

PARECER COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO (CCU)

PROCESSO Nº: 8012055926

DATA: 10/06/2026

ASSUNTO: Análise especial sobre cômputo de pavimentos e aplicação de afastamentos laterais

ENDEREÇO: Rua Dr. Geraldo de Andrade, nº 149 - Espinheiro, Recife/PE (ZRU 1 - Setor B) USO/ATIVIDADE: Não Habitacional / Escola

1. ENCAMINHAMENTO

Análise especial da CCU em face da omissão quanto à regra do pé direito da quadra e das especificidades que o projeto propõe, ressaltando os serviços educacionais a serem prestados no empreendimento.

2. RELATÓRIO

Trata o presente processo de um projeto inicial para a construção de uma edificação de uso não habitacional, destinada a uma escola. O projeto prevê a implantação de salas, banheiros, circulação vertical, um "jirau", uma quadra esportiva no pavimento térreo e um auditório no pavimento superior.

A requerente pleiteia a análise especial desta Comissão de Controle Urbanístico (CCU) devido às exigências formuladas sobre o quantitativo de pavimentos e os consequentes afastamentos laterais. A quadra proposta para o pavimento térreo possui um pé-direito de 6,60m, o que abriga também um mezanino (jirau). Como esta configuração ultrapassa o limite de 5,10m de pé esquerdo estabelecido na Lei de Edificações, o térreo seria contabilizado como mais de um pavimento (totalizando 3 pavimentos na edificação). A solicitação é para que a edificação seja considerada com apenas 2 pavimentos (térreo e 1º pavimento) para a aplicação dos afastamentos laterais de 1,5m no pavimento superior.

2. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA E LEGAL

A análise do pedido de excepcionalidade baseia-se na avaliação da viabilidade funcional da edificação e na interpretação das normas vigentes aplicadas às tipologias propostas:

- **Necessidade Funcional e Esportiva:** A altura projetada no térreo, embora superior aos 5,10m estipulados para não cômputo de um novo pavimento, justifica-se pelas dimensões recomendáveis para a prática de atividades esportivas, especialmente o voleibol. A altura de 6,00m (ponto mínimo abaixo da viga) a 6,60m (pé-direito total) configura-se como a dimensão mínima viável para o funcionamento adequado da quadra.
- **Lacuna Legislativa:** A parte requerente argumenta que inexiste na legislação em vigor (Lei nº 19.426/25 - LPUOS) uma normativa específica que defina parâmetros de pé-direito máximo exigido para quadras poliesportivas, caracterizando-se um caso omissio na legislação atual. O Art. 113 da Lei de Edificações nº 16.292/97, que impunha o pé-esquerdo máximo de 5,10m, faz menção à já revogada Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.176/96).
- **Imperativos Estruturais:** Para a transposição do grande vão inerente à quadra da edificação, o projeto prevê a execução de Laje Pré-moldada do tipo Alveolar. A utilização desta solução construtiva exige vigas com altura de 0,60m. A presença dessas vigas baixas no térreo impõe o aumento do pé-direito global do pavimento para garantir os 6,00m de altura livre necessários sob a estrutura.
- **Adequação Urbanística:** A volumetria final proposta para a edificação apresentaria um impacto visual e construtivo mais leve do que aquele efetivamente permitido pela legislação em vigor para as alturas coladas nas divisas laterais (ver croquis constantes no processo).
- **Interesse Social e Educacional:** Deve-se ressaltar a natureza da atividade (Escola Especializada) e a relevância dos serviços educacionais que serão prestados no empreendimento.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto, considerando a necessidade de adequação técnica e estrutural da quadra poliesportiva, bem como a ausência de diretriz legal específica que limite o pé-direito de equipamentos esportivos na Lei nº 19.426/25, sou de parecer FAVORÁVEL ao pleito, acatando a justificativa da autora, considerando a edificação como possuidora de 2 (dois) pavimentos computáveis para efeito de cálculo e aplicação dos afastamentos laterais, justificado por suas necessidades técnicas e funcionais.

Gustavo Marques Lins
Matrícula: 86.962-9
Gerente Licenciamento Ambiental
Secretaria Executiva de Licenciamento Ambiental

ASSINADO DIGITALMENTE POR
GUSTAVO MARQUES LINS
CPF: ***.368.814-45 DATA: 10/06/2026 09:39
LOCAL: RECIFE - PE
CÓDIGO: 0bdf7ccf-71d8-4897-9b1d-61a7a92fa7c8
REGULADO PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 33.682 de 25/05/2020 (RECIFE-PE)