

PARECER DO RELATOR

COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU

PROCESSO Nº 8024552425

INTERESSADO: ADÁLIA REGINA ANDRADE MOURA DA COSTA E SILVA

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: RUA QUARENTA E OITO, Nº 395, BAIRRO DO ESPINHEIRO.

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.

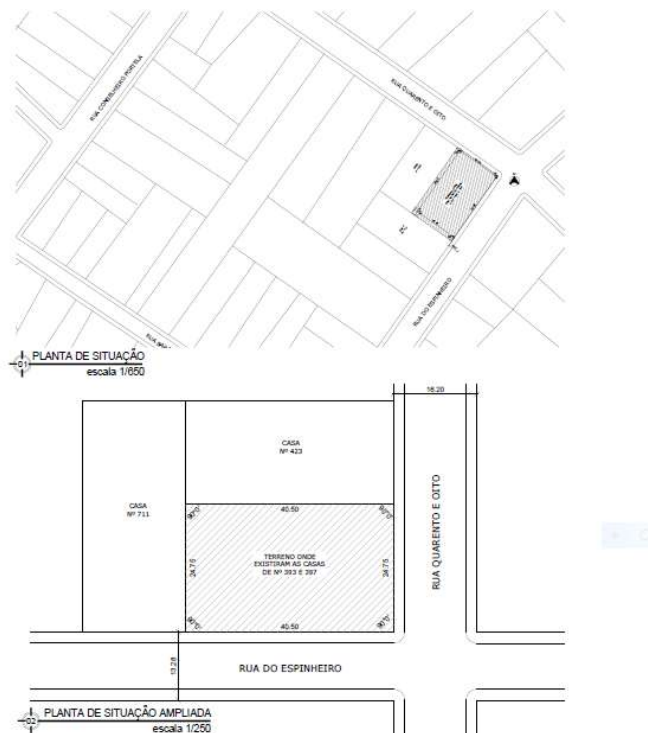


Fig. 01 – Planta de Situação. Fonte: Processo nº 8024552425

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 coberta 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.

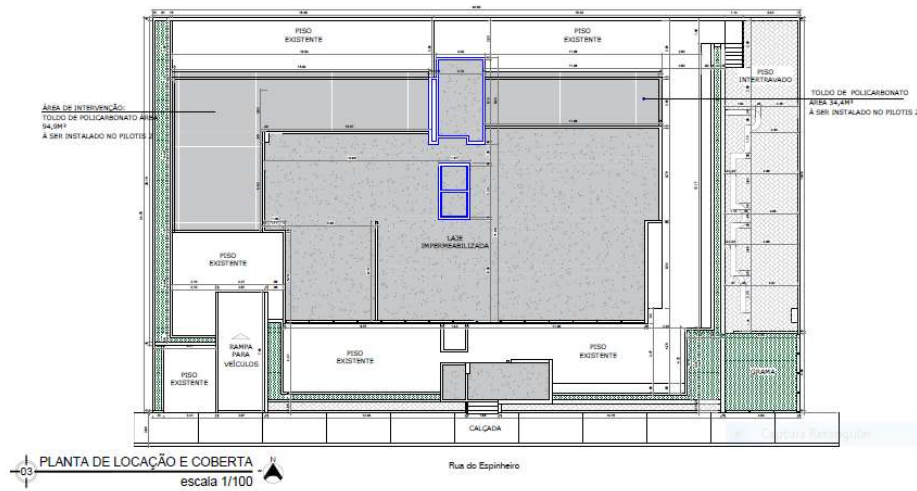


Fig. 01 – Planta de Situação. Fonte: Processo nº 8024552425

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.

3. 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 polycarbonato 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.

Recife, 11 de junho de 2025

MARCOS ANDRÉ DOMINGUES
Arquiteto CAU/PE nº A19890-0
Matrícula URB nº 70.000-2