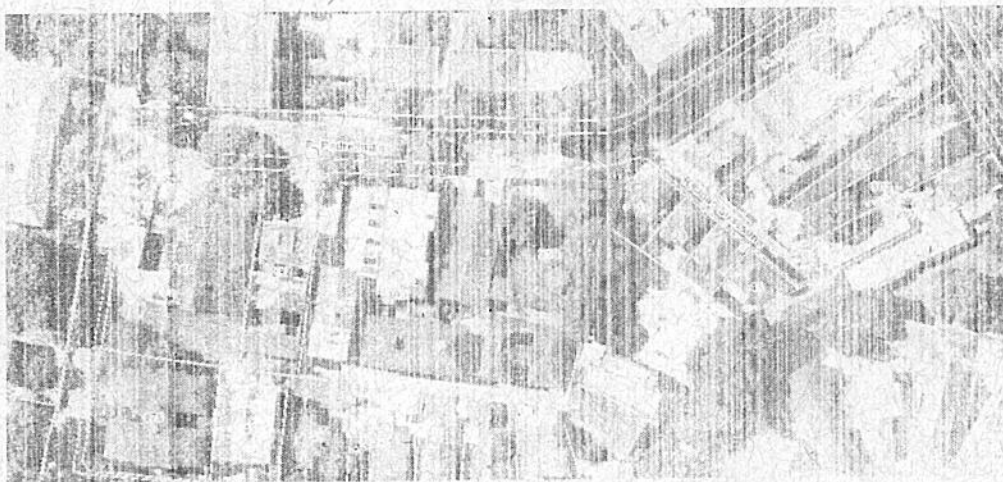


**ATA DA 342ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos **30 (trinta) dias do mês de junho de 2015 (dois mil e quinze)**, às 9h30min. na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 342ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Vivian Maria Oliveira da Costa, suplente da representante da CTTU; Zenaide Nunes Magalhães de Araújo, representante da SMAS; Willian Bernardo Mendes, suplente da representante da URB/Recife e Eduardo Aguiar, representante do IAB/Pe. Os Engenheiros: Walter Longman, suplente da representante da CPRH; Genildo Mota Valença Filho, representante da ADEMI; Gaio Camanducaí F. Barrocas, representante do SENGE/Pe. e Fernando Antônio Beltrão Lapenda, representante do CREA/PE. Além da procuradora Andréa Galiza, representante da SAJ e Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar, a presidente abriu os trabalhos começando a análise do **Processo nº. 07.08631.0.15 de LAÉRCIO GUERRA DE MELO JÚNIOR**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação não habitacional (Edifício Garagem), a se localizar na Rua Padre Inglês, nº.356. Boa Vista. (ZAC Moderada) **Encaminhado à CCU**: face à Lei 16.176/96, Art. 110, § VI (LUOS – Caso Omissis sobre parâmetros urbanísticos). O relator, Dr. Eduardo Aguiar, representante do IAB, pediu a palavra começou lendo o parecer da SELURB. **Parecer da Gerência de Legalização: "1. SOLICITAÇÃO:** Análise urbanística sobre a área total de construção permitida para o terreno, uma vez que, para a atividade urbana pleiteada, a legislação não define o cálculo da área computável para o coeficiente de utilização. Trata-se de projeto inicial de um edifício-garagem, situado na Rua Padre Inglês, onde existe o imóvel nº 356, a ser demolido, no bairro da Boa Vista.

Imagem 01: Localização do imóvel. Imagem 02: Localização do imóvel



Fonte: www.recife.pe.gov.br/SIG

2. LEGISLAÇÃO: De acordo com o Plano Diretor (Lei Nº 17.511/2008), o terreno está situado na Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada (ZAC Moderada). Nesta zona, para o cálculo da área total de construção permitida, é considerado apenas o total da área privativa, contudo, para os imóveis não condominiais, podem ser dispensadas deste

PREFEITURA DO
RÉCIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

cálculo, as áreas destinadas ao estacionamento de veículos e as circulações verticais, inclusive hall, *by-passe* casa de máquinas (Lei Nº 17.511/2008 – alíneas b e c, inciso I do Art. 222). Em termos gerais, o edifício-garagem é uma construção não condominial destinada ao estacionamento de veículos. Porém, não é coerente considerar que toda esta área de estacionamento esteja dispensada do atendimento ao coeficiente de utilização definido para zona.

Imagem 02: Mapa de zoneamento do Município do Recife com a localização do imóvel.



Fonte: www.recife.pe.gov.br/ESIC/

3. **PARECER URBANÍSTICO:** Considerando que: 1 – o edifício-garagem se constitui “caso omissivo” à legislação, pela inexistência de parâmetros urbanísticos específicos, embora o Plano Diretor defina como uma das diretrizes do Sistema de Mobilidade Urbana do Recife, no seu inciso VIII do Art. 74, o “incentivo ao incremento de seus espaços para estacionamento, público e privado”; 2 – o Plano Diretor incentiva a construção de pavimentos para o estacionamento de veículos ao descontá-los, do cômputo do coeficiente de utilização, em diversas zonas da cidade; e 3 – o imóvel é considerado “não condominial – Ed. Garagem” cuja atividade fim da edificação é servir de estacionamento de veículos, necessário ao funcionamento das atividades exercidas na cidade, e resultará na redução do número de veículos estacionados na via pública. Diante do exposto, nosso parecer é favorável desde que sejam atendidos: a) Coefficiente de utilização: 3,0. Aplicado a toda a área de construção, podendo ser dispensadas as áreas de circulação vertical, incluindo hall, *by-pass* e casa de máquinas; b) Taxa de solo natural: 25%; c) Afastamentos determinados no Plano Diretor (fórmula e afastamentos iniciais). Tendo em vista que o edifício-garagem se trata de “caso omissivo” à legislação vigente, encaminhamos o presente parecer à Comissão de Controle Urbanístico – CCU para análise e pronunciamento, em face do inciso VI, do Art. 110 da Lei Nº 16.176/1996”. Em, 01/06/2015 a) Mira Meira, Gerente de Licenciamento, A Presidente, fazendo uso da palavra, explicou que: “na verdade, nos edifícios garagem, os afastamentos é que vão limitar o coeficiente de utilização, mas este coeficiente não pode ser infinito. A CCU é o caminho para ser analisado e o projeto vai ter que se enquadrar ao que for decidido”. Pedindo a palavra, o relator, Dr. Eduardo Aguiar,



SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

disse que: "no projeto não está desenhada uma área de espera para veículos. dentro do terreno, o que vai causar congestionamento na rua". Ao que a Presidente falou: "podemos colocar isso como exigência da CCU, pois, a Lei só exige área de espera para empreendimento com mais de 300 vagas e, no projeto, só tem 164". Pedindo a palavra, o representante da URB, Dr. William Bernardo, propôs que: "dentro do terreno, no subsolo, fosse criada uma vaga antes da cancela com 5m., e, no acesso para os outros pavimentos, deixar um espaço para dois carros." Pedindo a palavra, a representante da SAJ, Dra. Andréa Galiza, explicou que "o processo não foi analisado ainda, pois, está esperando que a CCU estabeleça os parâmetros. Vou fazer uma proposta, o que acontece é que a Lei não regulamenta Edifício Garagem, que não pode ficar sem parâmetro. Parece-me que é muito claro para todos nós, que o parecer da SELURB está sendo aplicado naquilo que a Lei estabelece. É um caso que é omissivo à Lei, mas não é omissivo, no entendimento dos técnicos dos Órgãos Públicos. A minha proposta é que deixe de ser Caso Omissivo para não termos que analisar caso a caso, e façamos uma Resolução ou Decreto estabelecendo que para todos os casos a análise seja única, evitando pareceres dissonantes. Com relação a este processo, além do que está proposto pela Gerência de Licenciamento, a CCU pode concordar, discordar ou propor alguma coisa diferente. Acho que nossa proposta, a partir de hoje, é que Edifício Garagem seja objeto de regulamentação e, passe a ser um caso estabelecido por Norma Regulamentada, não mais Caso Omissivo". Usando a palavra, a Presidente disse que: "complementando a sugestão da SAJ, Sugiro a elaboração de Decreto. Me comprometo a apresentar, na próxima reunião a, apresentar uma proposta de Decreto referente a Edifícios Garagem para ser discutido. Vamos ouvir o parecer conclusivo do relator e colocar em votação esse processo". **Parecer do relator:** "O relator acompanha o parecer da SELURB, acrescentando um pátio de espera para o acesso ao pavimento térreo, medindo 12,00m de comprimento e 3,00 de largura. O pátio de espera tem por objetivo evitar que os carros fiquem na rua antes de acessar o estacionamento. **Conclusão:** O relator é favorável ao pleito requerido, acompanhando o parecer da SELURB, desde que seja acrescido o pátio de espera acima citado". Em 30/06/2015, a) Eduardo Aguiar, representante do IAB/PE. A presidente colocou em votação o parecer do relator. **Parecer da CCU:** Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. "A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 07 (sete) votos: CPRH, ADEMI, IAB, CTTU, ACP, CREA e PREZEIS e com 03 (três) abstenções: SAJ, SEDPU/ICPS e SMAS, se posiciona favorável ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia." Em 30/06/2015, a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU, e demais membros presentes. Prosseguindo, foi analisado o **Processo nº. 07.20771.3.15 de MARCÍLIO JOSÉ KATER REGO**, referente à Legalização de uma edificação não habitacional (Consultórios), localizada na Rua Viscondessa do Livramento, nº. 146, Derby. (ZAC Controlada/ ARU-SRU 3) **Encaminhado à CCU:** face à Lei 16.719/01, Art. 22 (ARU - Vagas de estacionamento em outro lote). O suplente da representante da CPRH, Dr. Walter Longman, começou a ler o parecer. **Parecer da relatora:** "**Considerações:** Em 18/06/2015 foi encaminhado à CCU para análise e posicionamento por tratar-se de localização de vagas complementares em estacionamento em lote distinto do empreendimento. Das 13 (treze) vagas exigidas por lei, o imóvel nº. 146, oferta 4 (quatro) vagas internas ao lote e, no imóvel nº. 94 da mesma rua, oferta 10 (dez) vagas, atendendo portanto, à exigência. O requerente apresentou Termo de Cessão de Uso de Bem Imóvel, que atende ao disposto no Art. 22, Inciso 2º da Lei Municipal nº. 16.719/01. **Conclusão:** Pelo exposto, não vislumbro óbice na aceitação da proposta, concordando com o projeto conforme se apresenta". Em 26/06/2015, a) Fabíola Valença, representante da

CPRH. Pedindo a palavra a representante da SAJ falou o seguinte: "estou preocupada com a segurança jurídica do Município com relação à destinação efetiva desses terrenos que são locados para estacionamentos. Os contratos que são firmados não dão segurança jurídica, sugiro uma consulta da Comissão à SAJ para que se estabeleça um formato mais seguro nos contratos para que o Município tenha mais garantia. Gostaria de ouvir a opinião de vocês sobre isso. Existe processo que no Registro de Imóveis o proprietário é um, e quem está locando é outro". Usando a palavra o suplente da representante da URB, Dr. William Bernardo, falou: "meu processo é semelhante e o contrato não tem nenhuma responsabilidade ou compromisso no que se refere ao prazo do contrato". Ao que o relator complementou: "minha posição em relação à legislação é que se ela diz que pode ser, e a competência de analisar e fiscalizar é da SELURB, se alguma coisa estiver errada, a Licença pode ser caçada". Solicitando a palavra, o representante da ADEMI, Dr. Genildo Valença Filho, falou que: "se alguém vai a um estabelecimento que não tem vagas de estacionamento, ele vai embora. É do interesse do requerente ofertar as vagas". Pedindo a palavra, o representante da SENGE, Dr. Gaio Camanducaí, argumentou que: "temos que ter cuidado com a legislação para que seja registrado na Regional impedindo que seja realugado a outro empreendimento". A Presidente falou: "cabe a Regional ter este cuidado. O relator precisa ir ao local e trazer o seu parecer redigido para ser votado, não deixar para resolver aqui como vem acontecendo em alguns casos. Como temos três processos iguais vamos discutí-los juntos e colocar cada um em votação". **Parecer da CCU:** Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. "A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 07 (sete) votos: ADEMI, CPRH, IAB, CTTU, SENGE, CREA e PREZEIS, e 03 (três) abstenções: SAJ, URB, e SMAS, se posiciona favorável ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia." Em 30/06/2015. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU, e demais membros presentes. Dando continuidade, foi analisado o **Processo nº. 07.01124.8.14 de JOSÉ CARDOSO DE HOLANDA**, referente ao Projeto de Reforma com Acréscimo de Área para uma edificação de uso misto (Habitacional e Consultórios), localizada na Rua da Baixa Verde, nº.431, Derby. (ZAC Controlada/ ARU-SRU 3) **Encaminhado à CCU:** face à Lei 16.719/01, Art. 22 (ARU – Vagas de estacionamento em outro lote). Parecer do relator: "Após analisar a documentação verifiquei que o projeto atende as necessidades do empreendimento. Lei 16.719/10 Art. 22 – Vagas de Estacionamento. Que as vagas sejam registradas na Regional competente". Em 30/06/2015. a) Gaio Camanducaí F. Barrocas, representante do SENGE/PE. **Parecer da CCU:** Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. "A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 07 (sete) votos: ADEMI, CPRH, IAB, CTTU, SENGE, CREA e PREZEIS, e 03 (três) abstenções: SAJ, URB, e SMAS, se posiciona favorável ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia." Em 30/06/2015. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU, e demais membros presentes. Continuando, foi analisado o **Processo nº. 07.40336.2.14 de ROBERTA MACHADO BELO**, referente ao Projeto de Reforma com Acréscimo de Área para uma edificação não habitacional (Consultórios), localizada na Rua Amélia, nº.652, Graças. (ZAC Controlada II/ ARU-SRU/ SSA 2) **Encaminhado à CCU:** face à Lei 16.719/01, Art. 22 (ARU – Vagas de estacionamento em outro lote). Parecer do relator: "A complementação das vagas exigidas foram indicadas em terreno dentro do raio de 100m, atendendo ao disposto na legislação e é aceitável do ponto de vista urbanístico por estarem situados na mesma via. Somos de parecer favorável com a ressalva de que seja consultada a DJUR em relação às obrigações contratuais que assegurem que as vagas estejam efetivamente destinadas ao



SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO


empreendimento". Em 30/06/2015. a) Willian Bernardo Mendes, suplente da representante da URB/Recife. **Parecer da CCU:** Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. "A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 09 (nove) votos: ADEMI, CPRH, IAB, CTTU, SENGE, CREA, SAJ, URB e PREZEIS, e 01 (uma) abstenção: SMAS, se posiciona favorável ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia." Em 30/06/2015. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU, e demais membros presentes. Por último, foi analisado o **Processo nº. 07.31173.0.12 do PORTO DO RECIFE S.A.**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação não habitacional (Centro de Convenções e Hotel), compondo o projeto Porto Novo Recife, a se localizar no Cais de Santa Rita, nº. 446, São José. (ZEDE Centro Principal/ SRC 2/ ZAC Moderada) **Encaminhado à CCU:** face à Lei 16.176/96, Art. 61 (LUOS – Empreendimento de Impacto). A Presidente deu a palavra ao projetista, Dr. Jerônimo Cunha Lima, que começou a apresentar o projeto: "o nosso projeto faz parte de um conjunto de projetos que estão sendo implantados na área do Porto do Recife, que vai do Terminal Marítimo, passa pelo Museu Luiz Gonzaga, pelo Centro de Artesanato, pelo Marco Zero e depois pelos antigos armazéns que se transformaram em Centro de Entretenimento e Gastronomia, criando um pólo de atração para a cidade e para o turismo. Recentemente, foi aprovado um projeto de Hotel com Marina que fica na beira do rio, tendo por trás o armazém da AGEMAR para o qual temos uma proposta de, no futuro, transformar num Pavilhão de Feiras e Exposições. À esquerda, ficará localizado o projeto que estamos analisando, que será um Centro de Convenções, fundamental para o hotel. Já temos um operador que lida com isso nacionalmente, ele trará convencionais para o nosso empreendimento. Quando fizemos esses projetos tivemos a preocupação de consultar o IPHAN, para externar seus pareceres e nos sugeriram que fizéssemos um edifício novo, mas que preservássemos uma parte dos armazéns antigos, o que acatamos. O primeiro armazém foi demolido e criamos uma praça que se estende por baixo do novo prédio, chegando nas lojas que ficam no pavimento térreo, que é área pública. O segundo armazém, deixamos uma grande parte, inclusive a fachada. O grupo que lida com convenções, achou que os 300 apartamentos do Hotel da Marina, não seriam suficientes e que precisaria expandir. Neste caso, resolvemos criar no prédio novo do Centro de Convenções, um hotel com diárias mais econômicas que ficará nos terceiro e quarto pavimento, já que no primeiro e segundo, teremos estacionamento. No segundo armazém, mantivemos a estrutura e colocamos junto outros volumes para serviços e carga e descarga. Quando da análise da CTTU, foi solicitado um Estudo de Impacto de toda a área, que vai do Terminal Marítimo até o nosso projeto, que executamos. Posteriormente, quando demos entrada neste projeto, a Prefeitura começou a fazer juntamente com a TECTRANS, um Plano de Circulação para os bairros do Recife, Santo Antônio, Boa Vista e Santo Amaro, com simulação de tráfego, prevendo o impacto que irá causar as grandes obras previstas para estas localidades". Pedindo a palavra, o representante do IAB, Dr. Eduardo Aguiar, perguntou: "como ficou o estacionamento?". Ao que o projetista falou: "no prédio teremos as plataformas de estacionamento já mencionadas, e, no térreo, junto às galerias (lojas), temos também um estacionamento. Dentro do armazém, retiramos as colunas centrais e criamos um grande estacionamento e cedemos uma área para criar uma calçada, já que o prédio antigo ficava no paramento da rua. O acesso aos estacionamentos ficaram nesta rua que é de menor trânsito, tendo uma área de espera antes das cancelas. Para concluir, quero dizer que não foi possível fazer a retificação do nosso Estudo de Impacto, pois, o Plano de Circulação da PCR, não foi concluído. Usando a palavra, a Presidente explicou que a CTTU não pode dar o parecer conclusivo pelo mesmo


PREFEITURA DO
RECIFE


SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

motivo, ficando o processo para ser votado na reunião após a apresentação do Plano de Circulação. Juntamente com os demais representantes presentes, emitiram o seguinte parecer. **Parecer da CCU:** À: Exma. Sra. Presidente da CTTU, Dra. Taciana Maria Ferreira. "A Comissão em plenário resolve retornar o processo à Companhia de Trânsito e Transportes Urbanos - CTTU, para parecer conclusivo." Em 30/06/2015. a) Taciana Sotta Mayor, Presidente da CCU, e demais membros presentes. Quanto aos **Processos nº. 07.12338.2.15 de IROLD VALENÇA MALTA DE ALENCAR e Processo nº. 07.14976.6.15 de JOSÉ RICARDO LEITE BARBOSA**, por falta de tempo, ficaram para ser analisados na próxima reunião. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 12h. eu, Márcia Dantas de Oliveira lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim. Senhora Presidente e demais Membros presentes.
Recife, 30 de junho de 2015.

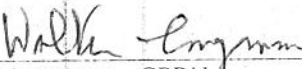

Márcia Dantas de Oliveira - Secretária

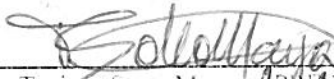

Andréa Galvão - SAA

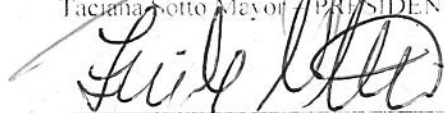

Genildo Mota Valença Filho - ADEMI

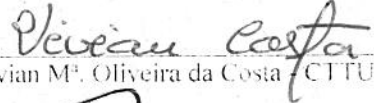

William Bernardo Mendes - URB/Recife



Eduardo Aguiar - TAB PE



Walter Longman - CPRH



Taciana Sotta Mayor - PRESIDENTE


Zenaide Nunes Magalhães - SMAS


Vivian M. Oliveira da Costa - CTTU


Fernando A. Beltrão - CREA PE


Gaio Camanducaia P. Barrocas - SENGE PE


Edvaldo Santos Pereira - PREZLIS