apenas o acréscimo de uma Guarita, de um dos acessos e o estudo de tráfego, não é isso?” Ao que a **Presidente** respondeu: “Sim, é isso!” Dra. **Ana** falou: “Existia por uma rua o acesso de veículos e pedestre e, pela outra rua o acesso de pedestre.” Dra. **Taciana** perguntou: “Mais alguma dúvida?” Dr. **Túlio**, representante da PGM falou: “Só para esclarecer! Fiquei em dúvida sobre esse processo! São duas solicitações diferentes? Uma para transformar a Casa de Bomba em Depósito e Acondicionamento de Resíduos Recicláveis e, outra para construção de outra Guarita?” A **Presidente** falou: “É isso! É porque são dois elementos na área “non aedificandi”, por isso vem à CCU para discussão. O Lixo, na área “non aedificandi” tem uma área máxima definida, está na Lei de Edificação, só que hoje, com o lixo reciclável, está sendo proposto uma área de lixo maior do que o exigido, na área do afastamento frontal.” Dr. **Túlio** falou: “Em relação à Guarita também?” Dra. **Taciana** respondeu: “Sim, também! Se tiver mais de uma Guarita no edifício, terá de ser analisado pela CCU, como Análise Especial. Também o motivo é o mesmo! Como ele ocupa o afastamento frontal é para evitar

excessos.” Dr. **Túlio** disse: “Entendi! Acho que tem um parecer no processo! Fala que está fora do padrão apresentado na Lei de Edificações.” Dra. **Taciana** falou: “É com relação às lixeiras, sim!” Dr. **Túlio** perguntou: “E a Guarita?” Dra. **Ana** falou: “A Guarita está de acordo, quanto a Lixeira, não existe na legislação falando em lixo reciclável e colocamos separado. Quando tem recolhimento de lixo pela EMLURB, eles só recolhem o lixo comum, não recolhem o reciclável. A Lei de Edificações diz a quantidade de containers que temos de usar, no mínimo. Então, nós pensamos que como é no mínimo, e tendo a experiência de Síndica de alguns edifícios, vejo a necessidade de lixo reciclável. Em alguns não tivemos dificuldade na implantação, em outros, foi mais difícil porque o recolhimento não é tão rápido como o do lixo comum. Por isso, resolvemos tirar a Casa de Bomba, que não deveria ser naquele local, e colocar o Lixo Reciclável. Como a lei diz que é no mínimo, nós achamos que poderia colocar mais.” Dr. **Túlio** falou: No parecer de Patrícia Lobo diz: *“ratificamos que os ajustes nas alturas propostas para as lixeiras, as quais não condizem com as diretrizes da LPUOS e seus parâmetros de Qualificação Ambiental, além de resultarem em elementos divisórios superiores a 2.00m.”* Dra. **Ana** falou: “Na Lei de Edificação diz, no mínimo 2.20m que foi o que seguimos.” Dra. **Taciana** falou: “Não, na LPUOS diz que a altura do muro frontal é 2.00m.” Dra. **Ana** continuou: “Nós baixamos para onde não for Lixo, colocar 2.00m. Como o Lixo Reciclável ficou para dentro do imóvel, nós propomos colocar um Jardim Vertical, trazendo o verde para a rua. O que tem fechando a visão para a rua, seria somente essa parte do Lixo Reciclável, do Lixo Comum e da Guarita, o restante seria tudo vazado, bem transparente.” Dr. **Túlio** falou: “Entendi! Fiquei confuso com o parecer de Dra. Patrícia, será que ela está presente e poderá explicar melhor?” A **Presidente** falou: “A Lei de Edificações, por se tratar de equipamento na área de afastamento frontal, ela limita a dimensão da Lixeira, não é que não possa ter lixeira maior, pode, mas isso estaria fora do afastamento frontal, dificultando o trabalho da coleta de lixo. Acredito que a colocação de Patrícia é com relação à Lei de 1997, referente à dimensão da lixeira e a altura do muro com relação à LPUOS. Patrícia está na reunião e vai explicar!” Usando a palavra, Dra. **Patrícia** falou: “Túlio, o que ocorre é que ao longo dos anos, de 1997 para cá, a Lei tem um anexo que tem uns desenhos que são exemplos a serem seguidos, ele está em desacordo com o desenho dos anexos. Tendo em vista todas as considerações e da necessidade da questão ambiental, da reciclagem, que tem que ser separado, começou a surgir compartimentos de lixo maiores do que o desenho do anexo, mas começa a ser admitido, até como uma coisa mais nova esse tipo de espaço no afastamento frontal, desde que tratado como uma forma que tenha uma interface melhor para a cidade. Nós estamos começando a analisar esses novos compartimentos a partir desses últimos anos, mas o anexo é que tem um desenho de 1997, exemplificando como é que deveria ser no contêiner. Inclusive, se tiver contêiner, o próprio artigo 180 diz, que você pode ter no mínimo, 2.20m. Mesmo em 1997, ele já abria a possibilidade de ser mais alto, em sendo contêiner. Nesse caso não é contêiner, é reciclável, uma forma diferente de acondicionamento.” Dra. **Ana** falou: “O acondicionamento do Lixo Reciclável também é em contêiner separados: papel, vidro, plástico, que são mais altos. Vamos prestar mais atenção, porque não tínhamos notado essa possibilidade de ter no mínimo 2.20m e fazermos uma composição com a fachada, mas acho que essa solução de colocar o Jardim Vertical foi boa.” Dra. **Taciana** falou: “Alguém mais quer fazer alguma colocação? Como ninguém se pronunciou, Marcia pode iniciar a chamada da votação.” Assim o fiz exarando o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 02 (duas) Abstenções: CTTU e PGM, e 09 (nove) votos Favoráveis: SELAM; URB; ICPS; CONDEPE/FIDEM; FIEPE; ADEMI; CREA; CAU e 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, 08/04/2026. a) Taciana Maria Sotto Mayor e demais membros presentes. Por último, foi analisado o **Processo**

**digital nº. 8068619725 de FERNANDO ANTONIO DA SILVA ALMEIDA**, referente a Análise de Projeto Inicial para uma edificação não habitacional (COMPAZ LEDA ALVES) a se localizar na Rua José Rodrigues, nº. 295, Bairro do Pina - Recife. (Endereço oficial) **Encaminhado à CCU:** solicitando o disposto no Art.185, Inciso V da Lei nº. 19.426/25 (LPUOS - caso não perfeitamente definido). Dra. **Taciana** disse: “Este processo será relatado pela representante do CAU, Dra. Ana Maria, a quem passo a palavra.” Dra. **Ana** cumprimentou a todos e iniciou lendo seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** A Comissão de Controle Urbano – CCU. “Senhores Conselheiros, Submeto à Vossas Senhorias o presente parecer que trata da análise do pedido de aprovação do Projeto Inicial do equipamento comunitário COMPAZ Leda Alves, localizado na Quadra III, Lote 01, do Loteamento Aeroclube SEQ 600800, no bairro do Pina, inserido na ZAC Orla. 1. *Caracterização da proposta:* A proposta refere-se à reapresentação de projeto anteriormente aprovado; não licenciado e, portanto, sem validade vigente, mantendo as mesmas características originais, já tendo sido a edificação executada e encontrando-se em funcionamento. A análise evidencia o não atendimento integral à taxa de solo natural exigida pela legislação urbanística vigente, bem como a ausência de indicação da faixa de amenização. Todavia, considerando tratar-se de equipamento comunitário de relevante interesse social, aplica-se o disposto no Art. 165 da Lei nº 19.426/25 (LPUOS), que admite flexibilização de parâmetros mediante apresentação de memorial justificativo. Diante das inconformidades apontadas e da existência de justificativa técnica apresentada, bem como da ausência de definição expressa na legislação quanto à instância competente para sua apreciação, o presente caso enquadra-se como situação não perfeitamente definida, nos termos do Art. 185, inciso V, da referida lei. Dessa forma, encaminhou-se o presente processo à apreciação dessa Comissão de Controle Urbano, instância competente, para deliberação quanto à aceitação das justificativas apresentadas e consequente deliberação quanto ao projeto, considerando a especificidade do caso e sua relevância social. 2. *Conclusões:* Por se tratar de situação não perfeitamente definida na legislação urbanística vigente, especialmente no que se refere à competência para análise e aprovação de memorial justificativo previsto no Art. 165 da Lei nº 19.426/25 (LPUOS), e considerando a documentação apresentada pelo interessado, opina-se favoravelmente à solicitação de aprovação do Projeto Inicial do equipamento comunitário COMPAZ Leda Alves, tendo em vista sua relevante função social e o fato de a edificação encontrar-se concluída e em pleno funcionamento. Ressalta-se que, embora verificado o não atendimento integral à taxa de solo natural exigida, bem como a ausência de indicação da faixa de amenização, tais inconformidades encontram respaldo no memorial justificativo apresentado, não se configurando, no presente caso, como prejuízo significativo à ocupação urbana, nem comprometendo de forma relevante os parâmetros urbanísticos ou a qualidade da paisagem. Dessa forma, entende-se que a proposta, nas condições apresentadas, é passível de aprovação em caráter excepcional. É o parecer.” Recife, 07 de abril de 2026. a) Ana Maria Moreira Maciel. Entidade: Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/PE. Dra. **Taciana** falou: “Ana muito obrigada! Está aberto para discussão.” Pedindo a palavra, o representante do CREA, Dr. **Arthur** falou: “A análise do Memorial Justificativo de Empreendimentos de Impacto não é clara na legislação, não tem o órgão competente.” A **Presidente** falou: “Não é com relação ao Empreendimento de Impacto, é com relação aos Parâmetros Qualificadores de Espaço Público. Existe um artigo que diz que pode ser dispensado mediante a apresentação de justificativa técnica. Só não define a quem compete essa dispensa, Foi isso que quem encaminhou, quis explicar! Como está omissa a quem compete à decisão, foi encaminhado para que essa decisão partisse da CCU, de dispensar os Parâmetros Qualificadores.” Continuando Dr. **Arthur** falou: “E o Município construiu, sem dar a devida atenção!” A relatora, Dra. **Ana Maria** falou: “O percentual de Solo Natural exigido é de 70% e o projeto apresenta 46,77%, ou seja 3%. Na execução, às vezes, se observa que na dimensão de um

trajeto, de uma área pavimentada e coberta, não fechou os 50%. Não estou querendo justificar, como o colega Arthur colocou um projeto executado pelo próprio poder público, não atendeu ao percentual exigido, mas só quero colocar que essa não observância foi de 3% num empreendimento de grande porte. Não estou justificando, só estou relatando! Como Taciana disse, vem para a CCU porque a lei não diz, que nesses casos, quem analisa o parecer, que foi encaminhado e, entendeu-se que seria a CCU, a instancia a analisar o parecer que foi elaborado pela Prefeitura.” Dr. **Túlio** falou: “O parecer é o Memorial Justificativo? Foi analisado por outro órgão? Está sendo analisado pela primeira vez?” Dra. **Ana** falou: “O Memorial Justificativo foi apreciado pela Prefeitura e, por isso, foi detectado que não cabia a eles julgar, cabia apreciar e identificando a não observância, encaminhar à CCU para aprovar ou não o COMPAZ LEDA ALVES com esse percentual. A alternativa seria quebrar alguma coisa para chegar aos 3% que estão faltando” Dr. **Arthur**, do CREA, perguntou: “Foi dado o habite-se?” A **Presidente** respondeu: “Não, o que estou entendendo é que esse processo é uma Regularização, foi edificado, a Lei que exige Parâmetros Qualificadores é de dezembro. O equipamento já está pronto! Então, ele começou a obra na Lei anterior, talvez, por isso, ele não tenha conseguido atender a esses Parâmetros Qualificadores. Como está vindo agora para regularização, e a regularização obriga que ele atenda a legislação vigente, que agora exige Parâmetros Qualificadores, ele está pedindo essa dispensa.” Dra. **Patrícia** Lobo falou: “O projeto aprovado anteriormente tinha 46,77% de taxa, o lapso foi eles não terem licenciado em tempo, pois tinha um “plus” além do que era exigido de 25%. Então, o projeto foi concebido corretamente, em 2022, mas perdeu a validade! Agora eles entram com o mesmo projeto, mas a Lei mudou!” A **Presidente** perguntou se alguém queria fazer alguma observação, como não houve manifestação, mandou efetuar a votação. Iniciei a chamada exarando o parecer abaixo. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 03 (três) Abstenções: PGM; CONDEPE/FIDEM e CREA, e 08 (oito) votos Favoráveis: SELAM; CTTU; URB; ICPS; FIEPE; ADEMI; CAU e PREZEIS 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, 08/04/2026. a) Taciana Maria Sotto Mayor e demais membros presentes. A **Presidente** falou: “Como não temos mais processos a analisar, quero agradecer a presença de todos e até a próxima reunião!” Não havendo mais nada a tratar, as 11h28m, lavrei a presente ATA, a qual vai datada, assinada e proclamada pela Senhora Presidente. Recife, 08 de abril de 2026.

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

Demais Representantes presentes:

1. SELAM – Gustavo Marques Lins.
2. CTTU – Guilherme Correa Lopes Monteiro.
3. URB – Marcos André Domingues da Silva.
4. ICPS – Ana Patrícia Uchoa de Queiroz.
5. PGM – Túlio Castro Filgueira Galvão.
6. CONDEPE/FIDEM – Taísa Gueiros Barbosa.
7. FIEPE – Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula.
8. ADEMI – Luiz Felipe Lindoso de Lucas Simón.
9. CREA – Arthur Albuquerque Batista de Oliveira.
10. CAU – Ana Maria Moreira Maciel.
11. PREZEIS – Edvaldo Santos Pereira.