

**PARECER DO RELATOR**  
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO - CCU

**PROCESSO Nº : 8056481420**

**INTERESSADO : CARLOS FERNANDO FALCÃO PONTUAL**

**LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: RUA ALFREDO FERNANDES, Nº 270, CASA FORTE**

À Comissão de Controle Urbanístico - CCU

**1. Solicitação :**

O presente processo trata de solicitação para um projeto inicial de um edifício multifamiliar, a ser construído no lote “29-A”, da quadra B, resultante de um remembramento do imóvel nº 270, voltado para a Rua Alfredo Fernandes e dos lotes 5 e 6 voltados para Rua Lemos Torres, no bairro de Casa Forte, todos inseridos conforme o Plano Diretor, na ZAC Controlada II/SRU 2, regulamentada pela Lei da Área de Reestruturação Urbana - ARU, Lei nº16.719/2001.

Os parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo na ARU são:

I - Gabarito máximo - Gm;

II - Taxa de solo natural do terreno - TSN;

III - Coeficiente de utilização do terreno -  $\mu$ ;

IV - Afastamentos das divisas do terreno - Af., Al. e Afu.

De acordo com o projeto o empreendimento proposto de uso habitacional, é composto de 12 pavimentos assim distribuídos: pavimento térreo, pavimento vazado e 10 pavimentos tipos, com área total de construção de 4.585,17m<sup>2</sup>, em um terreno de 1.528,57m<sup>2</sup> e com 35,78m de altura da edificação.

Todos os acessos ao empreendimento serão realizados pela Rua Alfredo Fernandes, sendo esta rua classificada, em função do seu dimensionamento, como categoria “A”, o imóvel também é voltado para Rua Lemos Torres, classificada como categoria “C”, conforme anexo 4 da Lei da ARU/12 Bairros, Lei 16.719/2001. Segundo a mesma Lei, em seu anexo 3, essas vias não têm classificação funcional como corredor de transporte, sendo, portanto, de mesma hierarquia (“demais vias”).

De acordo com o anexo 6 da Lei da ARU, é pela categoria de dimensionamento da via que são estabelecidos os parâmetros urbanísticos a serem adotados nos projetos, conforme quadro abaixo:

Categoria de dimensionamento das vias	Gabarito (metros lineares)	Afastamentos iniciais mínimos (Af)*			SRU1		SRU2		SRU3**	
		Frontal***	Lateral e fundos		TSN (%)	$\mu$	TSN (%)	$\mu$	TSN (%)	$\mu$
			Ed. $\leq$ 2 pavtos.	Ed. $>$ 2 pavtos.						
A	$\leq$ 60	7,00	nulo/1,50	3,00	30	3,50	50	3,00	60	2,00
B	$\leq$ 48	7,00	nulo/1,50	3,00	30	3,00	50	2,50	60	2,00
C	$\leq$ 24	7,00	nulo/1,50	3,00	30	2,50	50	1,50	60	2,00

O processo foi encaminhado a esta Comissão por solicitação do interessado, após ter a seguinte exigência técnica: **“adequar o projeto aos parâmetros da via Lemos Torres, classificada na categoria “C”.**

O interessado alega interpretações diversas da Lei, pois possui projeto aprovado e certificado através do processo nº 8042673320 em junho de 2020, neste mesmo local, com o mesmo gabarito de 35.78m, com exceção da retirada de um imóvel do projeto, no qual o proprietário desistiu do negócio. Alega que a Lei não define claramente quais parâmetros prevalecem nos casos de imóveis com frentes para vias de categorias distintas e cita o art 14 da Lei da ARU que define que lotes resultantes de remembramento neste setor (SRU2) podem ter um gabarito máximo de 36.00m e submete a esta Comissão.

## **2. Considerações :**

Após a análise de toda documentação apresentada neste processo, temos a observar:

**2.1.** Os parâmetros vinculados à categoria de dimensionamento das vias no anexo 6 da Lei 16.719/2001 são gabarrito máximo e coeficiente de utilização (60 metros e  $\mu = 3,00$ , respectivamente, para as vias de categoria A e 24 metros e  $\mu = 1,5$ , respectivamente, para as vias de categoria C), não cabendo discussão apenas acerca de um dos parâmetros (gabarrito).

**2.2.** Existe parecer da Procuradoria do Município (Parecer nº 446/2009, da Procuradoria Consultiva da Secretaria de Assuntos Jurídicos, em anexo) quanto aos parâmetros urbanísticos a serem obedecidos quando o imóvel apresenta mais de uma frente, no território abrangido pela Lei n. 16.719/2001 (“ARU”). Tal parecer esclarece a aplicação da Lei nº 16.286/1997 (Lei de Parcelamento do Solo), especialmente seu artigo 40, em complementaridade com a Lei nº 16.719/2001 (“ARU”).

**2.3.** De acordo com os critérios estabelecidos no citado parecer, temos duas situações possíveis:

**2.3.1. Quando o terreno apresenta testadas para vias de hierarquias distintas na classificação funcional**, conforme anexo 3 da Lei n. 16.719/2001, a frente do terreno – e, por conseguinte, seu principal acesso e endereço – será determinada pela maior hierarquia da via, cuja categoria de dimensionamento será a referência para a definição dos parâmetros urbanísticos nos termos do Anexo 6.

**2.3.2. Quando o terreno apresenta testadas para vias de mesma hierarquia na classificação funcional**, conforme anexo 3 da Lei n. 16.719/2001, o principal acesso – e, por conseguinte, sua frente e endereço – **será de livre escolha do projeto**. A categoria de dimensionamento da via definida em projeto como acesso principal será, portanto, a referência para a definição dos parâmetros urbanísticos nos termos do Anexo 6.

**2.4.** O projeto em análise está incluído na hipótese prevista no **item 2.3.2.**

### **3. Conclusão :**

Tendo em vista o exposto, e considerando a aplicação da legislação vigente à luz do parecer nº 446/2009, entendemos que o projeto deverá considerar os parâmetros vinculados à via escolhida como acesso principal, que no caso específico é a Rua Alfredo Fernandes, cuja categoria de dimensionamento é "A".

Somos, portanto, de parecer favorável ao atendimento dos parâmetros definidos para a Rua Alfredo Fernandes apresentado no projeto e submetemos a esta Comissão para apreciação.



---

**João Domingos Azevedo**

Presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS/SEPLAN

**Ana Patrícia Uchoa de Queiroz**

Gerente Geral de Zoneamento Especial - ICPS/SEPLAN

Recife, 19 de outubro de 2020