

ATA DA 459ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (51ª. ON LINE)

Aos 11 (onze) dias do mês de junho de 2025 (dois mil e vinte e cinco), às 10h, realizou-se a 459ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 54ª. 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 Secretaria Executiva de Licenciamento Ambiental - SELAM; Marcos André Domingues da Silva, representante da URB/Recife; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, representante do ICPS; Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula, representante da FIEPE/PE; Luíza Reithler Arraes, representante do IAB/PE e Ana Maria Moreira Maciel, representante do CAU. Os Engenheiros: Guilherme Correa Lopes Monteiro, representante da CTTU e Hugo Ricardo Arantes Costa, representante do SENGE. Além do Administrador de Empresas Luiz Felipe Lindoso de Lucas Simón, representante da ADEMI 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! Estamos dando início a mais uma reunião online da CCU, inicialmente vamos apresentar os novos representantes e peço a pessoa que for nominada, se apresente para todos conhecerem. Representante da SELIC, como Suplente da Presidente, a Arquiteta Patrícia Lôbo de Oliveira; representante da CTTU, como Suplente o Engenheiro Guilherme Correa Lopes Monteiro; representante da PGM, como Titular, o Procurador Túlio Castro Galvão; representante da CPRH, como Suplente, o Engenheiro Marcus Tibério Cahino Bezerra; representante da ADEMI, como Titular, o Administrador de Empresa Luiz Felipe Lindoso de Lucas Simón; representante do SENGE/PE, como Titular, o Engenheiro Hugo Ricardo Arantes Costa; representante do IAB/PE, como Suplente, a Arquiteta Luíza Reithler Arraes e, o representante do CREA/PE, como Suplente, o Engenheiro Sanitarista e Ambiental Igor Ricardo Vanderlei de Lima. Sejam todos bem-vindos! Passando ao primeiro ponto de pauta, teremos a apresentação do **Processo nº. 8024552425** pela Arquiteta Adália Lins e pelo Sr. Antônio Souto a quem passo a palavra.” Dra. Adália iniciou dizendo: “Bom dia a todos! Sou arquiteta e estamos com esse desafio! Quando fui convidada pelo Sr. Antônio Souto, síndico desse condomínio e ele me apresentou alguns problemas e, o principal deles, é o não uso desse Terraço que fica exposto às intempéries do tempo, e com isso vem causando muitos problemas ao condomínio, desde 2023. Nós entramos com várias tentativas, indo inclusive na Prefeitura para saber qual o modelo certo de processo para dar entrada, e chegamos à conclusão que seria um Alvará com a implantação do Toldo. Vou compartilhar a tela para mostrar para vocês como está! Este Terraço que vocês estão vendo (Imagem 01 e 02) está sobre uma área de Garagem, imaginem os moradores que têm os seus carros que ficam aí embaixo estacionados.



Imagem 01



Imagem 02

Vocês sabem como é difícil fazer uma impermeabilização, já foram feitas várias tentativas sem sucesso, inclusive o piso já foi trocado. O prédio é de 1987 e a nossa proposta foi humanizar esse espaço, para que possa trazer um uso, até porque neste andar, temos um Salão de Festas, Brinquedoteca, ficando ruim para as nossas crianças que ficam correndo por aí, com o risco de se cortar.





Imagem 03



Imagem 04

Então, nós viemos com esse projeto acima (imagens 03 e 04), que é justamente a proposta de colocar um material, que é o polycarbonato alveolar, não é o polycarbonato comum, é mais sólido e tem bom isolamento térmico, além de ser translúcido exige um tratamento UV, nele também. Então, não vai apenas deixar passar a claridade, que acho o mais importante para essa vivência, mas também vai proteger da irradiação solar. O material dessas vigas que vocês estão vendo, são de alumínio, revestidas desse material amadeirado, justamente por ser uma estrutura super leve, não trazer sobrecarga, e ser uma estrutura reversível, para que a qualquer momento possa ser removida. Então, nós queremos a ajuda de vocês para a aprovação do processo, pois estamos sofrendo algumas multas dos moradores que não estão aguentando mais. Queremos fazer a instalação desse toldo! Posso mostrar nesta imagem em tela, a infiltração que já está havendo em outra área, na parede da Escada, que já vai interferindo na parte estrutural na parte da segurança do prédio e dos próprios condôminos. Nós consultamos Dra. Patrícia Lobo, da SELIC, para justificar a urgência da colocação dessa cobertura, este terraço não está colado em nenhuma das laterais, toda água da chuva tem um perfeito escoamento, nós vamos dar um uso para esse local, sanar essa problemática, e ter uma humanização do espaço para trazer uma qualidade de vida melhor para os condôminos. Principalmente, porque esse edifício tem uma faixa etária maior de idosos e seus netinhos, são pessoas que estão buscando uma melhor qualidade de vida, que vivenciam o espaço. Na reunião que tivemos, eles disseram que querem um espaço livre, para colocar uma cadeira, uma rede, fazer exercícios, etc. A fachada desse prédio já tem muito verde, mas estamos implementando mais. Sr. Antônio tem todo esse cuidado com os condôminos, e está sofrendo muito com a pressão justificável, da parte deles, que estão tendo seus bens deteriorados, com a pingueira nos carros. Sr. Antônio está deixando essa área isolada, por motivo de segurança, para as pessoas não estarem passando e causar um acidente! Passo a palavra ao Sr. Antônio, e qualquer dúvida que vocês tiverem, a respeito do material, podem perguntar que justifico para vocês. Só reforçando que é um polycarbonato diferenciado, até na questão da cor, porque cada alveolar possui um percentual em relação à proteção UV e nós vamos utilizar o bronze ou o fumê, que também, tem um maior percentual de proteção e isolamento térmico, para trazer um conforto na utilização do espaço. Obrigada, pela oportunidade do uso da palavra! Qualquer dúvida fico a disposição! Pode prosseguir Sr. Antônio!" Sr. Antônio não estava na sala, pois caiu sua conexão. Então, Dra. Taciana falou: "Como a apresentação foi concluída, vamos analisar o processo apresentado." **Processo digital nº. 8024552425 de ADÁLIA REGINA ANDRADE MOURA DA COSTA SILVA**, referente ao Processo de Alvará de Serviço sem reforma, para uma edificação habitacional multifamiliar (Edifício Araçoyaba Village), localizado na Rua Quarenta e Oito, nº. 395, bairro do Espinheiro - Recife. **Encaminhado à CCU:** solicitando o disposto no Art. 110 da Lei nº. 16.176/96 (LUOS - Caso não perfeitamente definido). A **Presidente** passou a palavra ao relator do processo, representante da URB, Dr. **Marcos André** que iniciou dizendo: "Vou ler meu parecer." **PARECER DO RELATOR:** "À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 1. *Solicitação:* O presente processo trata de solicitação de alvará de serviços sem reforma da edificação para instalação de cobertura de caráter temporário (toldo) em terraço de uso comum de edifício habitacional multifamiliar localizado à Rua Quarenta e Oito, nº 395, Edifício Araçoyaba Village, no bairro do Espinheiro.



Fig. 01 – Planta de Situação. Fonte: Processo nº 8024552425

2. *Histórico*: O edifício em questão possui projeto aprovado (modificação) nº. 31.02019/1991 e habite-se nº. 31-00046/1991, com pavimento semienterrado e dois pilotis, utilizados como garagem das vagas de veículos do empreendimento. Segundo o Memorial Justificativo da requerente, o terraço referido no item anterior, localizado em área comum do edifício, “encontra-se atualmente desprotegido, exposto a intempéries e à intensa incidência solar típica da cidade do Recife. Essa condição compromete o uso cotidiano do espaço por parte dos condôminos, afetando diretamente o conforto térmico e a qualidade de uso das áreas coletivas. Diante dessa realidade, foram realizadas diversas tentativas de regularização, por meio de projeto de reforma com acréscimo de área, porém sem êxito, uma vez que o entendimento da legislação urbanística local não contempla esse tipo de cobertura como ampliação definitiva da edificação. Como última tentativa de licenciamento, a arquiteta requerente, responsável pelo projeto, foi orientada a realizar a tramitação do projeto como Solicitação de Alvará de Serviço, visando a implantação de cobertura de caráter provisório (Toldo), tendo em vista a natureza da intervenção: cobertura leve, sem fechamento lateral, removível, e, portanto, de caráter provisório. 3. *Considerações da ULIC/SELIC*: Após análise das novas plantas apresentadas e do memorial justificativo do empreendimento, consideramos importante salientar, conforme apontado pela gestora da Unidade de Licenciamento Urbanístico – ULUR/SELIC Patrícia Lobo em seu parecer ULUR/SELIC, de 26.05.2025, que: 1. A área total de construção COMPUTÁVEL aprovada apresenta uma diferença de apenas 71,00m² a menos da permitida à época da aprovação (3.007,13 m² = permitida; 2.936,12 m² = apresentada nos formulários); 2. O acréscimo proposto totaliza 129,30 m² de cobertura em policarbonato alveolar; 3. As argumentações expostas no memorial justificativo, esclarece que a cobertura proposta tem caráter temporário, com leve estrutura metálica, apoiada na mureta de proteção do Pilotis II e totalmente ventilada, uma vez que não fecha o terraço; 4. O atendimento presencial feito ao síndico do condomínio, no qual foram declaradas as inúmeras tentativas sem êxito, de impermeabilização da laje descoberta do Pilotis 2, haja vista diversos problemas de vazamentos sobre as vagas cobertas do Pilotis 1; 5. O tipo de cobertura proposta é provisória e facilmente desmontável; e que quando destinada à proteção de áreas de uso comum descobertas, não é contemplado claramente na legislação vigente.

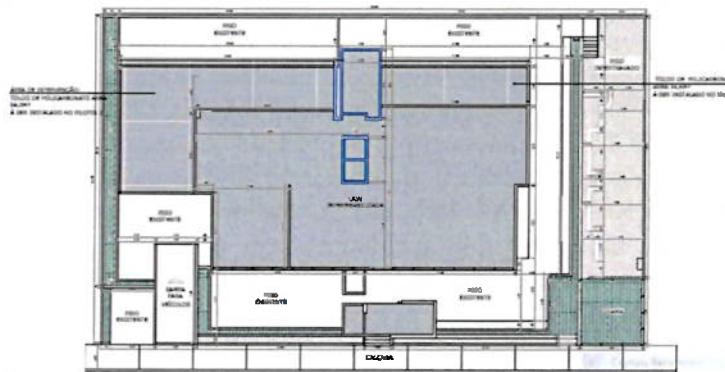


Fig. 02 – Planta de Locação e Coberta. Fonte: Processo nº. 8024552425

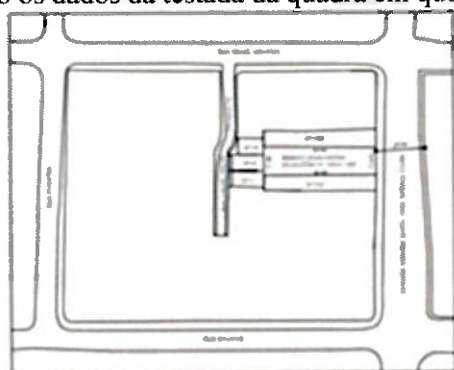
3. *Considerações Finais*: Consideramos ainda importante ressaltar o disposto no art. 110, inciso I, da Lei Municipal nº. 16.176/97, que define ser competência da CCU “propor à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento normas e instruções sobre procedimentos decorrentes da legislação urbanística”. Sendo assim, sugerimos, outrossim, a normatização e/ou instruções de serviço por esse órgão, visando a concessão de licença para intervenções de natureza semelhante, envolvendo edificações habitacionais multifamiliares e seu entorno imediato, tendo em vista a possível existência de aspectos potencialmente geradores de incômodo inerentes a elas. 4. *Conclusão*: Diante do exposto, somos de parecer favorável à implantação da cobertura de caráter temporário no terraço da edificação, da forma como se apresenta, conforme disposto no art. 110 da Lei 16.176/97, por ser desmontável e pelo tipo de material utilizado de baixa condutibilidade térmica, no caso o policarbonato alveolar, salientando que a referida instalação não poderá alterar estruturas edificadas existentes, vedar iluminação e ventilação de aberturas existentes, comprometer acessos, rotas de segurança e a acessibilidade.” Em, 11/06/2025. a) Marcos André Domingues. Entidade: Autarquia de Urbanização do Recife – URB. A **Presidente** agradeceu e abriu para discussão do parecer. Dra. **Adália** pediu a palavra e disse: “Só uma palavra, em relação à preocupação do Relator é muito válida, também fiquei preocupada! Em uma das reuniões os condôminos pediram para colocar uma academia, nessa área aberta. Até justifiquei que não seria uma área ideal, por conta do pessoal que mora no

pavimento acima, e esse material também faz o tratamento acústico, abafando o som. Em relação à chuva, ele não faz o barulho forte como outro tipo de cobertura, também, queria iluminação e o policarbonato tanto faz o tratamento acústico como térmico, não gerando incômodo aos moradores do pavimento de cima.” Pedindo a palavra, Dra. **Elka**, representante da FIEPE/PE, perguntou: “Queria que a Arquiteta dissesse se foi feito um estudo de sobrecarga, com algum engenheiro.” Dra. **Adália** respondeu: “Não chegamos a fazer esse estudo de sobrecarga, porque a estrutura de alumínio é muito leve, não é de madeira, o revestimento é o próprio ACM amadeirado que temos hoje. É realmente muito leve, por isso que vamos colocá-los nas muretas. As empresas que consultamos para fazer o orçamento foram todas essas justificativas que tivemos. Por isso, optamos por esse material e não fazemos as pérgulas de madeira.” Dra. **Elka** agradeceu e falou que estava respondido. Dra. **Taciana** perguntou se mais alguém queria fazer uso da palavra, como não houve manifestação pediu para fazer a chamada da votação. Assim foi feito, exarando o parecer a seguir.

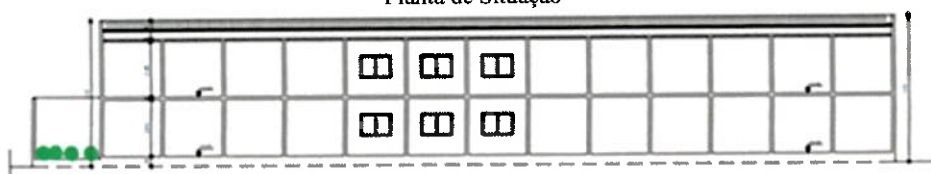
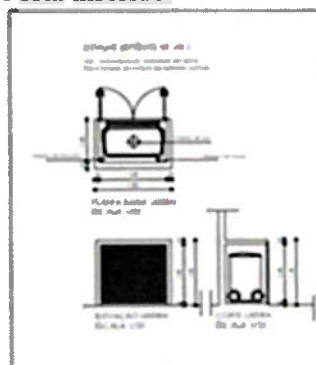
PARECER DA CCU: Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, com 10 (dez) votos: SELAM, CTTU, URB, ICPS, FIEPE, ADEMI, SENGE, IAB, CAU e PREZEIS se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente. Em, 11/06/2025. a) Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais Representantes presentes. Pedindo a palavra, Dra. **Adália** agradeceu a todos e perguntou de deveria permanecer na reunião ou se ausentar. A **Presidente** respondeu: “Vocês podem ficar a vontade, se quiserem participar, a reunião é aberta!” Em seguida, foi analisado o **Processo digital nº. 8015872025** de **ANA AMÉLIA TAVARES DE OLIVEIRA**, referente ao Processo de Legalização de Reforma com acréscimo de área, para uma edificação não habitacional (Comércio Varejista - Galeria de Lojas), localizada na Av. Beberibe Santa Cruz Futebol Clube, nº. 1323, bairro do Arruda – Recife.

Encaminhado à CCU: solicitando o disposto no Art. 84 da Lei 16.176/96 (LUOS - alinhamento dominante) e Instrução de Serviço 01/2003. A **Presidente** passou a palavra à relatora do processo, Dra. **Ana Maria**, que falou: “Gostaria de falar inicialmente, que tive uma certa dificuldade de analisar esse processo, porque a documentação que vinha anexado ao processo, dizia respeito a outro processo nº. 8016653025, que também sou relatora e é o mesmo requerente. A avaliação que veio no processo foi muito pequena, consegui fazer a análise, mas não consegui imagens do local. Vocês vão perceber que é como se fosse um pequeno beco. Então, ficou difícil de nós analisarmos! Vou ler meu parecer.”

PARECER DA RELATORA: “À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 1. *Solicitação:* O presente processo trata-se de uma Reforma com Acréscimo de área para a instalação de uma galeria de lojas com dois pavimentos, localizado em uma Zona de Reestruturação Urbana / ZRU 1 na Av. Beberibe (Corredor de Transporte Metropolitano). O imóvel apresenta afastamento frontal nulo para dois pavimentos em parte de sua extensão (7,70m) e solicita legalização deste trecho conforme art. 84 da lei 16.176/96 e instrução de serviço 01/2003. Abaixo segue quadro constando os dados da testada da quadra em que o imóvel está inserido.

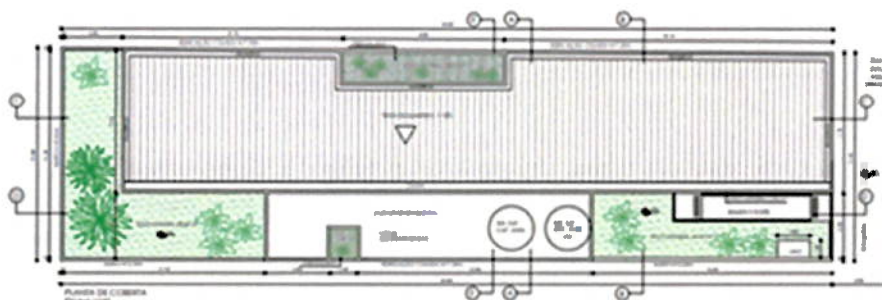


Planta de Situação



Corte Esquemático





Planta de Coberta



Planta Baixa Pavimento Térreo



Planta Baixa 1º Pavimento

2. **Considerações:** O presente processo foi encaminhado para análise deste Conselho de Controle Urbanístico em atenção ao Art. 35 da Lei 16.176/96, por apresentar parâmetros urbanísticos em desconformidade com a citada Lei. Abaixo segue quadro constando os dados da testada da quadra em que o imóvel está inserido.

IMÓVEL	SEGMENTO	AFASTAMENTO	AÇÃO DA FISCALIZAÇÃO
1359	6,70	0,00	NADA CONSTA
1355	5,84	0,00	NADA CONSTA
1345	5,94	0,00	NADA CONSTA
1343	4,63	0,00	NADA CONSTA
Imóvel em questão	11,45	0,00	NADA CONSTA
1335	5,27	0,00	NADA CONSTA
1321	5,79	0,00	NADA CONSTA
1311	5,17	0,00	NADA CONSTA
1309	6,10	0,00	NADA CONSTA
1303	6,02	0,00	NADA CONSTA
1359	40,00	0,00	NADA CONSTA

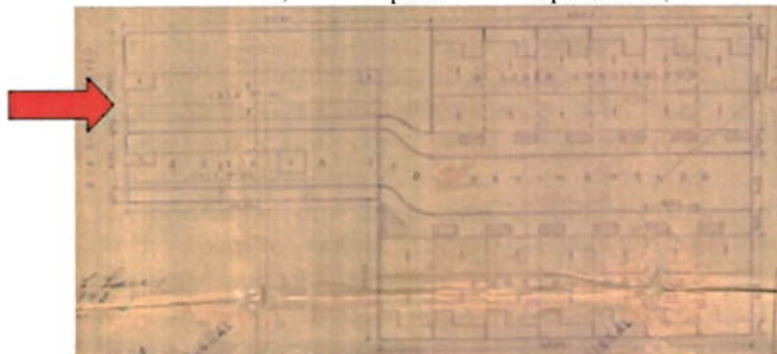
Em análise das informações apresentada destacamos que: i) A legalização proposta solicita a análise especial da CCU, baseada no Art. 84 (alinhamento dominante) da Lei nº 16.176/96, uma vez que a edificação existente, objeto do pedido, apresenta redução no afastamento. 3. **Conclusão:** Considerando as características da vizinhança, entendemos que grande parte da face da quadra apresenta um alinhamento dominante comprometido do ponto de vista urbanístico somos de parecer favorável.” Em, 11/06/2025. a) Ana Maria Moreira Maciel. Entidade: Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU-PE. Continuando, Dra. Ana Maria falou: “Só para elucidar, geralmente acompanham esses processos imagens do entorno, o que facilita nosso entendimento e até a explicitação desse parecer para os representantes. De certa forma, fica comprometida a minha análise, mas o quadro com os afastamentos, ele permite observarmos que, no entorno, todos os demais imóveis eles apresentam um afastamento zero. Meu parecer foi favorável ao pleito!” Dra. Taciana falou: “Obrigada, Ana! Patrícia Lobo vai falar para esclarecer alguns pontos que Ana Maria levantou.” Dra. Patrícia falou: “Bom dia a todos! Nós tivemos uma troca de Topógrafo na época, e, pela inexperiência da nova funcionária, o processo teve de retornar a ela para complementação, e só depois, veio essa informação dos demais imóveis da face da quadra. Eles estão expressos na aba de conformidade de topografia, aí você tem o alinhamento comprometido com praticamente todos os imóveis, com afastamento nulo. Por isso, não veio de uma forma comum, por conta dessa troca de pessoal. Queria só esclarecer!” Ana Maria falou: “Foi

isso que imaginei! Mas a partir daquela tabela, foi possível perceber o comprometimento de todos os lotes. Só estranhamos, porque sempre vem tudo organizado! Acredito que, com a explicação de Patrícia, vai ser mais fácil para os representantes se posicionarem.” Dra. **Taciana** falou: “Alguém mais quer se pronunciar?” Como não houve manifestação, a **Presidente** pediu para começar a chamada de votação. Assim fiz e foi exarado 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 09 (nove) votos: SELAM, CTTU, URB, ICPS, FIEPE, ADEMI, SENGE, CAU e PREZEIS e 01 (um) voto contrário: IAB 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, 11/06/2025. a) Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais Representantes presentes. Prosseguindo, foi analisado o **Processo digital nº. 8016653025 de ANA AMÉLIA TAVARES DE OLIVEIRA**, referente ao Processo de Legalização de Reforma com acréscimo de área, para uma edificação não habitacional (Comércio Varejista em geral), localizado na Rua Ramiz Galvão, nº. 51, bairro do Arruda - Recife. **Encaminhado à CCU:** solicitando o disposto no Art. 84 da Lei 16.176/96 (LUOS - alinhamento dominante) e Instrução de Serviço 01/2003. A **Presidente** falou: “Esse processo também será relatado pela representante do CAU, Dra. Ana Maria, a quem passo a palavra.” Dra. **Ana Maria** falou: “Vou ler meu parecer.” **PARECER DA RELATORA:** “A Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 1. *Solicitação:* Trata o presente processo de legalização da reforma com acréscimo de área, localizada à Rua Ramiz Galvão, Nº51, no bairro do Arruda. O imóvel encontra-se inserido na ZRU 1 – Zona de Reestruturação Urbana 1, regulamentada pela Lei Complementar nº. 02/2021. 2. *Considerações:* O presente processo foi encaminhado para análise deste Conselho de Controle Urbanístico em atenção ao Art. 35 da Lei 16.176/96, por apresentar parâmetros urbanísticos em desconformidade com a citada Lei. Em análise das informações apresentada destacamos que: i) A legalização proposta solicita a análise especial da CCU, baseada no Art. 84 (alinhamento dominante) da Lei nº 16.176/96, uma vez que a edificação existente, objeto do pedido, apresenta redução de 100% dos afastamentos frontal e lateral; Imagem 1 – Comprometimento alinhamento frontal Rua Ramiz Galvão e lateral da Rua Padre André Camarotti.



Imagem ESIG RECIFE

ii) O imóvel é uma construção consolidada há vários anos, na referida rua com 2 pavimentos (térreo e 1º pavimento). Consta Projeto aprovado nº 0127/1953, referente à construção de 6 casas populares no terreno da casa nº 51, constituindo-se como uma vila, voltada para uma rua particular, conforme imagem abaixo.



O imóvel encontra-se no paramento, e já apresentava afastamentos nulos para ambas as vias de acordo com o projeto aprovado e não havia indicação de área verde. iii) O Art.84 da Lei nº 16.176/79, prevê a possibilidade de flexibilização dos parâmetros de edificações até 2 (dois) pavimentos, que poderão obedecer ao

alinhamento dominante na testada da quadra e submetido à apreciação da Comissão de Controle Urbano - CCU. O projeto propõe a demolição da construção irregular com frente para a Rua Ramiz Galvão no térreo e 1º pavimento, contudo mantém o afastamento frontal nulo do 1º pavimento para a Rua Padre André Camarotti. Com relação ao solo natural, é exigido para esta zona 25% da área do terreno ($58,50 \text{ m}^2 = 25\%$). A proposta apresenta $46,85 \text{ m}^2$ (20%) de área de solo natural, propondo também o plantio de 03 (três) árvores adultas na Praça e Pátio de Feira Deputado Antônio Luiz Neto, em frente ao imóvel, como medida de compensação ambiental.



3. Conclusão: Diante do exposto e considerando as características da vizinhança, e ao observarmos que a face da quadra apresenta 100% com afastamento frontal nulo e em relação ao percentual de solo natural comprometido do ponto de vista urbanístico, ter sido apresentada solução de compensação com o plantio de três árvores adultas, somos de parecer favorável ao pleito.” Em, 11/06/2025. a) Ana Maria Moreira Maciel. Entidade: Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU-PE. A **Presidente** agradeceu e perguntou se alguém queria se pronunciar. O representante da SELAM, Dr. **Gustavo** falou: “Bom dia! Sobre esta questão de compensar Solo Natural com plantio de árvores, tem até propostas assim no Plano Diretor, com vários critérios, vou só expressar minha opinião aqui: acho isso na prática do dia a dia, muito complicado, precisamos melhorar isso dentro na Prefeitura. Mas o que acontece é que nós não conseguimos monitorar essa árvore. Se tivéssemos uma forma de controlar seria bom, mas nesse caso, não concordo!” Dra. **Ana Maria** disse: “Só uma observação Gustavo: ele não retirou Solo Natural, o local já não apresentava Solo Natural. Tem uma planta aprovada, onde já não existia Solo Natural. A proposta atual apresenta um montante de $58,50 \text{ m}^2$ e se refere a uma reforma, porque tem de se adequar a legislação vigente, ele apresenta $46,85 \text{ m}^2$ onde havia zero de Solo Natural, e propõe o plantio de 03 (três) árvores adultas. Em relação do afastamento está nulo, o entorno é 100% construído. Entendeu?” Dr. **Gustavo** disse: “Agora entendi! O Solo Natural zero nessa planta aprovada seguiu para a tramitação normal? Essa planta está regularizada? Teve Habite-se?” Dra. **Ana Maria** continuou: “Quem pode responder são os analistas, mas acredito que essa obra funcionou e nunca houve nenhuma ação por parte da Prefeitura.” Dra. **Taciana** agradeceu e falou: “Como está descrito aqui “Legalização de Reforma”, então a planta está legalizada perante o Município, mas o acréscimo de área não.” Pedindo a palavra, Dra. **Elka** representante da FIEPE/PE disse: “Só para complementar a fala de Gustavo, quero salientar também, que a Prefeitura não consegue o controle urbano nem nos Solos Verdes nem nos Telhados Verdes que são aprovados. É uma dificuldade do controle urbano, não pode ser imposto isso para as decisões legais. Acho que tecnicamente é possível! Acho que não se pode prejudicar a cidade, por uma deficiência da própria estrutura da Prefeitura.” Dra. **Ana Maria** falou: “Acho que nada do que ele está pedindo está fora da legislação, ou seja, é previsto a flexibilização dos parâmetros, e, em caso de comprometimento de um percentual alto dos afastamentos, que ele também requeira isso. Acho que é uma melhoria no que já existia. Ele tem, do ponto de vista legal, esta cobertura, e está apresentando a proposta dele.” Pedindo a palavra, a representante do IAB/PE, Dra. **Luiza** falou: “Sei que está previsto na Lei esse alinhamento, devido ao entorno está todo colado, mas tenho uma preocupação devido a análise de caso a caso que estamos fazendo, que atualmente está colado nos limites da rua à direita, que é o beco, e existem aberturas para esse beco: janelas, portas e portões. No projeto, a indicação é que será um paredão fechado para o beco, o que acho que não seria benéfico o acesso para esse beco, com esse paredão alto e fechado. Nós vemos que, também tem uso residencial nesse beco. Não sei se estou indo além do que

deveríamos analisar, peço que me corrijam, mas não estou achando positivo esse afastamento com esse paredão, mesmo estando de acordo com a Lei.” Dra. **Taciana** falou: “Entendi, Luíza! É esse o objetivo do Conselho, nós estamos discutindo se é viável e em que condição é viável. E você está sugerindo que não tenha esse paredão fechado para a rua. Não é isso?” Dra. **Luíza** respondeu: “Sim, é isso! Olhando o projeto, nós percebemos que ele propõe que a fachada do lado direito, voltada para esse beco, está com o paredão, do lado esquerdo, ele é colado aos fundos de vários lotes. Nos fundos, eles colocaram uma faixa solta do limite, com área verde, que é uma proposta interessante, considerando que antes não tinha área verde. Por que não espelhar e colocar esta faixa no que acho, seria a frente de uma galeria? O paredão seria para o fundo dos lotes, que pelo Google Map são quintais, áreas verdes de particulares. Não sei se poderia propor algo desse tipo. Minha sugestão é essa!” A **Presidente** falou: “A Arquiteta, autora do projeto não se encontra presente.” Dra. **Ana Maria** sugeriu: “Nesse caso, como a autora do projeto não se encontra presente, e as sugestões de Luíza recaem na proposta arquitetônica, o que é que poderia ser feito?” Dra. **Taciana** disse: “Nós podemos não votar hoje, convidar a Arquiteta para que faça a defesa do projeto, ou que ela já ajuste o projeto para a próxima reunião, e só então, nós colocamos em votação. Mas se a maioria se sentir a vontade para votar hoje pode ser, também, na hora da votação, ou vota ou pede que fique para a próxima reunião, para ouvirmos a Arquiteta.” Dra. **Ana Maria** falou: “Outra coisa que gostaria de saber é qual o pleito efetivo, o que nós estamos analisando? Isso precisa ficar bem claro para dizer a Arquiteta, caso todos achem interessante, para focar a resposta no que está sendo sugerido pelo IAB, e não precisar vir uma segunda vez, vir estando já estando preparada.” Dra. **Luíza** falou: “É só um comentário com relação ao que Ana Maria falou, inclusive como colega de profissão dela, acredito que ela teve decisões baseada em fatos para que o projeto se encontre como está atualmente. Então, acho que seria válido ouvir a Arquiteta, para entender o que a motivou para a conclusão desse projeto.” Dra. **Ana Maria** disse: “O motivo do pleito não é a solução projetual dela, que não está sendo analisado por nós. O que estamos analisando é a solução projetual no que tange ao Solo Natural, e o que tange ao não afastamento da rua lateral. A minha preocupação é: até onde vai a nossa competência? Acho muito bom quando os arquitetos vêm defender seus projetos, porque nós não acompanhamos como foi o trajeto dela com o cliente para chegar a essa solução.” O representante do SENGE, Dr. **Hugo** pediu a palavra e disse: “Como tenho outro compromisso urgente, vou precisar me ausentar, mas quero adiantar meu voto, pois analisei os processos. Voto favorável ao processo nº. 8016653025, acompanhando o parecer da Relatora. Quanto ao processo nº. 8013362425 meu voto é contrário.” A **Presidente** falou: “Obrigada, Hugo! Vamos colocar em votação! Serão duas partes, ou acompanha o parecer favorável da Relatora, ou solicita o retorno do processo para ser votado na próxima reunião, com o esclarecimento da Arquiteta. Márcia pode começar a votação!” Assim foi feito e exarado o parecer a seguir. **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 08 (oito) votos: SELAM, URB, ICPS, FIEPE, ADEMI, SENGE, CAU e PREZEIS e 02 (dois) votos solicitando a volta do processo para maiores esclarecimentos da arquiteta: CTTU e IAB, 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, 11/06/2025. a) Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais Representantes presentes. Continuando, foi analisado o **Processo digital nº. 8013362425 de JOSÉ AIRSON TAVARES DA SILVA**, referente ao Processo de Legalização Total para uma edificação Habitação Unifamiliar Isolada localizada na Rua Professor Yves Maupeau, nº. 321, bairro do Caxangá - Recife. **Encaminhado à CCU**: solicitando o disposto no Art. 84 da Lei 16.176/96 (LUOS - alinhamento dominante) e Instrução de Serviço 01/2003. Dra. **Taciana** falou: “Esse processo será relatado pelo representante da SELAM, Dr. Gustavo, a quem passo a palavra.” Dr. **Gustavo** iniciou dizendo: “Vou inverter a ordem, meu parecer é inicialmente contrário, mas quero ouvir a opinião de vocês. Vou começar lendo o parecer da Dra. Patrícia Lobo, que está na nossa reunião, que ele é bem sucinto e esclarece tudo. **PARECER DA ULUR/SELIC**: Processo nº. 8013362425. “Trata-se de um processo de legalização total do imóvel residencial unifamiliar, localizado à Rua Prof. Yves Maupeau, nº. 321, no bairro de Caxangá, ZAN Capibaribe/ UCN Caxangá, 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 a edificação existente, objeto do pedido, apresenta redução parcial no afastamento frontal da edificação, com 1,20m e 2,55m, ao invés dos 5,00m exigidos na legislação em vigor. Após análise do pedido e com base no relato da técnica analista e no

Memorial Justificativo anexo (ilustrado), verificamos que a face da quadra, com frente para a Rua Prof. Yves Maupeau, é composta por 18 (dezoito) imóveis, dos quais apenas 07 (sete) deles, possuem afastamentos frontais superiores a 5,00m para a via (ver imagem do ESIG abaixo e parecer da topografia anexo ao processo). Acrescente-se ainda que, constam ações da fiscalização apenas para os imóveis de nº 227 e 295, datados de 2005, sem registros de ações demolitórias.



Diante do exposto e considerando as características da vizinhança, numa via ainda não pavimentada, entendemos que 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.” Data: 05/06/2025. a) Patrícia Lôbo de Oliveira - Gestora da Unidade de Licenciamento Urbanístico – ULUR/SELIC. Então, temos o afastamento reduzido em relação ao obrigatório por Lei. Para complicar ainda mais, ele fica numa Unidade de Conservação. O parâmetro de afastamento é 5.00m frontal e está no Setor de Ocupação Humana. Vocês estão vendo em tela a foto do Google Maps, muito antiga, pois é de 2018, se olharmos o entorno vamos ver que muitos atendem ao parâmetro, nos dois lados da via. É uma avaliação qualitativa, a quantitativa está no parecer da técnica analista que vou mostrar agora. Vou ler só esse parágrafo: “...O imóvel apresenta afastamento frontal em dois segmentos, sendo o primeiro com 3,15m e afastamento de 1,20m, e os segundo com 2,90m e afastamento de 2,55m...” ou seja, até se você fizer o cálculo com o afastamento dominante, ainda fica pior. “...No entanto, solicita considerar o art. 84 da lei 16.176/96 e instrução de serviço 01/2003 (ver memorial justificativo anexo em 18/05/2025)...” Aí, ela fez o levantamento das edificações vizinhas, no quadro abaixo, onde dois imóveis estão com ação de fiscalização, que você desconsidera na hora de fazer o cálculo do alinhamento dominante.

IMÓVEL	SEGMENTO	AFASTAMENTO	AÇÃO DA FISCALIZAÇÃO
148	12,00	NULO	NADA CONSTA
221	9,80	2,30	NADA CONSTA
223	9,80	5,10	NADA CONSTA
227	11,00	5,20	AÇÃO DA FISCALIZAÇÃO (07.69280.6.05 - QUITADO)
237	10,40	2,90	NADA CONSTA
239	10,00	2,56	NADA CONSTA
Lote Vago	10,20	-----	-----
266	10,20	7,30	NADA CONSTA
267	10,00	5,80	NADA CONSTA
268	10,30	1,94	NADA CONSTA
289	10,60	NULO	NADA CONSTA
295	10,40	4,20	AÇÃO DA FISCALIZAÇÃO (07.83459.0.05 - EMISSÃO INICIAL)
299	9,90	12,00	NADA CONSTA
301	10,30	NULO	NADA CONSTA
313	11,00	5,90/10,10	NADA CONSTA
319	11,00	6,600	NADA CONSTA
321 (Imóvel em questão)	2,90/3,15	2,55/1,20	NADA CONSTA
327	13,00	NULO	NADA CONSTA

Ela solicita estudo específico: “Por estar inserido em uma UCN, apresenta um parecer da Secretaria de Meio Ambiente (PARECER TÉCNICO SLAUP nº. 14/2025) através de documento especial nº. 8066257224 que solicita estudo específico pelo órgão Municipal competente para o pleito. Após o retorno deste processo com parecer desta comissão, será encaminhada exigência ao requerente e um novo parecer da citada secretaria Diante do exposto, solicito posicionamento.” a) Cristiane de Oliveira C. da Cunha Lima - Analista

de Desenvolvimento Urbano - Arquiteta Matrícula: 96043-3. Tem outro processo, que é um Documento Especial que tramitou antes desse processo de legalização, que tem um parecer nosso, eu ainda estava na Secretaria de Meio Ambiente, que não era favorável nem contrário porque o solicitante pediu maior esclarecimento quanto a questão de Solo Natural, mas que não é o caso deste. O caso aqui é quanto ao afastamento. Pela análise que fiz do processo, pelo entorno, pelas fotos do Google de 2019, e pelo que tem na Instrução de Serviço 01/2003, que vou ler: *“RESOLVE: 1º - Para efeito de aplicação do Art. 84 da Lei 16.176/96, entenda-se como alinhamento dominante, a linha definida pelos afastamentos frontais dominantes na testada da quadra. 2º - A observância do alinhamento dominante na testada da quadra, para efeito da medição dos afastamentos existentes, têm como referência: a) O segmento de fachada da edificação mais avançado em relação ao logradouro em análise; b) O somatório das dimensões lineares destes segmentos na testada da quadra considerada; 3º - As edificações tomadas como referência para a definição do alinhamento dominante da testada da quadra, são aquelas para as quais não constam registros de irregularidades nas Coordenadorias Regionais; 4º - Os casos não definidos na presente instrução serão objeto de análise pelo Colegiado Técnico da DIRCON e Comissão de Controle Urbanístico /CCU...”* Depois de todos esses argumentos aqui, sou contrário ao pleito. Vou colocar meu parecer! **PARECER DO RELATOR:** *“À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. Trata-se de Legalização total da edificação. Imóvel não habitacional. Atividade de escritório administrativo. Endereço: Rua Prof. Yves Maupeau, nº. 321, bairro do Caxangá. UCN Caxangá. Zoneamento: UCN APA Caxangá. SOF- Setor de Ocupação Humana. Decreto 33.675/2020. 1. Encaminhamento à CCU conforme para análise acerca de redução no parâmetro de afastamento frontal pela regra do alinhamento dominante- Art. 84, Lei 16.176/96. Afastamento regulamentar: 5m; Apresentado: 1,20m e 2,55m. Com base no PARECER ULUR/SELIC constante nos autos, destaca-se que: “(...)verificamos que a face da quadra, com frente para a Rua Prof. Yves Maupeau, é composta por 18 (dezoito) imóveis, dos quais apenas 07 (sete) deles possuem afastamentos frontais superiores a 5,00m para a via (...)”. “Diante do exposto e considerando as características da vizinhança, numa via ainda não pavimentada, entendemos que 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 (...)”.* Com base no parecer da analista do processo, destaca-se que: *“O imóvel apresenta afastamento frontal em dois segmentos, sendo o primeiro com 3,15m e afastamento de 1,20m, e os segundo com 2,90m e afastamento de 2,55m, afastamentos estes que não atendem a legislação em vigor. No entanto, solicita considerar o art. 84 da lei 16.176/96 e instrução de serviço 01/2003 (...)”* Parecer: Após análise dos autos, sou contrário à aprovação da legalização na forma como se apresenta, devendo ser atendido o parâmetro de afastamento regulamentar.” Em, 11/06/2025. a) Gustavo Marques Lins. Entidade: Secretaria Executiva de Licenciamento Ambiental - SELAM. Continuando, Dr. **Gustavo** falou: “Gostaria de ouvir a contribuição de vocês!” A **Presidente** agradeceu e disse: “Está aberto para quem quiser se pronunciar.” Pedindo a palavra, o representante da CTTU, Dr. **Guilherme** falou: “É só para tirar uma dúvida: existem 18 imóveis e 07 não estão com o afastamento correto, é isso?” Dr. **Gustavo** respondeu: “Não, é o inverso, 18 imóveis não estão com o afastamento correto.” Dra. **Taciana** perguntou se alguém mais queria se pronunciar, como não houve manifestação mandou fazer a votação do parecer do Relator. Foi feita a votação, exarando o parecer da Comissão. **PARECER CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, com 10 (dez) votos: SELAM, CTTU, URB, ICPS, FIEPE, ADEMI, SENGE, IAB, CAU e PREZEIS se posiciona CONTRÁRIA 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, 11/06/2025. a) Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais Representantes presentes. Dra. **Taciana** falou: “Como não temos outros processos a analisar, vamos encerrar a reunião. Muito obrigada e até a próxima!” Às 11h30m foi encerrada a reunião e eu, Marcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada, assinada e proclamada pela Senhora Presidente. Recife, 11 de junho de 2025.


.....
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. FIEPE – Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula.
6. ADEMI – Luiz Felipe Lindoso de Lucas Simón.
7. SENGE – Hugo Ricardo Arantes Costa.
8. IAB – Luíza Reithler Arraes.
9. CAU – Ana Maria Moreira Maciel.
10. PREZEIS – Edvaldo Santos Pereira.



