

Parecer da Relatoria

Comissão de Controle Urbano - CCU

Processo: nº 8066167324,

Interessado: CONCRETO - ARQUITETURA PROJETOS E CONSULTORIA LTDA - ME

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 7.405,14m², atendendo aos parâmetros urbanísticos estabelecidos.

No projeto de alteração durante a obra, foram propostas:

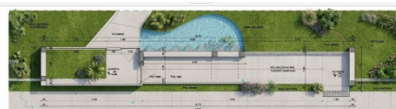
- Implantação de duas guaritas, uma voltada para cada via lindeira, **justificadas pela necessidade de controle de acessos em lote com dupla frente;**
- Inserção de pórtico arquitetônico no acesso principal, com elementos vazados (brises e pergolado), não **caracteriza acréscimo de área edificada;**
- 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.



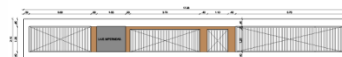
Planta Baixa guarita Rua Desembargador Martins Pereira



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 m²;

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 evidencia 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 encontram-se dentro dos limites previstos na legislação vigente, não configurando acréscimo irregular de área construída.

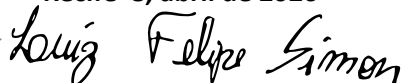
Os elementos complementares, como beirais, pórticos e estruturas vazadas, apresentam caráter arquitetônico e não se configuram como áreas edificadas adicionais, contribuindo para a qualificação dos acessos.

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 favorável ao projeto conforme apresentado.

Recife 8, abril de 2026



Nome: Luiz Felipe Simon / Entidade: ADEMI PE

