



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**  
Departamento de Pernambuco  
CNPJ: 11.320.280/0001-31



## **Relatório de Pedido de Vistas | IAB-PE**

Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU  
Empreendimento de Impacto - Protocolo nº 8096948921

Recife, Novembro 2022



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

**Processo nº 8096948921**

**Objeto:** Relatório de pedido de vistas - “Projeto de arquitetura para reforma com acréscimo de área sem mudança de uso de edificação de uso Não Habitacional com atividade de Comércio Varejista.”<sup>1</sup>

**Localização:** Rua Cônego Barata, nº 275, loja 01, Tamarineira, Recife.

**Conselheiro CDU:** Vitor Araripe - IAB/PE

**Elaboração do Relatório:** Vitor Araripe

**Revisão:** Luana Varejão e Vitor Araripe

**Gestão 2022:**

**DIRETORIA | CO-PRESIDÊNCIA**

Augusto Ferrer de Castro Melo  
Mohema Rolim Cavalcante Rodrigues  
Bruno Firmino Costa da Silva  
Natan Gabriel Nigro  
Luana Alves de Melo  
Vitor Araripe Freire Pacheco  
Vera Christine Cavalcanti Freire

**CONSELHO FISCAL**

André Araripe Pacheco de Souza  
Lucas de Lucena Rocha  
Sandra Rozane Brandão de Siqueira  
Albuquerque  
Beatriz Meunier Ferraz  
Bruno Leonardo Fonseca do Nascimento  
Letícia Rocha de Santana

**CONSELHO SUPERIOR**

Vera Pires Viana  
Roberto Agustín Ghione  
Socorro de Paula Barbosa Rodrigues  
Leite  
Bartolomeu George de Souza  
Nascimento  
Vânia Avelar de Albuquerque  
Luiz Augusto Dutra Souza do Monte  
Cristiano Felipe Borba do Nascimento  
Luíza Reithler Arraes  
Andrea Dias Costa  
Marina de Andrade Cysneiros

---

<sup>1</sup> Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto. Pág. 02. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg3rm>. Acesso em 19/11/22.

---



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

**Sumário:**

<b>1. Apresentação</b>	<b>4</b>
<b>2. Documentação referente ao Projeto de Legalização/Reforma</b>	<b>5</b>
<b>3. Processo de aprovação do projeto e execução do empreendimento</b>	<b>6</b>
<b>4. Impactos urbanos</b>	<b>23</b>
<b>5. Propostas de encaminhamento e Mitigações</b>	<b>36</b>



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

## **1. Apresentação**

O presente relatório é fruto da análise do conjunto da documentação disponível no portal de licenciamento da Prefeitura do Recife<sup>2</sup>, referente ao processo 8096948921. O relatório será apresentado em três partes: a primeira indicando o conjunto da documentação analisada; a segunda referente à análise do processo de aprovação em suas diferentes etapas, comparado ao andamento da execução da obra; e por fim, o terceiro item voltado para apresentar a análise dos impactos causados pela construção do empreendimento, do não cumprimento dos requisitos exigidos em lei e as propostas de mitigação indicadas.

---

<sup>2</sup> Link do portal da Prefeitura contendo a documentação disponível sobre o processo: <https://processos.recife.pe.gov.br/pcr-urbanistico/externo/legalizaoreforma/processopublicado/processo-publicado.action?pkProcesso=119-mxku8tkvcq8lqgp7w>. Acesso em 19/11/22.

---





## INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

### 2. Documentação referente ao Projeto de Legalização/Reforma

O processo em análise é referente a um Empreendimento de Impacto de uso não habitacional, voltado para o comércio varejista em geral. O empreendimento em questão foi majoritariamente executado entre 2011 e 2013 (de acordo com análise de imagens de satélite e documentação apresentada a seguir). Durante exposição do projeto em reunião do CDU<sup>3</sup> (nº 275, de 21/10/2022), foi indicado que o empreendimento teve “projetos apresentados” em 3 momentos distintos para aprovação:

PROJETOS APRESENTADOS						
	DATA DE ENTRADA	DATA DE APROVAÇÃO	Nº PROCESSO	ÁREA TERRENO(m²)	ÁREA AMPLIAÇÃO(m²)	ÁREA CONSTRUÇÃO(m²)
<b>APROVAÇÃO 01 (INICIAL)</b>	25/04/2008	08/04/2010	7.302.617-10	-----	39.457,68	
OBSERVAÇÃO	APROVADO NA GOPV/CCU/CDU 1. Ferreira Costa adquiriu lote na rua Jundiá atendendo a exigência GEOPV/CTTU. 2. Ferreira costa financia melhorias na drenagem da Rua Jundiá executado pelo PCR.					
<b>APROVAÇÃO 02 (ALT. DURANTE A OBRA *)</b>	25/02/2011	10/12/2012	7.302.833-12	17.936,08	10.437,50	49.895,18
OBSERVAÇÃO	APROVADO NA GOPV/CCU/CDU 1. Resultado da sondagem (nível freático alto), e uma grande chuva, inviabiliza o semienterrado. 2. Projeto de alteração durante a obra contempla estacionamento, lojinhas e praça de alimentação no térreo, e loja Ferreira Costa no 1º pavimento.					
<b>ALVARÁ</b>		26/07/2013	7.300.023-13	-----	-----	-----
<b>HABITE-SE</b>		08/09/2014	7.300.043-14	-----	-----	-----
<b>APROVAÇÃO 03 (REFORMA C/ ACRÉSCIMO)</b>	18/07/2017 29/10/2021		0720215017 8096948921	21.248,26	**23.014,10	***72.909,28
OBSERVAÇÃO	1. Essa tramitação refere-se ao empreendimento da forma que foi construído, contemplando a área de carga/descarga que foi possível ser executada com a aquisição de novos lotes, voltados para R. José Carvalheira. Solicitação para encaminhar ao CDU. * Todo acréscimo ao projeto (antes de executa-lo), foi apresentado a PCR, uma vez que não poderia ser incluído ao processo por aguardar o remembramento. ** 23.014,10m2 ( da área de ampliação o estacionamento futuro corresponde a 14.070,00m2, sendo a área computável de ampliação de 8.944,00m2 - 0,42 = abaixo do coeficiente 2,00. Portanto, não cabe Outorga *** 72.909,28m2 ( e se considerar área total - existente + novo - e subtrair o estacionamento que é de 31.785,00m2 = 41.124,28m2 de área computável -abaixo do coeficiente 2,00. Portanto, não cabe Outorga					

Imagem 01: Quadro apresentado durante Reunião 275 do CDU, indicando os processos de aprovação do empreendimento. Fonte: Apresentação realizada pelo proponente. Acesso em: 19/11/22.

A documentação que foi consultada é relativa ao segundo protocolo do item “APROVAÇÃO 03” (Reforma com Acréscimo), indicado no quadro anterior. É possível observar que o empreendimento em questão iniciou o processo de aprovação quase 15 anos atrás, em 2008, com a apresentação do projeto inicial e segue em processo de aprovação de uma segunda etapa da construção, referente à reforma com acréscimo de área.

<sup>3</sup> Gravação da reunião disponibilizada em: <https://drive.google.com/file/d/1Tm7Eoas-3zaCFtiC7jTVUTTi6vm1iYp/view>. Acesso em: 19/11/22.



## INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

No link<sup>4</sup> disponibilizado para os conselheiros, é possível observar o histórico de tramitação do atual processo, iniciado em 29/10/2021, além do conjunto de arquivos apresentados pelo proponente. A maioria dos arquivos estão agrupados em “Projeto Arquitetônico” e “Outros Anexos”.

Em relação ao projeto arquitetônico, são apresentados arquivos de 5 versões, cada versão com um jogo contendo 13 pranchas, totalizando 65 arquivos com data entre 27/10/2021 e 19/08/2022. Já no item dos anexos, estão listados uma série de documentos de diferentes etapas do processo, entre plantas e memoriais, atas, protocolos, ofícios, pareceres e demais documentos contidos no processo, somando 82 arquivos. No total, são mais de 147 arquivos, alguns de simples leitura e outros mais extensos e complexos. Outros arquivos estão localizados nas demais abas do portal.

### 3. Processo de aprovação do projeto e execução do empreendimento

Como indicado anteriormente, o empreendimento passou inicialmente por duas etapas de aprovação, sendo a primeira a aprovação inicial do projeto e a segunda uma alteração durante a obra. Após esses processos, foram emitidos alvarás e habite-se, enquanto a terceira etapa, de reforma com acréscimo de área, protocolada em 2017 e replicada em 2021, ainda não foi aprovada.

O primeiro projeto, protocolado ainda em 2008, foi aprovado em 2010 após atendimento de exigência referente à aquisição de terreno voltado para a rua lateral (Rua Jundiá), garantindo acesso à loja além da Rua Cônego Barata. A imagem abaixo, retirada do material apresentado, indica essa primeira versão:

---

<sup>4</sup> Link do processo no portal de licenciamento. Fonte: <https://processos.recife.pe.gov.br/pcr-urbanistico/externo/legalizaoreforma/processopublicado/processo-publicado.action?pkProcesso=119-mxku8tkvcq8lggp7w>. Acesso em: 19/11/22

---

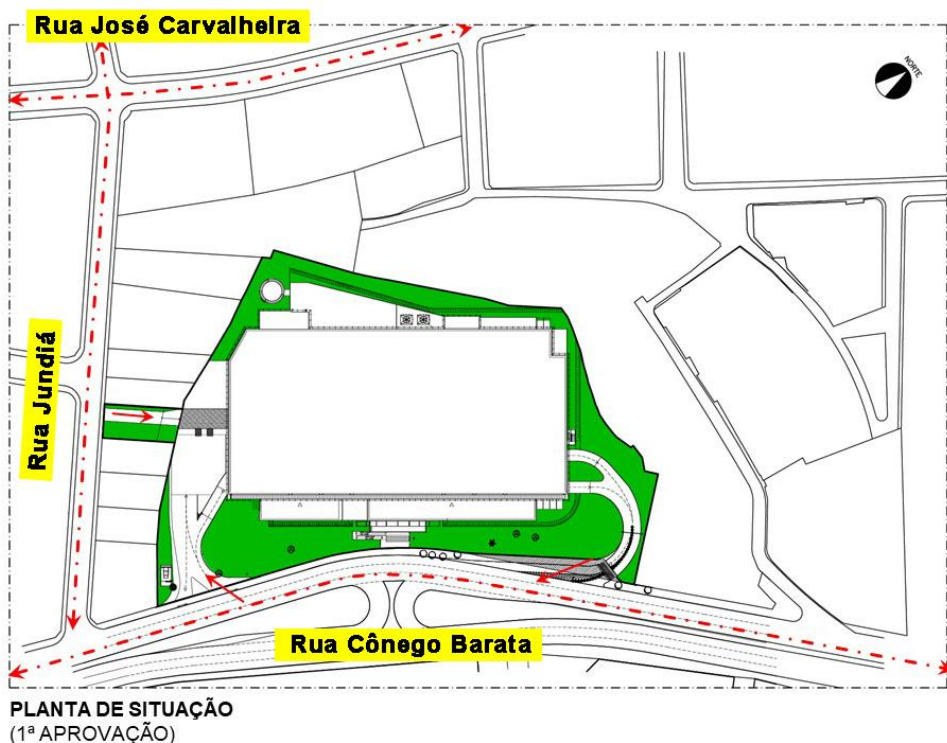
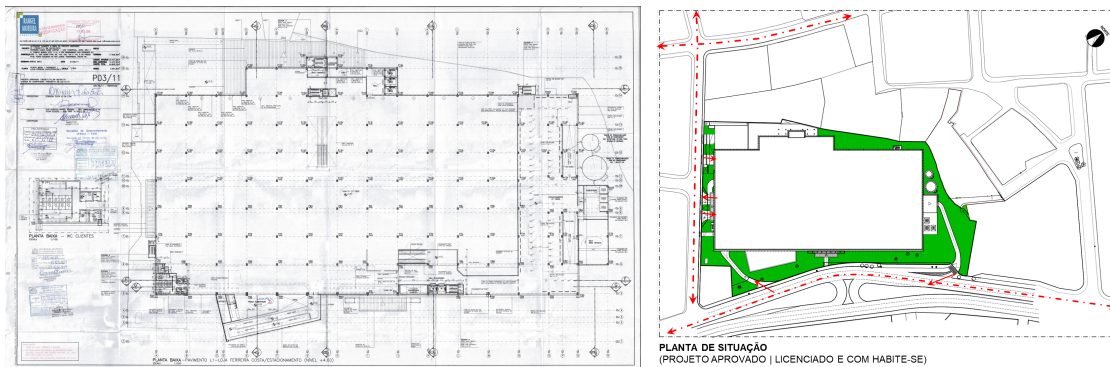


Imagem 02: Imagem indicando a primeira versão aprovada do empreendimento. Fonte: Apresentação realizada pelo proponente na reunião 275 do CDU, nomes das ruas adicionados pelo autor. Acesso em: 19/11/22.

Após a primeira aprovação, houve uma solicitação de alteração durante a obra, onde foram acrescidos 10 mil m<sup>2</sup> de área construída, além da aquisição e remembramento de mais 7 lotes voltados para a Rua Jundiá. Nesse ponto vale um importante destaque: as imagens a seguir mostram a planta do projeto, datada de 21/09/2011, sem nenhuma indicação de construções voltadas para a rua José Carvalheira, assim como a imagem retirada da apresentação, que indica a planta de situação, apenas com fachadas voltadas para a Rua Cônego Barata e Jundiá.



---

Imagem 03 (esquerda): Planta baixa do Pavimento 1, de 2011. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcgu3ogp1i>. Acesso em: 19/11/22. Imagem 04 (direita): Imagem indicando a segunda versão aprovada do empreendimento, que obteve alvará e habite-se. Fonte: Apresentação realizada pelo proponente na reunião 275 do CDU. Acesso em: 19/11/22.



---

Imagem 05 (esquerda): Imagem de 11/2009, antes do início da construção. Fonte: Google Earth e elaboração do autor. Acesso em: 19/11/22. Imagem 06 (direita): Imagem de 12/2011, após o início da construção, anterior a aprovação do projeto de 2012. Fonte: Google Earth e elaboração do autor. Acesso em: 19/11/22.

Porém, analisando a imagem de satélite do final de 2012 (imagem a seguir), já é bastante visível a construção em estágio avançado nos terrenos da esquina da rua Jundiá com José Carvalheira, construção que não havia sido aprovada pelo CDU ou por qualquer instância, já que não constava nos projetos apresentados e analisados anteriormente.

Ou seja, enquanto o projeto de alteração durante a obra estava sendo aprovado (10/12/2012), a imagem de satélite (24/12/2012) já indicava o início da construção da reforma/ampliação com acréscimo de área, que só viria a ser apresentada para aprovação em 2017 (de acordo com informações do proponente), quase 5 anos depois. No quadro apresentado na Imagem 01, onde há um asterisco no item “*APROVAÇÃO 02 (ALT. DURANTE A OBRA)*”, existe a indicação que “*Todo acréscimo ao projeto (antes de executá-lo), foi apresentado à PCR, uma vez que não poderia ser incluído no processo por aguardar o rememramento.*”.

A imagem a seguir apresenta as situações indicadas acima:



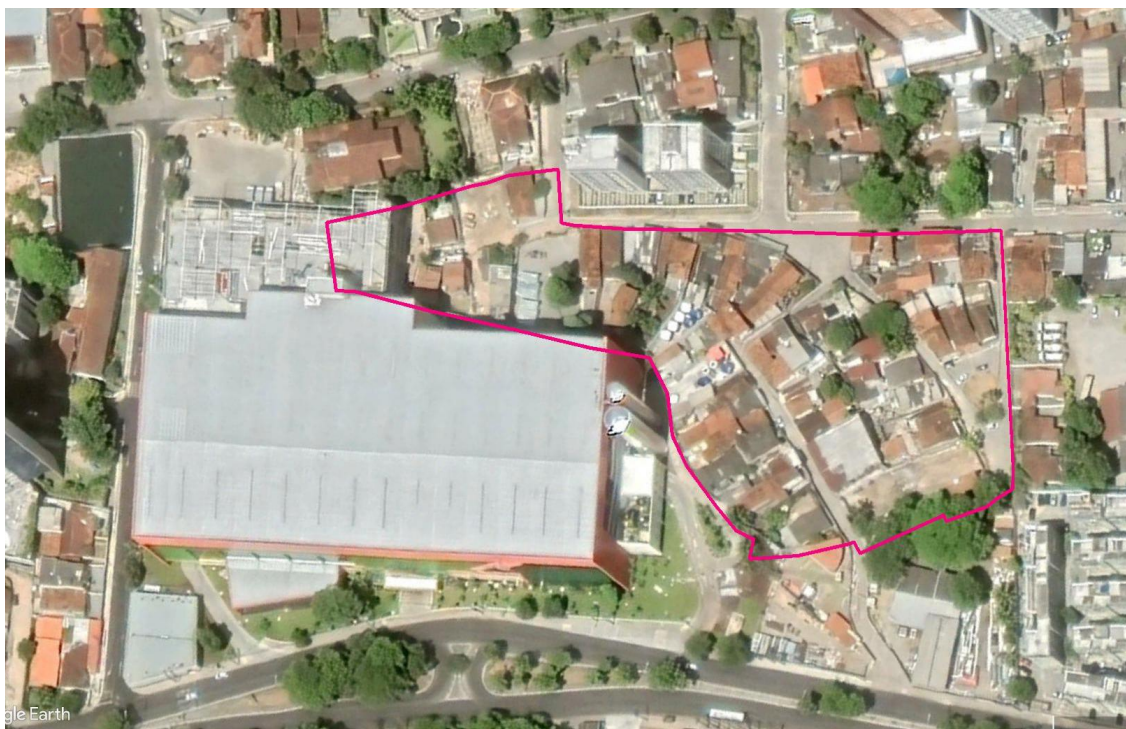


Imagem 07: Imagem de satélite datada de 24/12/2012, onde é visível a expansão da loja voltada para a rua dos fundos. Fonte: Google Earth. Acesso em: 19/11/22.

Com a aquisição dos últimos dois terrenos e a execução da expansão, o quadro de áreas apresentado pelo projeto aprovado em 2012, já não representava a realidade construída no local. Considerando que as dimensões do terreno foram alteradas, além da própria taxa de ocupação decorrente da expansão, o solo natural resultante também se alterou. O quadro a seguir, elaborado pela prefeitura em parecer da SEMOC(2019)<sup>5</sup>, resume as alterações apresentadas pelo proponente:

---

<sup>5</sup> Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg6qq>. Acesso em: 19/11/22



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

**Quadro 02:** Comparativo entre o projeto aprovado e a proposta apresentada.

	<b>CONSTRUÇÃO EXISTENTE</b> (projeto aprovado nº 73.02833/12)	<b>PROPOSTA ATUAL</b> (projeto de reforma)	<b>OBSERVAÇÕES</b>
<b>Área do terreno</b>	17.936,08 m <sup>2</sup>	21.284,26 m <sup>2</sup>	+ 3.348,18 m <sup>2</sup>
<b>Área total de construção</b>	49.895,18 m <sup>2</sup> ( $\mu = 2,78$ )	72.824,53 m <sup>2</sup> ( $\mu = 3,42$ )	+ 22.929,35 m <sup>2</sup> ( 7.692,69 m <sup>2</sup> - depósito ) ( 4.475,33 m <sup>2</sup> - área técnica ) ( 318,60 m <sup>2</sup> - circulação vertical ) (13.442,73 m <sup>2</sup> - estacionamento )
<b>Área de solo natural + permeável</b>	5.391,95 m <sup>2</sup> (TSN = 30%)	4.423,83 m <sup>2</sup> (TSN = 20,7%)	- 968,42 m <sup>2</sup> * redução de 9,3% da TSN
<b>Estacionamento</b>	632 vagas	1.300 vagas	+ 668 vagas
<b>Gabarito</b>	6 pavimentos	8 pavimentos	+ 2 pavimentos ( Mezanino 3 - MZ3 ) ( Pavimento 4 - L4 )

Fonte: Elaboração própria, baseado nos projetos arquitetônicos.

Imagem 08: Quadro elaborado pela PCR, indicando alterações propostas pelo empreendedor. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg6qq>. Acesso em: 19/11/22.

Em 2016, foi anexado pelo proponente no processo 2 um documento, separado em duas partes<sup>6</sup>, intitulado de “*Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto*”, mas de acordo com o quadro apresentado pelo proponente, reproduzido na Imagem 01, foi dada entrada no projeto de reforma com acréscimo de área apenas em 2017 (processo 3).

O documento, que possui quase 500 páginas em conjunto, na realidade apresenta mais de 400 páginas relativas ao *estudo de Impacto de Trânsito e Transporte - RITT* (e seus anexos), e pouco mais de 75 páginas com o restante do memorial. O contraste entre a abordagem de cada tema pode ser visto ao compararmos a importância dos estudos de trânsito, de interesse da própria empresa proponente, com o tema moradia ou habitação, onde constatamos a presença da sigla ZEIS apenas 2 vezes, em um único parágrafo, em todo o documento.

**As principais inconsistências do memorial apontam para os problemas chave do processo de aprovação e construção do empreendimento: a questão da ZEIS e do solo natural.** Em relação ao solo natural, o memorial afirma, em seu item 4 - Identificação dos Impactos, no subitem 4.8 - Aspectos Ambientais, que “O

<sup>6</sup> Link para parte 01:

<https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg3rm>. Link para parte 02: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg40f>. Acesso em 19/11/22



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

*projeto apresenta uma área de solo natural maior que a exigida em lei, aumentando a permeabilidade do solo e melhorando as condições de conforto térmico.”<sup>7</sup>.*

A imagem 08, do quadro elaborado pela SEMOC em 2019, não deixa dúvida sobre a diferença entre o solo natural aprovado e o efetivamente executado. O empreendimento executou uma alteração em 2012/14, em relação ao projeto aprovado em 2012, à revelia de instâncias definidas por lei para aprovar empreendimentos de impacto (como o CDU), e ainda omitiu do memorial elaborado em 2016 que o solo natural do empreendimento não estava sendo atendido, afirmando exatamente o contrário.

Ainda em relação ao memorial, as análises de uso simplesmente ignoram a existência da ZEIS, sinalizando apenas para “prédios habitacionais”<sup>8</sup>: *“Nas quadras confrontantes e imediatas predominam prédios habitacionais e as que se mantêm na sua configuração original abrigam hoje atividades de uso não habitacional.”*

Além de não reconhecer a existência da ZEIS, no item de identificação dos impactos, em 4.2 - Uso e Ocupação do Solo, o memorial afirma que *“O empreendimento não causa impactos negativos na morfologia urbana da vizinhança, pois trata-se de edificação de baixo gabarito (térreo mais três pavimentos).”*. Enquanto que, na verdade, a edificação possui 8 pavimentos e aproximadamente 30 metros de altura, segundo o portal de licenciamento e os cortes do projeto.

Além disso, indicou que em relação ao item 4.3 - Valorização imobiliária e impacto socioeconômico, o empreendimento *“Contribui com a economia do município através da arrecadação de tributos, geração de empregos e promove a valorização imobiliária em todo o entorno, fatores que dinamizam a economia local.”*. No item 4 do presente relatório, serão aprofundadas as questões relativas ao impacto na área ZEIS, quando iremos demonstrar como existe uma incompatibilidade entre as diretrizes e princípios das legislações urbanísticas que definem as ZEIS com processos de estímulo à valorização imobiliária.

Em outros pontos o memorial apresenta um quadro de áreas<sup>9</sup>, que traz números distintos dos que podem ser conferidos nos carimbos dos projetos (imagem a seguir), assim como no quadro elaborado pela PCR, reproduzido na imagem 08. É possível observar que, no primeiro quadro, o projeto aprovado indica que a área construída do empreendimento chegaria a 49 mil m<sup>2</sup>. Já no segundo, o quadro do

---

<sup>7</sup> Página 56. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg3rm>. Acesso em 19/11/22.

<sup>8</sup> Página 47. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg3rm>. Acesso em 19/11/22.

<sup>9</sup> Página 42. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg3rm>. Acesso em 19/11/22.

---

memorial de impacto, indica uma área construída de 60 mil m<sup>2</sup>, apontando para a execução de parte da expansão que ainda estava em processo de debate para aprovação ou não. No carimbo das pranchas apresentadas em 2018, já é indicado novamente os 49 mil m<sup>2</sup> de área construída. O solo natural por outro lado é reduzido em cada versão apresentada, desde o projeto aprovado em 2012, como no memorial de 2016 e no projeto apresentado em 2018.

Quadro 01

INDICADOR		(m <sup>2</sup> )
Terreno		21.284,26
Construção Existente		60.471,69
Construção Acréscimo	Mezanino 3 (estacionamento)	3.431,41
	Laje 4 (estacionamento)	10.486,44
	Total	13.917,85
Construção Total com acréscimo	Existente + Acréscimo	74.389,54
Área Verde	Solo Natural (28,94%)	4.292,26
	Solo Permeável Computável (5%)	741,38
	Total	5.046,41

SO PROJETO APROVADO	ÁREAS
10 - USO COMERCIAL, ZONA: SRU-1	
A SER REMEMBRADO AOS TERRENOS DO 104, 108, 122 E 144, E DO PRÉDIO JUNDIÁ, TAMARINEIRA, RECIFE-PE.	TERRENO 17.936,08m <sup>2</sup>
DATA 21/09/11	CONSTR. ANTERIOR 39.457,68m <sup>2</sup> ÁREA ACRESCIMO 10.437,50m <sup>2</sup> CONSTR. TOTAL 49.895,18m <sup>2</sup>
ESCALA 1/200	VERDE 5.391,95m <sup>2</sup>
P03/11	
/04/10 # 22/11/10	

ÁREA: TERRENO	21.284,26m <sup>2</sup>
CONST. EXISTENTE	49.895,18m <sup>2</sup>
CONST. ACRESCIMO	22.929,35m <sup>2</sup>
TOTAL CONST.	72.824,53m <sup>2</sup>
SOLO NATURAL	4.037,48m <sup>2</sup>
SOLO PERMEÁVEL	326,35m <sup>2</sup>
TOTAL SOLO NATURAL	4.423,83m <sup>2</sup>
DESENHO:	CLÁUDIA CORIOLANO MARCELO CAVALCANTE JULIANA RAMOS
DATA:	10/10/2018
ESCALA:	1/250, 1/1000
PRANCHA:	<b>A.01/13</b> EXIGÊNCIA 07

Imagem 09 (esquerda): Carimbo de projeto aprovado em 2012. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcgu3oqo1i>. Acesso em: 19/11/22. Imagem 10 (centro): Quadro de áreas do memorial justificativo de empreendimento de impacto. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lqg3rm>. Acesso em: 19/11/22. Imagem 11 (direita): Carimbo de projeto apresentado em 2018. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkv9y0gcp57g>. Acesso em: 19/11/22.

Poucos meses após apresentar o memorial, o proponente protocolou, no processo 2, em 19/04/2016 um pedido de elaboração de OPEI por parte da PCR, procedimento regulamentado desde 2013, através do decreto 27.529 de 2013. Em função dessa legislação, que indica em seu artigo 3 que “A análise dos projetos de Empreendimentos de Impacto deverá, obrigatoriamente, ser precedida de Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto - OPEI”, todos os empreendimentos de impacto em Recife precisam solicitar tal documento para a PCR.

Na OPEI elaborada pelo ICPS, com data de 18/01/2017, é apresentado mais um quadro de áreas do empreendimento. Apesar da baixa resolução, é possível identificar um erro importante relativo ao solo natural. Os números apresentados foram reproduzidos e recalculados no quadro da direita de elaboração do autor do presente parecer, para demonstrar a diferença entre o percentual de área verde apresentada (28,94% de solo natural + 5% de solo permeável = 33,94%) e a calculada (20,2% de solo natural + 3,5% de solo permeável = 23,7%). Ou seja, o ICPS foi levado ao entendimento que o solo natural estava sendo atendido, já que a fonte dos dados são os projetos apresentados pelo proponente.



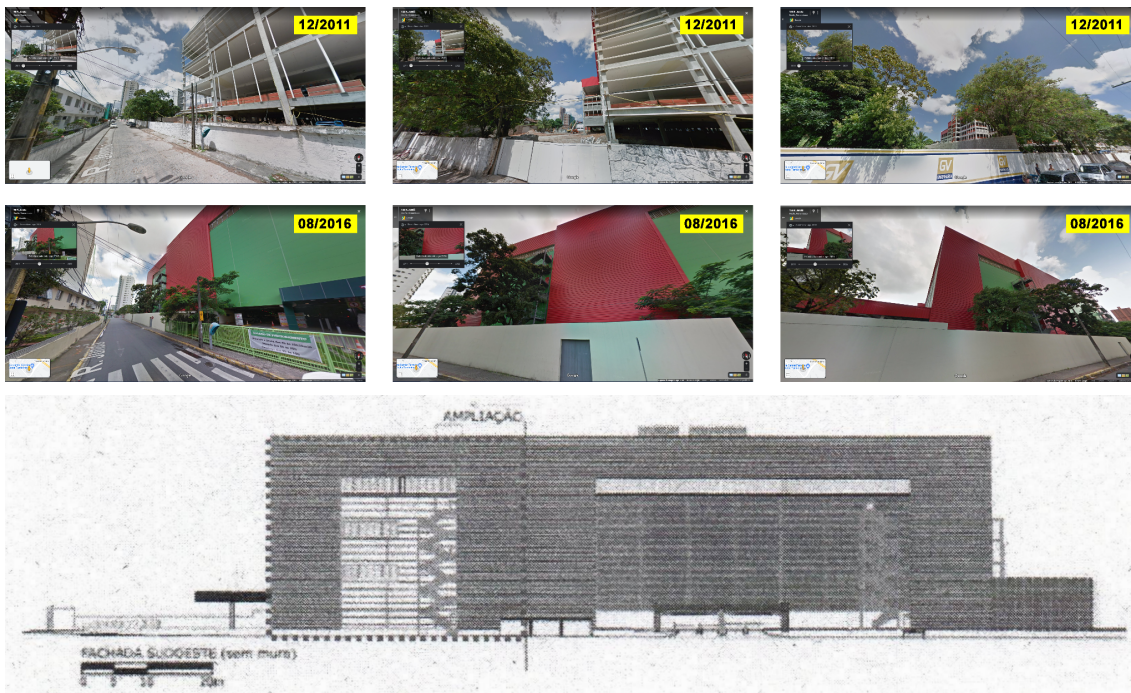
QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	
TERRENO	21.284,26m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO EXISTENTE	
CONSTRUÇÃO ACRÉSCIMO	
TERREDO (DEPÓSITO DE CERÂMICA)–NÍVEL +6.15m	2.302,76m <sup>2</sup>
LAJE 1 (DEPÓSITO DE CERÂMICA)–NÍVEL +9.85m	882,35m <sup>2</sup>
MEZANINO 1 (DEPÓSITO DE CERÂMICA)–NÍVEL +13.55m	525,21m <sup>2</sup>
LAJE 2 (DEPÓSITO DE CERÂMICA)–NÍVEL +16.95m	2.304,88m <sup>2</sup>
LAJE 3 (DEPÓSITO DE CERÂMICA)–NÍVEL +23.75m	2.311,58m <sup>2</sup>
MEZANINO 3 (A. TÉCNICA/ESTACIONAMENTO)–NÍVEL +27.15m	4.307,75m <sup>2</sup>
LAJE 4 (CASA DE MÁQUINAS/ESTACIONAMENTO)–NÍVEL +27.15m	10.584,53m <sup>2</sup>
	33.410,06m <sup>2</sup>
COEFICIENTE (3,46%)	
TOTAL CONSTRUÇÃO COM ACRÉSCIMO	73.305,25m <sup>2</sup>
ÁREA VERDE	
SOLO NATURAL (28,94%)	4.292,26m <sup>2</sup>
SOLO PERMEÁVEL COMPUTÁVEL (5%)	741,38m <sup>2</sup>
TOTAL	5.033,64m <sup>2</sup>

	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual
Área do Terreno	21.284,26	100%
Solo Natural	4.292,26	20,17%
Solo Permeável	741,38	3,48%
Área Verde Total	5.033,64	23,65%

ÁREA VERDE	
SOLO NATURAL (28,94%)	4.292,26m <sup>2</sup>
SOLO PERMEÁVEL COMPUTÁVEL (5%)	741,38m <sup>2</sup>
TOTAL	5.033,64m <sup>2</sup>

Imagem 12 (esquerda): Quadro de áreas apresentado na OPEI. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lggdc>. Acesso em: 19/11/22. Imagem 13 (direita): Quadro com áreas reproduzidas do quadro à esquerda, mas com percentuais recalculados. Fonte: Elaboração própria. Acesso em: 19/11/22.

Na figura 03 da OPEI, em que são apresentadas planta, fachada e corte, com legenda de “Áreas existentes e acrescidas previstas para o Empreendimento”, são indicados partes da edificação como “Ampliação”, mas que de fato já estavam construídas desde 2013 sem aprovação do CDU, como pode ser visto nas imagens abaixo.



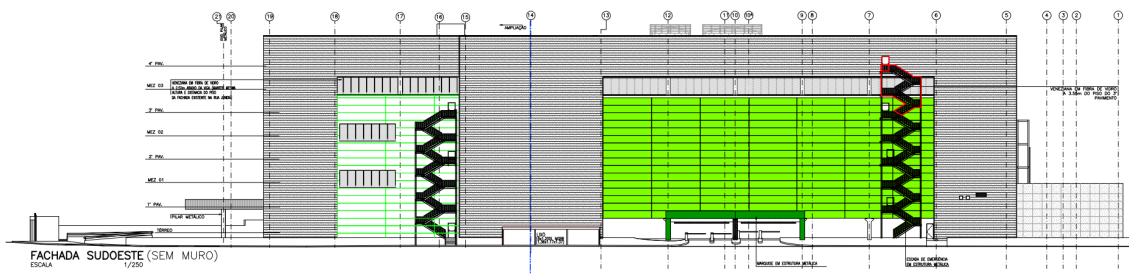


Imagem 14: Acima, imagens do street view de 2011 e 2016, indicando o volume construído nesse intervalo. Abaixo, imagens retiradas da OPEI e do projeto arquitetônico, indicando área de ampliação. Fonte: Google Maps e elaboração do autor, <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lggdc> e <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-7xksdgl70imjus101>. Acesso em: 19/11/22.

A OPEI aborda uma série de itens relativos às análises e recomendações indicadas para o proponente, apesar de não abordar com profundidade a questão da ZEIS, para além de citar que “No entorno imediato ao empreendimento, mais especificamente na porção norte, encontra-se consolidada a Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Tamarineira, classificada como ZEIS desde 1987”. No item das recomendações para elaboração do EIV, é sugerido que seja elaborado um estudo em que o escopo seja ampliado e aborda o conjunto de itens listados pelo plano diretor vigente à época<sup>10</sup>.

*“Para a avaliação do projeto de ampliação proposto, além das orientações já enumeradas neste documento, indicamos que o conteúdo previsto na Resolução do CDU 03/1996 quanto ao Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto, seja ampliado de modo a contemplar todos os itens exigidos pelo Art.189 do Plano Diretor, para elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança — EIV, de modo a esclarecer os efeitos da ampliação do empreendimento sobre o espaço urbano e a qualidade de vida da população.”*

Poucos meses depois de receber a OPEI, o proponente finalmente deu entrada, em Julho de 2017, ao projeto de reforma com acréscimo de área (como é indicado no quadro da imagem 01). Em Outubro de 2017, o proponente elaborou um Memorial Justificativo, em resposta às recomendações da OPEI elaboradas pelo ICPS. As respostas se concentram em 3 pontos específicos (considerando que a própria OPEI não abordou com profundidade a questão da ZEIS e apresentou um erro

<sup>10</sup> Artigo 189 do Plano Diretor de 2008. Fonte: <https://licenciamento.recife.pe.gov.br/sites/default/files/2008%20-%20Plano%20Diretor%20Lei%20n%C2%BA%2017511.08.pdf>. Acesso em: 19/11/2022



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

em relação ao cálculo de solo natural). Os itens são “Mobilidade”, “Infraestrutura Urbana e Ambiental” e “Medidas de Sustentabilidade”.

Além de Mobilidade, os outros itens são mais focados nas questões internas à edificação e não ao seu impacto no ambiente urbano, ainda deixando de lado a questão do solo natural. Em anexo a esse documento, são apresentados vários estudos de carga e descarga, acessos da loja, entre outros documentos pertinentes aos quesitos de mobilidade e infraestrutura urbana para licenciamento do empreendimento.

Durante 2018, foram apresentados alguns documentos relativos a adaptações na área de depósito de lixo e a aprovação da EMLURB. Em Setembro de 2018 é enviada uma solicitação do proponente para a SEMOC e SELURB, pedindo análise especial para alguns itens do empreendimento. Esse documento<sup>11</sup> apresentou a descrição das áreas que chegaram a ser efetivamente executadas e as que ainda seriam futuramente executadas, mesmo antes da aprovação do empreendimento no CDU. Ou seja, o proponente reconheceu expressamente que executou obras sem a autorização do órgão público competente.

*“É importante dizer, que as áreas de estacionamentos (no MZ3 e L4) serão executadas no futuro, enquanto as áreas destinadas aos depósitos (no Térreo/ 1º pavto/ Mezanino 1, 2º e 3º pavimentos) essenciais para o perfeito funcionamento da loja, foram executadas no decorrer da obra.”*

Os itens solicitados para análise são relativos a: capacidade do reservatório superior e inferior; a caixa de retenção; a iluminação natural de algumas salas; e a área verde. Sobre a área verde, serão abordados mais detalhadamente os dois itens considerados críticos pelo relator do presente pedido de vistas. A questão da taxa de solo natural mínima exigida em lei e as aquisições e remembramentos de terrenos ( pelas imagens de satélite, os terrenos já se encontravam sem delimitações entre si e murados, com acesso para o empreendimento).

Nesse item o proponente afirma que a exigência da legislação é de 6.386,2m<sup>2</sup> de solo natural, mas reconhecendo que não possui esse quantitativo, propõe a compensação em outro terreno, adjacente ao terreno da loja, inserido na “borda da ZEIS”. Aqui é importante reforçar que o terreno em questão está INSERIDO em sua totalidade no perímetro da ZEIS. Contudo, na data sugerida, a proposta não possuía

---

<sup>11</sup> Solicitação de análise especial. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg5pn>. Acesso em: 19/11/2022



previsão legal, como poderá ser confirmado pelo parecer emitido pela procuradoria do município como veremos adiante.

Ainda nesse ponto da Área verde, o proponente sugere que:

*“Áreas dos terrenos da Ferreira Costa doadas a prefeitura, sem nenhuma contrapartida em favor da Ferreira Costa, para melhorias urbanísticas, tais como, alargamento da rua da areia seu prolongamento para formação do looping cônico barata/av. norte e a via-2, poderiam ser usadas como forma de compensação para o cômputo da área verde, reduzindo assim o exigido.”*

Ou seja, o proponente sugere que a Prefeitura contabilize vias pavimentadas com asfalto como solo natural. Essas vias não só foram abertas em função da circulação de veículos de passeio e carga do empreendimento, como desconfiguraram o traçado, os lotes e a ambiência da ZEIS preexistente. Ao compararmos imagem do Google Street View de 2012 e 2021, podemos observar que inclusive, uma praça que existia na Rua da Areia foi pavimentada, ironicamente reduzindo o solo natural do entorno do empreendimento.





**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

Imagem 15: Imagens de street view em 2012 (superior) e 2021 (inferior), do trecho da Rua da Areia, onde houve a intervenção por parte do empreendimento. Fonte: Google Maps e elaboração do autor. Acesso em: 19/11/22.

No dia 16 de agosto de 2019, a empresa proponente enviou uma carta com um pedido de análise especial à SEMOC, solicitando que o empreendimento fosse aprovado, justificando que a área verde será disponibilizada dentro da ZEIS, mas sem se dispor a averbar na matrícula do terreno que a destinação do mesmo é para solo natural.

Em 3 de setembro de 2019, a SEMOC emitiu parecer sobre o pedido de análise especial, onde são considerados e respondidos os pedidos do proponente. Os itens relativos aos reservatórios de água e iluminação natural das salas não serão aprofundados aqui. O item que consideramos fundamental nessa análise é referente à questão do Solo Natural e do Ajardinamento no Recuo Frontal, que tem impacto na ZEIS. O parecer da SEMOC se mostra favorável a atender esse ponto, indicando o seguinte:

*“a) Com relação ao solo natural e área de ajardinamento no recuo frontal, o arquiteto propõe que essas questões sejam compensadas por meio da oferta de solo natural em lotes lindeiros ao empreendimento. Somos de parecer favorável, uma vez que:*

- *O projeto de reforma apresenta, dentro do lote, 20,70% de área verde;*

- *O lote possui várias frentes apresentando área de ajardinamento, exceto no afastamento frontal da Rua José Carvalheira, onde está localizada a área de carga e descarga de mercadorias, a fim de evitar manobras no leito da citada via;*

- *A área restante (9,30%) e a área de ajardinamento são compensadas com a utilização de áreas contíguas ao terreno, inseridas na ZEIS Tamarineira, para implantação de área ajardinada;*

- *A Divisão de Zonas Especiais — DZE emitiu parecer favorável à compensação do solo natural, esclarecendo que não poderá haver remembramento;*

- *Em casos similares, onde há proibição de remembramento, a exemplo do que ocorre nas ZEPH, é permitida a interligação de imóveis, a critério do órgão competente, neste caso específico a DZE.*

- *O parecer desta DNAV, na cota de 29/11/2018, condicionando à implantação, nesta área verde, de um parque para usufruto da comunidade, ratificado pelo parecer da DZE, em 07/03/2019.*



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

• *Existe a possibilidade de averbar, à margem da matrícula do Registro de Imóveis, o uso exclusivo do terreno como complementação da taxa de solo natural do empreendimento, conforme informação da Assessoria Jurídica da DILURB/SEMOC, em 30/11/2018.”*

Ainda no parecer da SEMOC, é apresentado um histórico da tramitação do processo, que resgata as principais etapas e demonstra que essa solicitação relativa a exigência do solo natural mínimo por lei nunca foi atendido em função da execução da obra antes da aprovação e da tentativa de negociar uma flexibilização que claramente não possuía previsão legal.

Nesse momento, parte das questões relativas a guarita, lixo, reservatórios e demais elementos já estavam sanadas. O parecer indica, por fim, que seja implantada uma praça pública no terreno indicado para compensar o solo natural e que a praça seja mantida pelo empreendimento. Para isso é indicado o instrumento jurídico para gravar no RGI do imóvel a utilização exclusiva para área verde. Nesse ponto o próprio empreendedor não foi a favor, pois indicou que tem interesse em utilizar a área para futuros empreendimentos<sup>12</sup>.

**O parecer da SEMOC finaliza indicando que é favorável à reforma: “desde que o empreendedor seja responsável pelo projeto, execução e manutenção da área verde acrescida (atendimento da taxa de solo natural), de modo que seja destinada ao uso público dos moradores da ZEIS Tamarineira para usufruir como espaço de convivência.”. Ainda na conclusão, o parecer encaminha esse e outros dois itens que foram solicitados na análise especial, para análise e parecer da CCU.**

Uma semana após a emissão do parecer da SEMOC, foi realizada a reunião da CCU. Serão aqui destacados alguns pontos dessa reunião. Em certo momento, houve uma colocação em relação a ZEIS, de parte de uma funcionária da prefeitura, em relação a preocupação da “expulsão branda” dos moradores:

---

<sup>12</sup> Item D da Carta enviada para a Prefeitura pelo proprietário do empreendimento. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg6l5>. Acesso em: 19/11/2022

---

---

~~outro local deixando disponível para uma construção.”~~ A representante da URB, Dra. **Lúcia** falou: “Quanto a essa coisa de não gravar, não sei, porque um acordo se desfaz de qualquer jeito. Daqui há alguns anos, ninguém sabe o que vai ser dessa área. Primeiramente, é uma área de ZEIS, vejam só, estou relatando que não é meu pensamento, mas a Legislação da Prefeitura que não permite atualmente, lembrar. Se futuramente, isso vai ser transformada em outra coisa, que também precise fazer um acordo? Porque acho que essa área já poderia contar como Área Verde, acho que tem que permanecer como está. Não é assim que deve ser feito? Coloco isso porque estou avaliando aqui, agora, acho que é um passo largo para que surjam outras situações iguais. Com relação à parte do jurídico, disse que não tem nada, tudo bem! Concordo com o jurídico porque não é mais um caso urbanístico, mas sim, jurídico. Não poderia deixar de externar a minha opinião, porque isso é um passo para outros casos, é uma expulsão branda.” ~~O representante da ADEMI, Dr. Genildo falou:~~

---

Imagem 16: Trecho retirado da ata de reunião da CCU em 10/09/2019. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-v9nj6l6p122p0nzn>. Acesso em: 19/11/22.

Apesar da ressalva, logo após a fala o tema foi deixado de lado e voltou a ter como foco a questão do solo natural. **O representante do proponente relatou que não tem interesse no instrumento indicado pela prefeitura, como meio de contornar o fato do empreendimento instalado diversos anos atrás não ter atendido o solo natural exigido em lei:**

~~para uma nova área indicada?”~~ Dr. **Rangel** explicou: “Exatamente, como vocês viram pela exposição que fiz, a Empresa é muito dinâmica. A sequência que foi do Projeto, não só pelo dinamismo da Empresa, mas para atender às questões da Prefeitura, são muitas informações. Eles já têm essas áreas adquiridas, mas a Prefeitura está aprovando o novo Plano Diretor, e se nós gravarmos essa área, extamos excluindo a oportunidade de outros Acessos/Saídas ao conjunto do Empreendimento. Se não gravarmos essa área, vamos facilitar e integração de todo conjunto com o que está sendo concluído. Quando os técnicos da Prefeitura falaram nisso, pegamos um Parecer Jurídico e se identificou que em se gravando a área como Área Verde, e mais sendo pública (Praça), já há o entendimento de que ela não retorna. Foi feito um parecer e nós ficamos preocupados, porque vai travar algumas situações de Projeto que estamos enxergando, e que vai resolver muito essa questão. Então, como se falou, quando a área for ampliada, nós vamos ter que atender a um percentual de área maior. Quando a Área Verde for relocada, teremos possíveis Acessos/Saídas que vão surgir e a área para compensar, fazendo com que todo conjunto atenda à Área Verde exigida pela Legislação. Por isso, solicitamos que esse Termo de Compromisso fosse feito.” ~~Dr. Gustavo do SMAS, perguntou:~~

---

Imagem 17: Trecho retirado da ata de reunião da CCU em 10/09/2019. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-v9nj6l6p122p0nzn>. Acesso em: 19/11/22.

**Após esse debate, foi apresentado o parecer do relator, a favor da aprovação do empreendimento, sem medidas mitigadoras e da elaboração de termo de compromisso pela Procuradoria Geral do Município - PGM para substituir o registro da área verde na certidão do imóvel:**





**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

~~Pernambuco - ADEMI/PE.~~ A **Presidente** falou: “Só lembrando que neste processo específico, não houve sugestão de Ações Mitigadoras uma vez que as Ações impostas no Projeto Inicial já mitigaram todos os impactos. A única Ação Mitigadora seria a de disponibilizar esta Área Verde como Praça, para a comunidade. Uma vez que não tem gravame, também não é possível impor agora essa disponibilidade como Praça. Então, vamos colocar em votação o parecer do relator.” Foi feita a votação e exarado o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros se posiciona FAVORÁVEL ao pleito como se apresenta, sem definição de novas ações mitigadoras, uma vez que as sugeridas no projeto inicial, já mitigam todos os impactos. Quanto à dispensa do gravame de área verde no RGI, deverá ser submetido à PGM, para definição do instrumento a ser adotado como garantia da área verde exigida. Acompanha o parecer do relator e encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 10/09/2019. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente e demais membros presentes. ~~A Presidente elogiou e agradeceu a todos pela apresentação e continua~~

---

Imagem 18: Trecho retirado da ata de reunião da CCU em 10/09/2019. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-v9nj6l6p122p0nzn>. Acesso em: 19/11/22.

Um dia após a reunião, em 11 de setembro de 2019, foi encaminhado para a PGM a solicitação de “*elaboração de parecer para definição de instrumento a ser adotado como garantia da área verde exigida para o empreendimento*”. **O parecer<sup>13</sup>, datado de 26 de setembro, indica a impossibilidade de celebração de instrumento jurídico dessa natureza, já não existe previsão legal que viabilize esse entendimento:**

*“Assim, como não é legalmente possível utilizar terreno ou lote diverso ao que se pretende edificar para atender a taxa de solo natural e a área de ajardinamento no recuo frontal, face a inexistência de qualquer previsão legal nesse sentido, conclui-se que não há como definir instrumento jurídico a ser adotado para uma situação não amparada por lei.”*

O parecer da PGM ainda indica que na realidade não se trata de um caso omissivo, ou seja, a CCU não teria competência da CDU para definir o caso, uma vez que: “*No caso em tela não há omissão da lei, o que poderia ensejar o pronunciamento da CCU nos termos do art. 110, IV da LUOS, pois o art. 30 da Lei Municipal nº 16.719/2001 é claro quando indica que a taxa de solo natural é um percentual mínimo da área do terreno e não excepciona para que o atendimento ocorra em terreno ou lote diverso, como ocorre, por exemplo, com as áreas de estacionamento.*”. Em 01/10/2019, o parecer foi encaminhado para a procuradora adjunta e para o

---

<sup>13</sup> Parecer 029/2019, elaborado pela procuradoria geral do município.  
<https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg6nk>





**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

procurador geral do município, que seguiram o entendimento do documento pelo indeferimento do pedido por "*ausência de previsão legal*".

Pouco tempo após o indeferimento, teve início a pandemia de COVID 19, o que pode ter atrasado ou reduzido a intensidade das atividades relativas à aprovação do empreendimento.

Saindo da esfera do executivo, no final de 2020, em 03 de dezembro, a Prefeitura encaminhou para a Câmara de Vereadores um Projeto de Lei relativo a remembramentos em área ZEIS. Inicialmente foi enviado o PLE 23/2020, a alteração da lei 16.719/2001, indicando a seguinte possibilidade de remembramento:

*"Art. 15 A - Fica permitido o remembramento de terrenos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS localizados na Área de Reestruturação Urbana – ARU para os casos de reforma, mudança de uso e atividade para atender o parâmetro da taxa de solo natural, mesmo que o lote resultante seja maior que 250m<sup>2</sup>."*

Esse PLE, que em sua justificativa não citava em nenhum momento a sigla ZEIS, foi substituído em 17 de dezembro pelo PLE 24/2020, sob a seguinte justificativa:

*"Considerando as discussões em relação ao Projeto de Lei nº 23/2020 vimos apresentar nova proposta normativa de modo a esclarecer a sociedade de que a referida proposta não ameaça a proteção das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS que foram protegidas e fortalecidas pela atual gestão nos últimos 8 anos e jamais questionadas e cujo Plano Diretor em tramitação na Câmara Municipal do Recife não só amplia como cria novas ZEIS, deixando claro o compromisso da atual gestão com a ZEIS."*

O projeto de lei, que teve dispensa de prazo de emendas aprovada no dia 23 de dezembro, foi votada nos dias 28 e 29 de dezembro e sancionada como Lei 18.772 no dia 30 de dezembro, diz o seguinte:

*"Art. 15-A. Fica permitido o remembramento de terrenos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS localizados na Área de Reestruturação Urbana - ARU, exclusivamente para atender o parâmetro da Taxa de Solo Natural, em situações preexistentes à vigência desta lei, mesmo que o lote resultante seja maior que 250,00 m<sup>2</sup>."*



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

No início de 2021, foi protocolado<sup>14</sup> por meio físico um novo projeto de reforma com acréscimo de área, que foi indeferido<sup>15</sup>, com recomendação para que fosse dada entrada em réplica do processo anterior em meio digital. A solicitação de réplica<sup>16</sup> foi enviada no dia 28 de outubro de 2021, com a justificativa que a nova legislação permite o remembramento nesses casos específicos:

*“Vimos por pela presente solicitar a continuidade na análise para aprovação do projeto de Arquitetura junto a Prefeitura da Cidade do Recife, face o Art. 1º da Lei 18.772/2020 que acrescenta o Art. 15-A da Lei Municipal 16.719/2001, no qual permite o remembramento de terrenos na ZEIS localizados na ARU, exclusivamente para o parâmetro da Taxa de Solo Natural.”*

Durante o ano de 2022, houveram aprovações de alguns órgãos internos da prefeitura, relativas a análises viárias, trânsito e demais questões. Ainda em 2022, foram enviados 3 documentos (em 10/05/2022, 16/07/2022 e 05/08/2022) para a SEMOC e SELURB, por parte do proponente, solicitando análise especial e aprovação do projeto. Os documentos solicitaram análise especial de 4 itens: Área Verde, Ajardinamento Frontal, Rebaixo Meio Fio e Área Guarita.

Em documento de 20/09/2022, as Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV e Unidade de Licenciamento Urbanístico - ULUR emitiram parecer<sup>17</sup> favorável sobre as questões de ajardinamento frontal e área de guarita, e indicou que a questão do solo natural seja resolvida com o remembramento ou “outro instrumento adotado” para garantir os 30% exigidos.

*“Já no que se refere à taxa de solo natural apresentada, concluímos que para que seja concedido o futuro Alvará de Construção deste projeto, deverá estar resolvida a questão do remembramento da área adquirida pela Ferreira Costa, conforme disposto na Lei nº 18.772/2020, ou outro instrumento adotado como garantia para a*

---

<sup>14</sup> Foto do documento original de protocolo. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg9e7>. Acesso em: 19/11/22

<sup>15</sup> Foto do documento original de protocolo. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg9ct>. Acesso em: 19/11/22

<sup>16</sup> Documento de solicitação de réplica. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-mxku8tkvcq8lgg9im>. Acesso em: 19/11/22

<sup>17</sup> Parecer UNAV e ULUR. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-jtk6vzl8a7tks3ete>. Acesso em: 19/11/22

---



## INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

*oferta dos 1.830,86m<sup>2</sup> restantes para o atendimento dos 30% exigidos na Lei nº 16.719/2001.”*

Quando o parecer se refere ao “futuro Alvará de Construção”, é importante destacar novamente que o volume da construção que trata o projeto já está completamente executado e que parte das lajes internas também já foram executadas. Outro ponto que veremos a seguir, é que possivelmente serão necessários mais de 1.830m<sup>2</sup> de solo natural para garantir os 30% exigidos em lei, considerando a área resultante do novo remembramento.

O parecer finaliza indicando o encaminhamento do processo para o CDU, que ocorreu em ofício enviado para os conselheiros no dia 05/10/2022. A reunião de apresentação do projeto por parte do proponente aconteceu em 21/10/2022, da qual decorre o presente relatório de pedido de vistas.

#### **4. Impactos urbanos**

Após toda a análise do processo e seus procedimentos, das flexibilizações, alterações e diferentes tentativas públicas e privadas de viabilizar a aprovação de um empreendimento já executado (em grande parte), que não atendia às exigências da legislação, vamos analisar os impactos decorrentes da implantação do empreendimento, principalmente em relação à área ZEIS.

Se observarmos desde o início, houve uma primeira violação da ZEIS, ainda em 2011, com a demolição de um conjunto de casas, assim como a respectiva incorporação das áreas onde as casas estavam edificadas no terreno do empreendimento. Entre a imagem de 2009 e a imagem de 2011, é possível identificar um conjunto de aproximadamente 8 casas, no interior do perímetro da área ZEIS, que foram demolidas para a construção da loja. Já em 2013, podemos ver a construção da área acrescida avançando para o interior do limite da ZEIS, onde anteriormente estavam localizadas as casas.

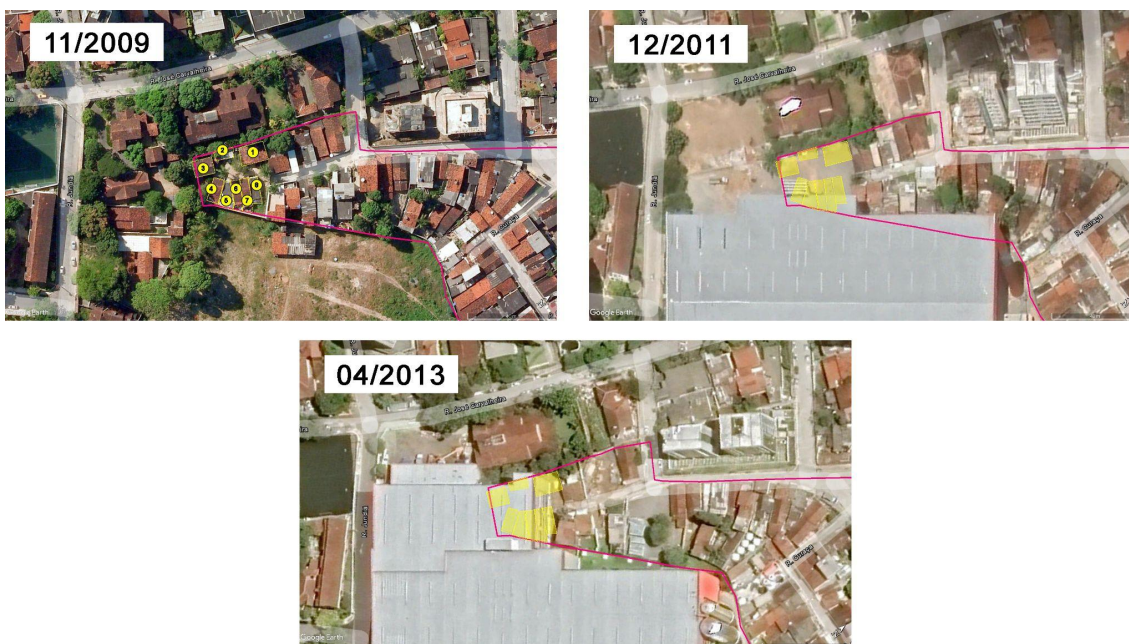


Imagem 19: Imagens de 2009, 2011 e 2013, indicando o avanço do volume da loja sobre a ZEIS. Fonte: Google Earth e elaboração do autor. Acesso em: 19/11/22.

Não é possível afirmar se no processo de aprovação do projeto inicial de 2008 e da alteração durante a obra de 2012 esse impacto havia sido analisado, já que o volume que avança no perímetro da ZEIS é exatamente a reforma com acréscimo de área que está sendo discutida nesse exato momento no CDU. Ou seja, o empreendedor executou uma obra sem aprovação deste conselho, avançando sobre uma área protegida por lei.

Nesse caso, após esse primeiro avanço, é possível identificar nas imagens de satélite, o avanço paulatino da demolição das casas no interior da área da ZEIS. Não só a demolição, mas a eliminação de barreiras físicas entre os mesmos, acabando por configurar a constituição de um terreno único. Para isso, trazemos a definição da Lei nº 16.286/97<sup>18</sup>, a lei de Parcelamento, para observar o que ela caracteriza enquanto remembramento:

*“Art. 7º O parcelamento do solo e as modificações da propriedade urbana no Município do Recife far-se-ão através de:”*

<sup>18</sup> Lei de Parcelamento do Recife. Fonte:

<https://leismunicipais.com.br/a1/pe/r/recife/lei-ordinaria/1997/1629/16286/lei-ordinaria-n-16286-1997-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-e-demais-modificacoes-da-propriedade-urbana?q=16.286>. Acesso em 19/11/22



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

*“III - remembramento.”*

*“§ 3º Remembramento e a unificação de dois ou mais terrenos contíguos ou de parte deles, passando a constituir um novo terreno.”*

Ainda em relação à lei de parcelamento, existem algumas situações que são vedadas, entre elas *“iniciar de qualquer modo ou efetuar parcelamento do solo urbano, sem autorização do órgão público competente”*. Sendo indicadas como *“infração punível com as penalidades previstas nesta Lei e na legislação federal pertinente”* as seguintes situações:

*“Art. 93. Consideram-se infrações às normas legais:*

***I - iniciar de qualquer modo ou efetuar parcelamento do solo urbano, sem autorização do órgão público competente;***

***II - efetuar parcelamento do solo urbano, sem observância às determinações constantes do alvará de aprovação;***

***III - negociar loteamento, remembramento ou desmembramento não aprovados,***

***IV - veicular propaganda ou comunicação a interessados acerca de terreno de legalidade não comprovada;***

***V - falsear dados ou ocultar fraudulentamente elementos relativos a terrenos e suas benfeitorias;***

***VI - formalizar compromisso de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, relativos a loteamento não aprovado;***

***VII - lavrar contrato de compra e venda de loteamento não aprovado.”***

Outro ponto importante é a definição de lote máximo definido pela lei do PREZEIS, que mesmo tendo sido flexibilizada em 2020, era a normativa que incidia no caso entre 2008 e 2020. Na Lei do PREZEIS (16.113/95<sup>19</sup>), é vedada a situação de lotes que maiores que 250m<sup>2</sup> em áreas ZEIS:

*“Art. 9º O lote máximo a ser considerado para as ZEIS será de 250m<sup>2</sup>.”*

*Parágrafo Único. A área do lote que exceder o limite traçado no "caput" deste artigo deverá ser desmembrado, podendo resultar em:*

---

<sup>19</sup> Lei do PREZEIS. Fonte:

<https://leismunicipais.com.br/a/pe/r/recife/lei-ordinaria/1995/1611/16113/lei-ordinaria-n-16113-1995-dispoe-sobre-o-plano-de-regularizacao-das-zonas-especiais-de-interesse-social-prezeis-e-da-outras-providencias>. Acesso 19/11/22

---



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

- I - um novo lote, com área mínima de 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados);*
- II - complemento de outro lote, desde que este não exceda 250m<sup>2</sup>;*
- III - área pública;*
- IV - área verde.”*

Além de critérios objetivos, a lei do PREZEIS indica os princípios e diretrizes importantes para essas áreas. Abaixo será reproduzido o artigo em questão:

*Art. 4º São princípios do Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social:*

- I - a adequação da propriedade a sua função social;*
- II - a priorização do direito de moradia sobre o direito de propriedade;*
- III - o controle efetivo da utilização do solo urbano nas ZEIS;*
- IV - a preservação do meio ambiente natural e construído;*
- V - a implementação de infra-estrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação de acordo com as necessidades sócio-econômico-culturais dos moradores das ZEIS.*
- VI - inibir a especulação imobiliária em relação às áreas urbanas situadas nas ZEIS, evitando o processo de expulsão dos moradores;***
- VII - incentivar a participação comunitária no processo de urbanização e regularização fundiária das ZEIS;*
- VIII - respeitar a tipicidade e características das áreas quando das intervenções tendentes à urbanização e regularização fundiária.***
- IX - incentivar e fortalecer as atividades de geração de emprego e renda nas áreas ZEIS.*

Ainda sobre a ZEIS, a Lei Complementar nº2 de 23 de Abril de 2021, o Plano Diretor, traz objetivos e diretrizes relativas às áreas ZEIS, que serão reproduzidas a seguir. A luz da análise processual realizada no ponto anterior do presente relatório, fica patente a violação a grande maioria desses objetivos e diretrizes:

*Art. 66. A Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) tem como principais objetivos:*

- I - reconhecer o direito à cidade das comunidades instaladas;*





**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

*II - priorizar investimentos que garantam condições adequadas de habitabilidade aos moradores, com parâmetros diferenciados em função de suas características socioeconômicas, morfológicas e tipológicas, e de condicionantes ambientais do território onde estão inseridas;*

*III - promover a regularização urbanística e fundiária;*

*IV - inibir a especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas.*

*V - promover a instalação de equipamentos e implantação de espaços coletivos.*

*“Art. 68. São diretrizes para as Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1):*

*I - incorporar ao limite da ZEIS 1, mediante lei específica, os imóveis situados em áreas contíguas, com solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, com o objetivo de promover Habitação de Interesse Social (HIS), destinando-os ao reassentamento de famílias preferencialmente da própria ZEIS, além da edificação de equipamentos e espaços coletivos;*

*II - destinar imóveis com solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, localizados dentro do perímetro das ZEIS 1, para Habitação de Interesse Social - HIS, atendendo à função social da propriedade, destinando-os ao reassentamento de famílias preferencialmente da própria ZEIS;*

*III - receber investimentos para a regularização urbanística e fundiária, de acordo com os parâmetros gerais previstos no presente Plano Diretor e nos planos urbanísticos elaborados pelo órgão responsável pela urbanização das ZEIS, juntamente com os espaços institucionais do PREZEIS;*

*IV - reconhecer as diferenças entre as ZEIS 1 de morro e de planície, no que tange à proximidade das áreas mais dotadas de serviços públicos, mobilidade urbana e proximidade das áreas de maior incidência de emprego;*

*V - priorizar a mulher no plano de regularização urbanística e fundiária, com a titulação do imóvel em seu nome.*

*VI - estabelecer, com a iniciativa privada, projetos que venham melhorar a qualidade de vida da população.”*

Ou seja, dentro das definições de objetivo e diretrizes das áreas ZEIS, não está inserida nas legislações, a possibilidade de se utilizar as áreas dentro das ZEIS, totalmente ou em parte, para a construção de grandes empreendimentos comerciais

---



INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

de impacto. Pelo contrário, a lei do PREZEIS indica a necessidade de garantir: **“a priorização do direito de moradia sobre o direito de propriedade”, “o controle efetivo da utilização do solo urbano nas ZEIS” e “inibir a especulação imobiliária em relação às áreas urbanas situadas nas ZEIS, evitando o processo de expulsão dos moradores;”**. O plano diretor também reforça a questão da especulação dessas áreas, afirmando a importância de **“inibir a especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas”**.

A partir da análise dessas legislações, fica evidente que a forma com que o empreendimento se instalou no local não é compatível com o Plano Diretor, com a Lei de Parcelamento do Solo ou com a Lei do PREZEIS. Apesar de ter tido o remembramento de terrenos flexibilizados para casos bastante específicos (apenas na lei 16.719/2001), as demais legislações, inclusive leis complementares, indicam exatamente o oposto do que foi e vem sendo feito na área.

Importante lembrar, que apesar dos consecutivos desrespeitos às legislações municipais, a área em questão continua sendo uma Zona Especial de Interesse Social que possui princípios, diretrizes e parâmetros a serem respeitados.

Pela definição da Lei, é possível caracterizar formalmente o que constatamos nas imagens a seguir - entre 2013 (finalização da obra de ampliação do volume posterior) e 2020 (ano de aprovação da legislação que passou a permitir a situação que até então era vedada pela lei) - como um processo de vários remembramentos e destruição de uma Zona Especial de Interesse Social:



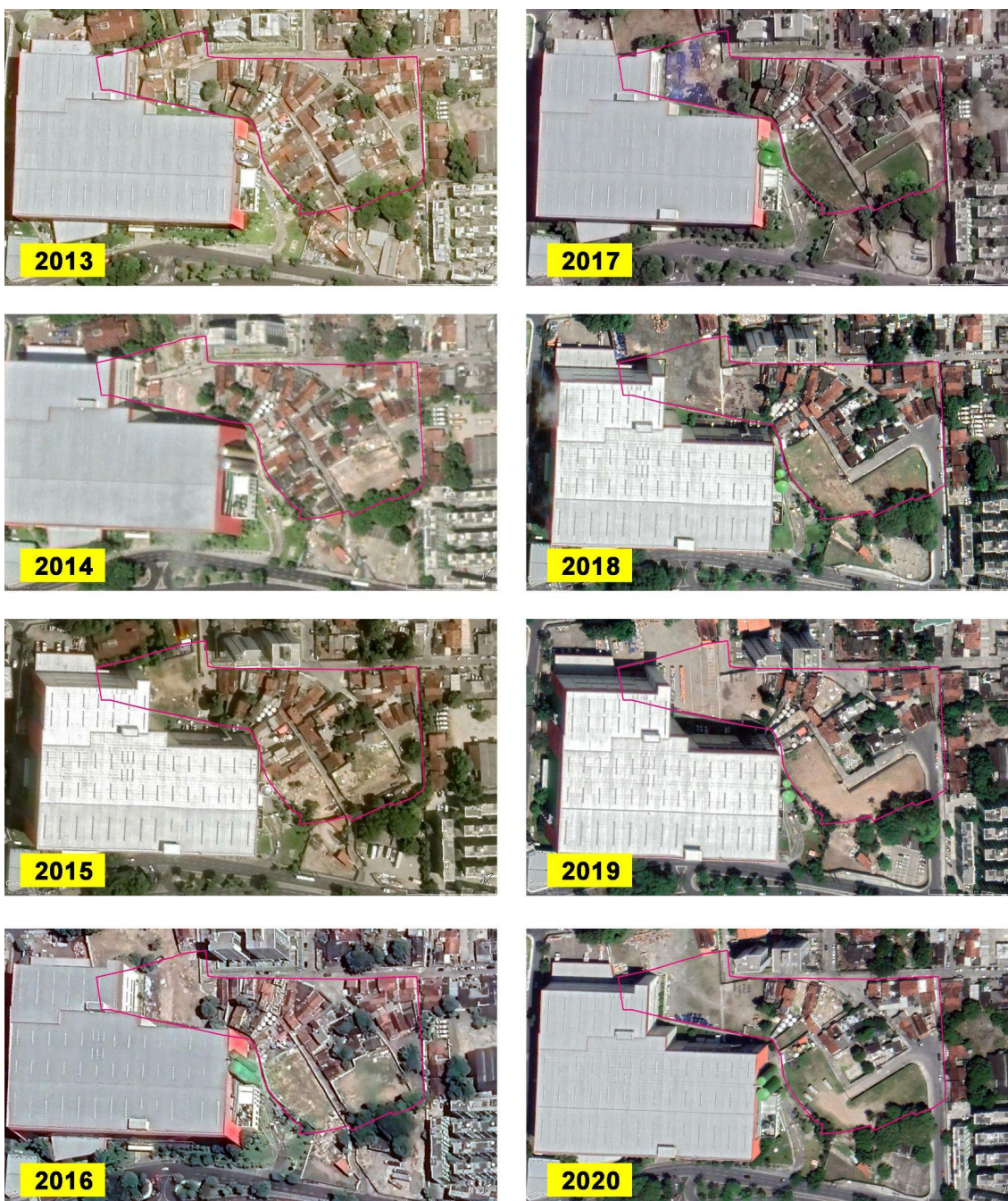


Imagem 20: Imagens em sequência, entre 2013 e 2020, indicando a evolução das demolições e remembramentos na área da ZEIS. Fonte: Google Earth. Acesso em: 19/11/22.

Para caracterizarmos com maior precisão os impactos, elaboramos as imagens a seguir, comparando as áreas de uso residencial da ZEIS existentes em 2009 (antes do empreendimento) e as existentes atualmente (2021), assim como as modificações no sistema viário que foram efetuadas.



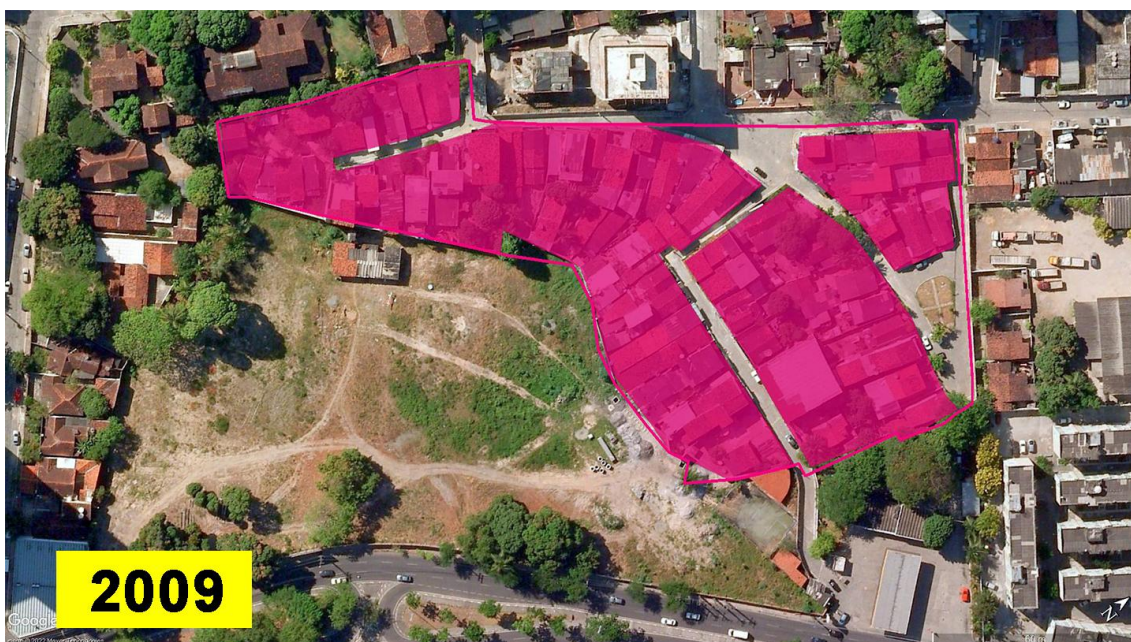


Imagem 21: Imagens de 2009 e 2021, com destaque para as áreas ocupadas por uso habitacional. Fonte: Google Earth e elaboração do autor. Acesso em: 19/11/22.

**Quando calculamos as áreas destacadas na imagem acima, podemos observar que dos 12.032 m<sup>2</sup> de área ocupada por uso habitacional indicado em**





**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

**2009, restaram apenas 2.889 m<sup>2</sup>, ou seja, 24% de toda a área de moradia, antes do empreendimento ser executado.**

Não bastasse o processo de instalação do empreendimento causar o impacto de remoção de 76% da área habitacional da ZEIS, foram realizadas algumas alterações no parcelamento, tanto no sistema viário, que teve duas vias novas abertas (em vermelho) e duas vias fechadas e inseridas nos terrenos da empresa (em amarelo), como a praça que foi pavimentada, indicada na Imagem 15 (em amarelo):

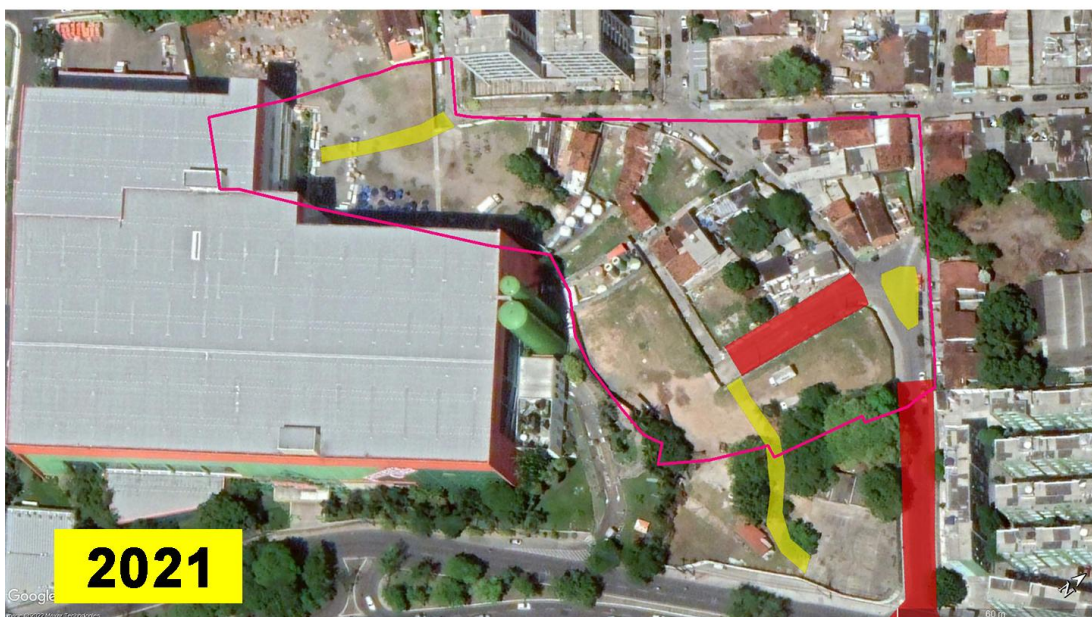


Imagem 22: Imagens de 2009 e 2021, com destaque para as áreas em que houve intervenção no sistema viário, quadras e praças. Fonte: Google Earth. Acesso em: 19/11/22.

A loja mantém dois portões de acesso aos terrenos, voltados para as vias existentes. Os terrenos são utilizados como depósito, estacionamento de bicicletas, de carros, maquinário e outros objetos. Em visita ao local, no dia 20/11/2022, foram tiradas fotos dos acessos e da comunidade como um todo. Foi possível confirmar que os impactos causados vão muito além da demolição das casas e remembramento dos lotes, mas na própria ambiência do local, criando grave sensação de insegurança, devido aos muros cegos que substituíram as fachadas das casas.



Imagem 23: Imagens do projeto em análise, com indicação das entradas. Fonte: Apresentação realizada pelo proponente na reunião 275 do CDU, com marcações e fotos do autor.. Acesso em: 19/11/22.

As demais fotos a seguir demonstram não só o ambiente criado pela implantação do empreendimento no local, como indicam a diferença do tratamento urbanístico que é dada na entrada do empreendimento, voltada para os acessos





**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

principais (sejam de clientes pela Cônego Barata ou Jundiá, seja pela entrada de carga da José Carvalheira) em relação ao tratamento dado aos acessos voltados para a ZEIS.

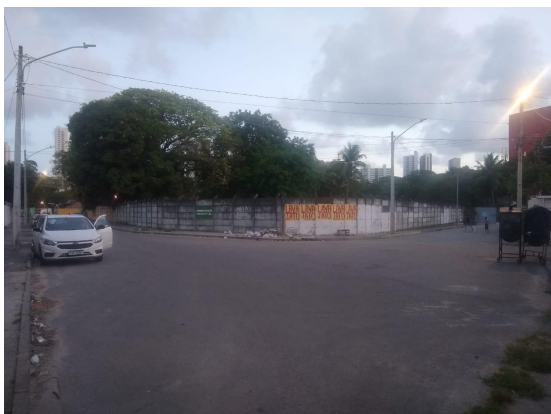


Imagem 24: Conjunto de fotos feitas pelo autor em 20/11/2022, dos pontos no entorno do empreendimento, dentro dos limites da ZEIS Fonte: Fotos do autor em 20/11/22.



**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

Por fim, em relação ao solo natural, cabe um destaque em função do que foi apresentado até então. É fundamental lembrar que o empreendimento passou quase 10 anos após executado (pelo menos toda a sua volumetria), com taxa de solo natural aproximadamente 10% menor do que o exigido em lei. Não fica claro na documentação do processo, se o empreendimento sofreu alguma sanção ou multa em função disso, mas é um contrasenso, se compararmos com a própria argumentação apresentada pela Prefeitura na ocasião do envio do PLE para a câmara de vereadores em dezembro de 2020:

*“Destacamos aqui algumas dessas importantes funções que a TSN possui, iniciando com a capacidade de absorção da água da chuva pelo solo, especialmente na nossa cidade que possui boa parte de seu território em cotas abaixo e ao nível do mar, às margens de rios e córregos, em encostas e vales, fazendo com que os efeitos das chuvas e as enchentes se configurem em um dos maiores problemas urbanos, de modo que é preciso ter no terreno uma área para absorver a água da chuva de forma natural.*

*Outro aspecto importante da taxa de solo natural diz respeito à amenização da temperatura. A urbanização, áreas construídas e asfalto afetam diretamente o clima da cidade, quanto mais denso, mais construído, maiores serão as temperaturas e a formação de ilhas de calor. As áreas de solo natural, áreas verdes, revestidas de vegetação tem essa importância de serem capazes de amenizar a temperatura, contribuindo para a evaporação da água, resfriando a área do entorno e amenizar as consequências das mudanças climáticas.”*

Apesar das diversas alterações de números e percentuais, foi utilizado o quadro de áreas mais atualizado encontrado na documentação, em planta<sup>20</sup> datada de 10/05/22. Mesmo com o remembramento do terreno indicado na planta, o percentual de 30% não é atingido, já que é necessário somar ao terreno a nova área verde que será lembrada. Isso sem contar as discrepâncias entre os números apresentados, já que na referida planta fala em 4.423,83m<sup>2</sup> somados solo natural e solo permeável computável, enquanto a planta a seguir, apresentada durante a última reunião do CDU (21/10/22), indica 4.037,48m<sup>2</sup>, uma diferença de quase 10% entre elas.

---

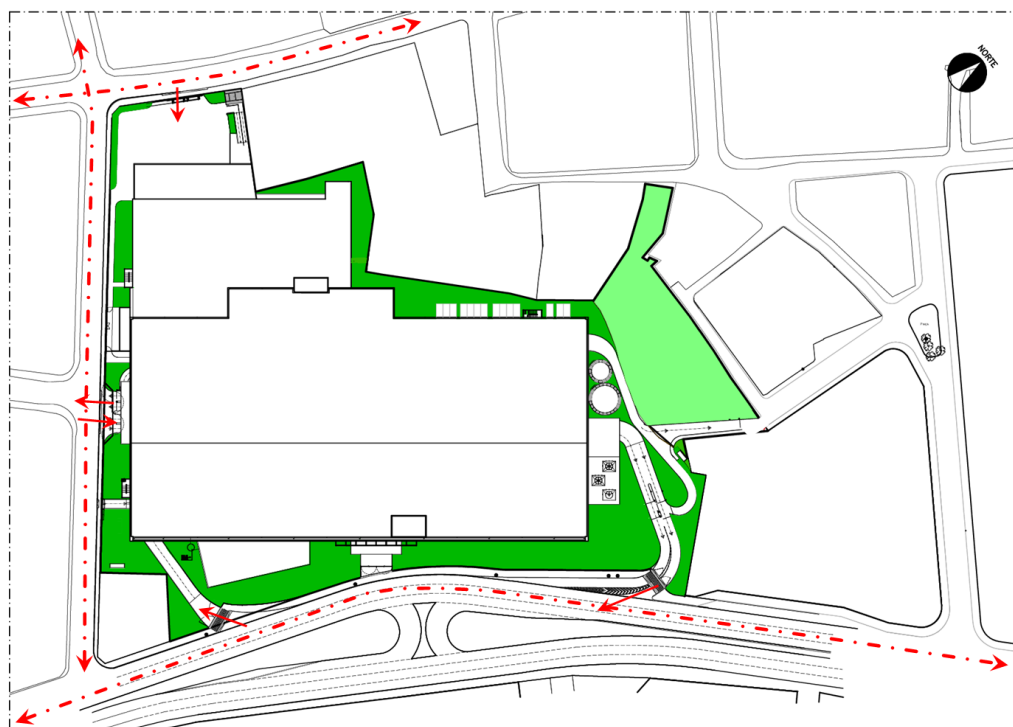
<sup>20</sup> Planta indicando cálculo de área verde e terreno a ser lembrado para compensação de solo natural. Fonte: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-p7i1rvl3913hjt5qx>. Acesso em 19/11/22

---

Considerando que com o remembramento o terreno passa a ter pouco mais de 23mil m<sup>2</sup>, o quadro final de cálculo ficaria assim:

	Como o cálculo está sendo feito		Como o cálculo deve ser feito	
	Áreas	Percentual	Áreas	Percentual
Terreno	21.284,26	100%	23.311,25	100%
Área verde Atual	4.423,83	20,78%	4.423,83	18,98%
Remembramento	2.026,99	9,52%	2.026,99	8,70%
Soma Área Verde	6.450,82	30,31%	6.450,82	27,67%
Falta para 30%	-	-	542,56	2,33%

Imagem 25: Tabela comparativa demonstrando como deveria ser realizado o calculo do solo natural. Fonte: Planta e quadro de áreas: <https://bpm.recife.pe.gov.br/agiles/file/temporary?pk=9-p7i1rvl3913hjt5qx> com elaboração da tabela pelo autor.. Acesso em: 19/11/22.



**PLANTA DE SITUAÇÃO**

(REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA\*)

■ ÁREA VERDE EXISTENTE - 4.037,48m<sup>2</sup>





---

Imagem 26: Imagem indicando a proposta de remembramento e área verde. Fonte: Apresentação realizada pelo proponente na reunião 275 do CDU. Acesso em: 19/11/22.

## 5. Propostas de encaminhamento e Mitigações

Considerando o material exposto acima, desde a análise do processo, as legislações que garantem a existência e definem regras para as ZEIS, além da apresentação dos impactos no território, indicamos as seguintes propostas de encaminhamento para o poder público, seguidas pelas propostas de mitigação a serem realizadas pelo empreendimento:

### PARA O PODER PÚBLICO

1. Elaboração de Decreto do Executivo, criando novas ZEIS 2 nos terrenos indicados em roxo na imagem abaixo, para garantir que as áreas cumpram sua função definida por lei.



---

Imagem 27: Imagem indicando os terrenos propostos para criação de ZEIS 2. Fonte: Google Earth e elaboração do autor. Acesso em: 19/11/22.

2. Elaboração de Decreto de Utilidade Pública para fins de desapropriação dos terrenos indicados no item 1, de modo a disponibilizar as áreas para construção de moradias e equipamentos.





**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL**

Departamento de Pernambuco

CNPJ: 11.320.280/0001-31

---

3. Aplicar multa relativa ao não atendimento de solo natural exigido por Lei, referente aos 10 anos que o empreendimento se encontra em situação irregular.
4. Criação de grupo de trabalho conjunto entre o Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU e do Conselho da Cidade - Concidade, para acompanhamento da regulamentação do instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança.

**MITIGAÇÕES PARA O EMPREENDIMENTO**

1. Construção de 100 Unidades Habitacionais em um dos dois terrenos indicados para criação de ZEIS 2.
2. Construção e manutenção por 10 anos de área verde de acesso público, para garantir o solo natural exigido pela legislação.