



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 372ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos 27 (vinte e sete) dias do mês de junho de 2017 (dois mil e dezessete), às 9h30min, na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 372ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Dra. Taciana Maria Sotto-Mayor, Diretora Executiva de Licenciamento e Urbanismo da PCR e Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Vivian Maria Oliveira da Costa, suplente da representante da CTTU; Ana Patrícia Uchoa, suplente do representante da SEPLAN/ICPS; Joana D'Arc Pessoa Lessa, representante da CONDEPE/FIDEM; João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP e Paula Cristina Fernandes Pessoa, representante do CAU/PE. Os Engenheiros: José Antônio A. de Lucas Simón, suplente do representante da FIEPE; Genildo Mota Valença Filho, representante da ADEMI/PE e o Engenheiro Florestal Jair João dos Santos Silva, representante da SENGE/PE. Além da Procuradora Andréa Galiza, representante da PGM e de Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar, a Presidente deu início à reunião com a leitura e assinatura da Ata do dia 18/04/2017. Prosseguindo, deu início a apresentação do **Processo nº 07.17961.8.16 da CONTAX-MOBITEL S.A.**, ao referente Processo de Legalização, de uma edificação não habitacional (Call Center), localizado na Rua Vinte e Quatro de Agosto, nº. 211 – Santo Amaro **Encaminhado à CCU**: face a Lei nº. 16.176/96, Art. 62 (LUOS – Empreendimento de Impacto). A **Presidente** falou: “Em 09/05/2017, houve uma reunião em que foi apresentado este processo, pelo Diretor da CONTAX, mas não foi analisado por falta de quórum. Hoje, teremos a reapresentação do empreendimento pela Arquiteta Dra. Thatyane Cristine Galvão Bayer, autora do projeto, a quem passo a palavra.” Usando a palavra, Dra. **Thatyane** falou: “Peço desculpas, pois na reunião passada ficamos devendo a apresentação do projeto, em “Power Point”, para esclarecer sobre as mudanças que estamos solicitando. O projeto na verdade, trata-se de uma Legalização, pois já está instalado no local e, inclusive, teve a aprovação do projeto e esse projeto perdeu o prazo. Então, nós tivemos de dar início novamente ao processo, da Legalização ao “habite-se”. Veio para Análise Especial, não só pela quantidade de área construída, mas principalmente, pela análise do estacionamento, pois de acordo com o primeiro projeto, houve uma redução significativa na quantidade de vagas de automóvel. Vou passar a palavra ao representante da CONTAX para ele falar um pouco da atividade que é desenvolvida.” Usando a palavra, o Sr. **Robervaldo** Gomes Coelho, Gerente de Infraestrutura, disse: “Quero falar um pouco, esclarecer algumas dúvidas em relação ao nosso negócio e da importância da empresa. É uma empresa de Call Center, estamos instalados no Recife há 15 anos, e temos hoje, em torno de 15.000 funcionários. No passado, tínhamos 19.000, mas em consequência da retração da economia do país, houve uma redução bem significativa. Estamos pleiteando a Legalização para dar uma estabilizada e depois, voltar a contratar, atendendo a solicitação do mercado. Acho que esta questão da redução de vagas é uma situação que, para nós, é entendida como tranquila, porque 90% dos nossos funcionários utilizam transporte público, hoje, temos disponibilidade de estacionamento dentro da empresa, sem utilizar vagas na rua. Está proibido estacionamento nos dois lados da rua, por uma questão de melhor organização e melhor fluxo urbano, que é o caso das linhas de ônibus. Temos feito nosso papel, adequando internamente e acomodando todo mundo que utiliza transporte particular, dentro do empreendimento.” Continuando, Dra. **Thatyane** disse: “Vou mostrar as imagens do empreendimento em “Power Point” (Apresentação em anexo.) Em seguida, ela falou: “Quanto ao histórico da aprovação do projeto, primeiro foi aprovada a Torre A, depois a Torre B com a comunicação entre



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

elas. A área de construção ficou com 39.837,86m², com dois blocos com sete pavimentos. A área de Solo Natural está em torno de 25%. Hoje, no projeto, temos 150 vagas para automóveis, 152 vagas para motos e 40 vagas para bicicletas. Quanto ao fluxo, temos um acesso central para pedestres, a primeira rampa, no lado direito do empreendimento, dá acesso ao 1º Pavimento, onde ficam as vagas de carros. A rampa do lado esquerdo, dá acesso às motos e bicicletas, que ficam no Pavimento Térreo. A outra rampa, dá acesso ao 1º Pavimento, onde temos as vagas de carros. O acesso de serviço, se dá pela rua lateral. A área de carga e descarga, também fica no Térreo, próxima ao estacionamento de motos.” Pedindo a palavra, Dr. **Robervaldo** falou: “Acho importante ressaltar, quanto ao estacionamento, que a nossa carga horária é de 6 horas, então, não teremos todos os funcionários num só período, a cada seis horas haverá uma renovação de 150 funcionários, principalmente em motos, ou seja, é bem rotativo pela questão do horário.” Continuando, Dra. **Thatyane** falou: “A questão das dimensões do bicicletário com 0.60x2.00m e das vagas para motos com 1.00x2.00m, estão totalmente de acordo com as recomendações, e as circulações entre as vagas, com 1.50m. Quanto a área de carga e descarga para pequenos caminhões, com vaga de 3.10x8.00m, e a área de manobra dentro do imóvel, solicitada pela CTTU, está de acordo com a legislação. No 1º Pavimento, temos apenas as 150 vagas para automóveis, com área de manobrista em cada torre, já que não há comunicação entre elas neste pavimento, também solicitada pela CTTU. Cada Torre tem uma vaga para Portadores de Deficiência Física. Tivemos o parecer favorável da CTTU e da DNAV, para redução de veículos, com a ressalva da criação de vagas para motos e bicicletas, de acordo com a pesquisa que nós fizemos. Tivemos também o parecer favorável da SDSMA, com a Licença Prévia. Vou mostrar para vocês o resultado da pesquisa que fizemos com 13.314 dos funcionários da CONTAX: apenas 3% se locomovem através de Van; 1% utiliza carro; 2% motocicleta; pedestre não teve percentagem significativa e 97% usam transporte público. Diante disso, chegamos a uma conclusão quanto ao número de vagas que seria necessário. Como Robervaldo falou essa questão do trabalho em turnos de 6 horas, faz com que essa quantidade não seja cheia durante o período do dia, vai sendo rotativo, de acordo com os turnos.” Pedindo a palavra, o representante da ACP, Dr. **João Geraldo** Siqueira de Almeida falou: “Como vocês chegaram a esse número de 150 vagas? Está na lei?” Dra. **Thatyane** respondeu: “Não. A Lei pede uma quantidade muito maior de vagas.” A **Presidente**, Dra. Taciana disse: “Uma correção, de acordo com a Lei é sujeito a Análise Especial, por isso ele está aqui, se a Lei exigisse uma quantidade maior, o processo não poderia vir à CCU. Está numa Zona Especial de Centro Principal - ZECP, por analogia, ela deve ter tomado por base a zona adjacente, então, ela tem essa conta, mas a Lei não define, é Análise Especial.” Continuando, Dra. **Thatyane** disse: “Por se tratar de Análise Especial nós colocamos esse quantitativo de vagas, levando em conta a porcentagem que nós temos aqui.” Pedindo a palavra, Dr. **João Geraldo** perguntou: “É justamente isso que queria saber, como chegou às 150 vagas, através de que? Só da pesquisa interna ou de outro modelo?” Pedindo a palavra, o Gerente do RH da CONTAX, Dr. **Samuel** Cavalcanti Monteiro, falou: “Para complementar mais um pouco, vimos que com o pagamento do Vale Transporte, esclareceu que 97% do nosso público recebe, se ele recebe, tem que utilizar o transporte público. Quem não recebe Vale Transporte vai usar outro meio de transporte e não vai ter descontado os 6%, como a CLT nos permite. Então, a pesquisa entra em conjunto com o pagamento do Vale Transporte, que fazemos hoje, para o público de 96,97%”, que ali está.” O representante da ACP assim falou: “Sei que é Análise Especial, a minha preocupação é mais na questão de aprovação mesmo, da Legislação.” Dra. **Thatyane** falou: “Acho que também é necessário lembrarmos que quanto mais nós ofertamos vagas de carro, mas nós estimulamos o uso desse modal, principalmente em áreas de centro, o que não é a melhor escolha.” Dr. **Samuel** continuou:



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

“Complementando, hoje atendemos aqui em Pernambuco, para vocês conhecerem um pouco, oito empresas, entre elas SANTANDER, BRADESCO, a NET, o ITAÚ. Estes produtos que hoje nós atendemos exigem contratos, toda essa parte física do prédio legalizada, e não só isso, também a parte de segurança do trabalhador. Então, a importância de estamos hoje aqui, é para nos colocarmos de frente ao cliente dizendo o seguinte: nós estamos com o prédio legalizado e também a parte trabalhista, pois somos muito auditados por esse produto, os bancos fiscalizam muito e uma coisa que é auditado é esse processo. Se não for favorável, teremos dificuldade com esses clientes, pois a auditoria é muito importante para a empresa.” A **Presidente** falou: “Passo a palavra ao relator, representante da ADEMI, Dr. Genildo Mota Valença Filho.” Dr. **Genildo** disse: “É uma empresa onde trabalham 13.500 pessoas e, considerando os pareceres favoráveis emitidos, somos também favoráveis à Legalização. Acatamos apenas o item nº.3 do parecer da Instituto, que diz: “...*Ordenamento do comércio informal, com a aquisição de área para relocação dos comerciantes, que hoje ocupam o passeio público da Rua Vinte e Quatro de Agosto, com execução de obras para novas instalações, padronizadas e dotadas de infraestrutura necessária para seu funcionamento. A área a ser adquirida deverá ter largura mínima de 20 metros, equivalente à futura abertura do prolongamento da Rua São Geraldo/Rua do Veiga*”. Vou ler o meu parecer.” **PARECER DO RELATOR:** “1. *Solicitação:* Legalização de uma edificação não habitacional (Call Center), Lei nº. 16.176/96, Art.62/LUOS (Empreendimento de Impacto); 2. *Considerações:* Considerando pareceres favoráveis da DNAV/DILURB, CTTU e SMAS; 3. *Conclusão:* Favorável a aprovação atendendo a ação mitigadora proposta, sugerida pelo ICPS de nº. 3 do parecer da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano.” Em, 27/06/2017. a) Genildo Valença Filho, representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco – ADEMI. A **Presidente** abriu as discussões e passou a palavra ao representante da ACP que falou: “Para concluir, na realidade concordo com essa formatação que foi feita, é só a parte legal que realmente me preocupa, se nós temos amparo legal de poder reduzir o número de vagas. Acho que a forma é plausível, porque as pessoas que lá trabalham usam transporte público, então, mas do que justo, você ter esse número de vagas para carro reduzido, era só a questão de como foi feita a conta.” Pedindo a palavra, Dra. **Ana Patrícia** Uchoa, representante da SEPLAN/ICPS, falou: “Só queria um esclarecimento, por que é que não continuou a Rua da Fundação com as calçadas, já que no primeiro projeto estavam definidas essas ações mitigadoras? Por que as recomendações do ICPS, nos itens 1 e 4 não foram acatados?” O parecer do ICPS diz: “1. *Participação financeira na execução do prolongamento da Rua da Fundação, possibilitando a sua ligação com a Avenida Norte;* 4. *Manutenção das calçadas de toda a quadra do empreendimento em condições adequadas e acessíveis para os transeuntes. Depositar no Fundo de Desenvolvimento Urbano o valor correspondente a requalificação e adaptação aos padrões que serão definidos no referido plano urbanístico em andamento...*” A **Presidente** disse: “Na verdade, houve uma reunião com o Secretário João Braga, onde o interessado apresentou documentos comprovando que algumas ações já foram realizadas no passado, quando da primeira aprovação. Ele apresentou um documento que explica o que já foi feito de investimentos, na área pública.” Pedindo a palavra, o Dr. **Robervaldo** representante da CONTAX falou: “Dra. Taciana já resumiu bem, mas gostaria de dizer que essa complementação da Rua da Fundação, não somente fica pesada, como também depende de muito mais coisas que de uma ação financeira. Não é simplesmente a CONTAX chegar lá e dizer que vai abrir a Rua da Fundação, mas envolve situações públicas. Existe um processo de desapropriação, que será longo, e não achamos justo que para legalizar a empresa, dependamos de um longo processo de desapropriação da empresa que lá está instalada. Além disso, ainda temos o momento financeiro pelo qual estamos passando, que não está fácil para nenhuma

Handwritten signatures and initials on the right margin.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

empresa, e para a CONTEX permanecer ofertando emprego no mercado do Recife, é necessária a legalização. Com relação ao que nós fizemos no passado, fizemos uma alça de contorno na proximidade, que nos custou na época quinhentos mil reais.” Pedindo a palavra, a representante da PGM, Dra. **Andréa** perguntou: “Desde quando a CONTAX está instalada?” Ao que Dr. **Robervaldo** respondeu: “No Recife estamos há 15 anos e nesse endereço há 7 anos aproximadamente, na verdade no início foi em outro imóvel.” Dra. **Andréa** continuou: “Quer dizer que vocês estão funcionando irregularmente há sete anos? Deram entrada num processo, que perdeu a validade?” Dra. **Taciana** falou: “Deixe-me explicar, o primeiro projeto foi inicial, há 7 anos não existiam esses imóveis, ele entrou com a aprovação, passou nas Comissões, os dois prédios foram aprovados separadamente, realizaram algumas das ações mitigadoras impostas, mas eles nunca assinaram o Termo de Compromisso com o Município que é um pré requisito para a Licença de Construção. Depois, fizeram algumas mudanças, foi Processo de Alteração Durante a Obra, e o processo por algum motivo, não foi concluído, vindo a perder o prazo para a Aprovação.” Pedindo a palavra, Dra. **Andréa** perguntou: “Existe um prazo para requerer a Legalização? O Termo de Compromisso era justamente onde estabelecia as medidas mitigadoras nesse momento, do início do processo?” Dra. **Taciana** respondeu: “Não existe prazo para solicitar a Legalização de um imóvel. Ele foi analisado como Projeto de Impacto, teve as medidas mitigadoras impostas e eles executaram algumas. Seria interessante que os representantes da CONTAX, dissessem o que foi executado, que consta do documento que vocês anexaram.” Dr. **Robervaldo** disse: “Nesta planilha que estamos anexando ao processo, está bem especificado o que foi realizado. Foi uma obra para melhoria do entorno da empresa, na época a pedido da Prefeitura. Esse projeto da alça foi 100% concluído com esse investimento de quinhentos mil reais.” A **Presidente** falou: “A alça é aquela quando você desce a Ponte de Limoeiro, dobra a direita e faz o retorno para pegar a outra faixa.” Pedindo a palavra, a representante da PGM perguntou: “Quero tirar uma dúvida com relação às vagas de estacionamento. Vocês disseram que é Análise Especial por que está em Zona de Centro, não é isso? Essa ZC é com base no Plano Diretor de 2008?” Dra. **Taciana** respondeu: “Não, é com base na LUOS, a Lei específica e Zona de Centro é a nº. 17.489/08 e regula algumas coisas, muda quanto aos parâmetros, mas não fala nada quanto ao estacionamento, mantém a LUOS.” Dra. **Andréa**, da PGM falou: “Tem a LUOS que fala em Análise Especial, queria entender porque na reunião anterior, quando foi feita a apresentação inicial, na Ata de 18/04/17, diz o seguinte: *“...Nos dois primeiros projetos individuais, eles atenderam a quantidade de vagas exigidas por lei. Hoje, um pavimento que era destinado a vagas de estacionamento foi ocupado. O empreendedor fez uma defesa bem baseada, em relação à atividade em si, CALL CENTER, mas na Lei não existe essa atividade, sendo uma Análise Especial..”* Aí, eu pergunto, nós estamos entendendo que é Análise Especial por conta disso? Dessa atividade?” A Presidente, Dra. **Taciana** falou: “As duas coisas, também não tem esse uso de Call Center, a Lei diz que se o uso não estiver enquadrado no anexo, é Análise Especial. Então é Análise Especial pela Zona e pelo uso. Os órgãos técnicos, CTTU e DNAV definiram essas vagas e, vem aqui na CCU para ter validade, mesmo sendo enquadrado no uso “serviços em geral”. É numa Zona Especial de Centro Principal – ZECP, que é Análise Especial.” Pedindo novamente a palavra, a representante da PGM perguntou: “Não é pela atividade, mas pela localização, certo? Queria entender o seguinte, que apesar de ser ZECP, por exemplo, quando tem na Lei serviços públicos, em geral é uma vaga para cada 50m² de construção. Para cada atividade de serviço público que não seja essa, é Análise Especial, é isso? Gostaria de ouvir a opinião do Instituto, já que o relator não acatou algumas recomendações feitas pelo ICPS. Temos um projeto que entendemos ser importante para a cidade, que no momento de bonança, de economia boa, funcionou um tempo sem que as coisas



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

andassem e perderam prazo, não é verdade? Sete anos de funcionamento de uma empresa sem que ela viesse aqui ao poder público, tomar as providências necessárias para a Legalização. Há sete anos foi estabelecida pelas Comissões uma série de medidas mitigadoras, que não foram acatadas. Agora, estamos aqui 7 anos depois, e o Instituto está propondo medidas mitigadoras e a empresa está considerando pesadas. Então veja não me sinto confortável para votar favorável nesse processo assim. Por isso gostaria de ouvir o Instituto.” Dra. **Thatyane**, autora do projeto falou: “Quanto às ações mitigadoras, na ocasião da análise dos projetos foram pedidas 3 ações: 1. O prolongamento da Rua da Fundação; 2. A criação do retorno viário no final da Ponte de Limoeiro; e 3. Dotar o entorno de acessibilidade. No caso, a CONTAX só não fez essa abertura da Rua da Fundação, porque não dependia só deles, mas também da Prefeitura.” A representante do ICPS, Dra. **Ana Patrícia** falou: “Bem, nós continuamos dizendo que o prolongamento da Rua da Fundação é importante, pois tem seis empreendimentos nessa região, que daqui a pouco estarão funcionando. Essa rua é muito importante no Programa Centro Cidadão que estamos estudando em conjunto com a Universidade Católica. Então, como já tinha no parecer anterior sobre as ações mitigadoras, e já tinham sido definidas, estamos pedindo a participação financeira na execução do prolongamento da Rua da Fundação, a ser combinada entre o Secretário e o Presidente da CONTAX. As calçadas já estavam, estamos pedindo que a manutenção seja realizada. O que nós deixamos foi a desapropriação de parte do imóvel, que pode ser retirada, item 2, das nossas recomendações, que diz: “...*Desapropriação de parte do imóvel localizado na Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar, nº. 80, para abertura da Rua da Fundação, no trecho entra a Avenida Norte e a Avenida Arthur Lima Cavalcanti...*” Os outros itens achamos importante permanecerem.” Novamente, a representante da PGM pediu a palavra e disse: “Vejam só, sobre essa questão de Medida Mitigadora, como é que o Memorial de Impacto está tratando essa questão da necessidade ou não, dessas medidas?” O representante da FIEPE, Dr. **José Antônio**, pediu a palavra e falou: “Quando é Empreendimento de Impacto as Ações Mitigadoras são analisada pela CCU, mas quem decide é o CDU. Nós temos que analisar as propostas e dar um norte para ser votado no CDU, que faz a deliberação. Ficou consolidado para nós, que é o empreendedor que normalmente negocia com o órgão da Prefeitura a mitigação, e nós aqui damos o norte, quais serão acatadas e quais, em tese, não serão. Ou, se não vier com nenhuma orientação, quais as que podem ser orientadas, e faz uma espécie de estruturação para o CDU já ter esse norte deliberado. Isto foi o que sempre colocamos, consolidado o raciocínio.” Novamente, Dra. **Andréa** falou: “Nós temos inclusive, defesa judicial onde nós dizemos que isso aqui tem que ser interpretado em consonância com o Estatuto da Cidade, que estabelece para o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV especificamente, uma série de requisitos de estudos que não estão aqui, com a valorização do imobiliário, mas como não temos o EIV ainda regulamentado, é como se o nosso EIV fosse, pelo menos por enquanto, a nossa sistemática, o nosso Memorial de Impacto. Então, na realidade, quando os empreendimentos veem pra cá, e tem sentido, porque nós não vamos votar do nada, nós temos que ter um documento técnico para votar, normalmente nos apoiamos no parecer da DILURB, por razões óbvias, pois a DILURB tem muito mais tempo e é mais abalizado para ler esse Memorial de Impacto, analisar e propor, mas quando surge uma dúvida como essa, onde o Instituto entende de uma forma e a DILURB de outra, nós vamos votar com base no Memorial. Parece-me que é isso, mas fico na dúvida.” A Presidente, Dra. **Taciana** disse: “No dia 25/10/16, foi anexado um parecer favorável da CTTU, que acatava o relato da DNAV/DILURB, a CTTU deu o parecer técnico acatando as soluções propostas. Quando foi encaminhado ao Instituto, ele incluiu algumas ações mitigadoras a mais. Na verdade, o impacto já aconteceu na cidade há 7 anos, isso é uma Legalização. Hoje, a ação mitigadora é muito mais uma punição, digamos assim, pelo que não foi feito, para



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

mitigar o impacto. Até concordo com a indignação da representante da PGM, pois é um projeto aprovado, construído e que está funcionando há 7 anos, e nós estamos aqui agora, discutindo a Legalidade dele, mas o que nos compete é discutir se o edifício está dentro das regras e se será Legalizado ou não. Ele está aqui hoje, mas o impacto já está na cidade há 7 anos. Esse Memorial foi apresentado lá atrás, o Município analisou e votou favorável, com algumas ações mitigadoras que estão repetidas no parecer do DNAV/DILURB. As ações mitigadoras da época estabelecidas no CDU estão voltando aqui com uma ação a menos, que o Instituto está sugerindo que seja incluída, que é a participação financeira do prolongamento da Rua da Fundação. Só esclarecendo que, na época, ele não tinha obrigação de abrir a rua, mas participar financeiramente, pois muitos empreendedores estão surgindo na área e devem participar com o depósito no Fundo de Desenvolvimento Urbano, num valor estipulado, pois não caberia para um só empreendimento arcar com essa mitigação, incluindo desapropriação. Então, isso era uma mitigação na época, definida pelo CDU e o Instituto está trazendo de volta como proposta para ação mitigadora. Aqui não tem valor estipulado, como não tinha na época." Pedindo a palavra, a representante da PGM disse: "Conversei anteriormente com Taciana e quero falar para vocês agora. O jurídico acha que deveria estabelecer um padrão de valor, pois é uma coisa que facilita muito tanto para o gestor quanto para o empreendedor, porque cria uma objetividade, mas temos uma jurisprudência consolidada nos Tribunais Superiores de que, tanto medida mitigadora de ordem urbanística como ambiental, não pode ser sempre fundada em valor fixo, ela tem que ser sempre proporcional ao impacto que aquele empreendimento vai causar." A **Presidente** falou: "Pergunto de quanto seria a participação dessa empresa no FDU. Não teve previsão legal de quanto seria, nem na época, nem agora, na proposta do Instituto. Hoje, nós vamos votar com mais essa mitigação, vamos estipular o valor, ou esse valor fica a cargo do Termo de Compromisso? Ainda vai para o CDU e a mitigação é validada por esse Conselho, pois legalmente o CDU é quem impõe a ação mitigadora, a CCU só julga o impacto na área. Acho que já estamos em condições de votar. Temos dois pareceres, o parecer favorável do relator que acompanha o parecer da DIRURB, recomendando apenas uma mitigação, e o parecer favorável do Instituto, que recomenda as quatro mitigações. Alguém quer colocar mais alguma coisa?" A representante do CAU, Dra. **Paula** Peixoto, pediu licença para justificar o seu voto, dizendo: "Vou votar favorável ao parecer do Relator, apenas com a medida do ordenamento do comércio informal, pelo seguinte motivo, ele pode até ser reconsiderado no CDU, mas acho que de fato, é uma medida muito vaga para nós votarmos favorável a essa participação no Fundo, pois como Ana Patrícia informou, tem vários empreendimentos nessa área que estão participando. É muito frágil para nos sentirmos a vontade para votarmos nessa sugestão, sem saber qual o valor e percentual de participação de cada empreendimento. Concorde com Andréa sobre a questão do tempo, sabemos que tem uma série de motivos, do próprio empreendedor ou da própria tramitação do processo, mas estou sem segurança para votar nessa medida e sugiro que o Município aprofunde um pouco mais a questão, para propor no CDU." Dra. **Taciana** falou: "Só para lembrar, alguns empreendimentos nessa região que já passaram na CCU, já entraram com essa participação financeira no Fundo de Desenvolvimento Urbano: a Igreja, a Assembleia, a Globo e a Moura Empreendimentos." Mais uma vez, a representante da PGM falou: "Só uma coisa, na realidade nós estamos votando aqui, como Taciana explicou, o impacto e a questão das vagas, certo? O fato de a empresa ter passado séculos para aprovar, é uma coisa que eu não poderia deixar de falar, constrange toda mundo, mas a rigor, nós não estamos considerando isso na votação. De todo modo, nós estamos votando o pedido de regularização." Pedindo a palavra, o representante da ACP falou: "Acho que deveria ficar a cargo da CDU, essa questão das ações mitigadoras. Se faria uma menção explicando a



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

necessidade do prolongamento da Rua da Fundação e seu problema, que é o alto custo da indenização para o empreendimento que está obstruindo a rua. A mitigação pode ser um valor no Fundo, já que outros empreendimentos estão participando”. A Presidente, Dra. **Taciana** falou: “Vou fazer uma sugestão ao Instituto, a Rua da Fundação já se sabe seu traçado, já se sabe os imóveis que serão desapropriados, poderá se fazer o orçamento. Feito o orçamento, se divide proporcionalmente com os empreendimentos que estão surgindo. Cada um que impactar com empreendimento na região, vai participar de acordo com o impacto que vai trazer para aquela área, e assim fica confortável para todo mundo. O ICPS tem condições de fazer isso até a próxima reunião do CDU, que será daqui a 30 dias e já levar este valor.” A representante do **CAU**, pediu a palavra e disse: “Acho que está na linha da minha justificativa do voto, que é o Município justificar a importância desse projeto de abertura da Rua da Fundação, dentro do Projeto Centro Cidadão, demonstrando todos os outros que já contribuíram. É uma fundamentação que dá condição de ser apreciado pelo CDU e se avaliar a medida”. Concluída a discussão, a **Presidente** colocou em votação o parecer do relator e exarou o parecer desta Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 06 (seis) votos favoráveis, acompanhando o parecer do relator: CTTU, CONDEPE/FIDEM, FIEPE, ADEMI, ACP, CAU; 03 (três) votos acompanhando o parecer do ICPS/SEPLAM: ICPS, SENGE e PREZEIS e 01 (uma) abstenção: SAJ se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, sugerindo que o CDU avalie a necessidade de prolongamento da Rua da Fundação e o valor da participação deste empreendimento. Encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia..” Em, 27/06/2017. a) Taciana Maria Sotto-Mayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Continuando, foi analisado o **Processo nº 07.32815.9.16 do CENTRO EDUCACIONAL DA JAQUEIRA LTDA**, referente ao Projeto de Reforma com acréscimo de Área para uma edificação não habitacional (Escola), localizada na Rua Dr. José Maria, nº. 1106 – Tamarineira. (ZAC Controlada II/ SSA 2/ ARU-SRU 1) **Encaminhado à CCU:** face a Lei nº. 16.719/01, Art. 22, § 2º. (ARU – Estacionamento em outro lote). A **Presidente** falou que este processo foi analisado na reunião do dia 30/05/17, mas retornou à DILURB para o requerente complementar as informações sugeridas pela relatora, representante do CAU, Dra. **Paula** Peixoto, quanto ao terreno e ao Contrato de Locação. Então, passou a palavra à relatora que disse: “Já tinha dado um parecer favorável neste processo, mas na realidade, foram solicitados alguns esclarecimentos porque não dava para entender. O processo retornou com os esclarecimentos sanados. Um deles era com relação ao número do imóvel, que na Planta de Situação constava um número, e no Contrato de Locação era o mesmo número do imóvel em questão, que estava sendo analisado. Então, a este contrato foi anexado um novo, que na verdade é um Termo de Cessão Temporária, entre o Instituto das Filhas de Santana do Nordeste, que é um convento e o Centro Educacional. Esta questão está resolvida. A planta já esclarece a questão que era como os dois terrenos, que na verdade são vizinhos, na planta anterior não dava para se ver, com é que se relacionam e o acesso entre os lotes. Então estas duas questões estão sanadas. A outra questão é o atendimento das vagas para idosos no imóvel principal, e quanto à calçada, que atenda a legislação e seja reformada dentro dos parâmetros de acessibilidade. Após este parecer, o processo veio instruído e com o parecer favorável da Divisão de Normatização e Análise Viária – DNAV. Vou ler o meu parecer.” **PARECER DA RELATORA:** “Considerando o encaminhamento da SELURB para análise especial da CCU, com base no Art. 22, parágrafo 2º, da Lei nº 16.719/2001 (Lei da ARU), que dita: Aplicam-se na ARU as mesmas condições expressas no Art. 40 da Lei 16.176/96, excetuando-se o disposto nos parágrafos seguintes. ... § 2º Excetua-se do disposto do § 1º deste



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

artigo os casos de reforma e mudança de uso e atividade, quando poderá ser atendida a exigência de vaga de estacionamento em outro lote, desde que dentro de um raio máximo de 100,00m (cem metros) de distância do mesmo, sendo exigido, neste caso, a análise especial pela Comissão de Controle Urbanístico CCU; O CAU opina que, a despeito da previsão legal, o posicionamento favorável ao pleito depende de esclarecimentos e/ou revisão dos pontos a seguir: a) Esclarecimentos quanto ao contrato apresentado referente ao terreno locado, tendo em vista que o imóvel contratado em locação é o mesmo imóvel onde se localiza o centro educacional em análise. O endereço de ambos é Rua Dr. José Maria nº 1106, tanto do presente processo, como do imóvel locado. b) A planta de “implantação” anexa ao processo com a disposição do estacionamento no terreno locado (P.00/00), menciona como endereço o mesmo nº 1106. O desenho não apresenta qualquer referência de rua e de acesso de veículos para o “terreno anexo”, nem a conexão com o imóvel principal da escola. Não está devidamente esclarecido o circuito dos veículos entre os dois imóveis. Quanto às condições do estacionamento apresentado: c) Entre as vagas disponibilizadas no imóvel principal, deverão estar previstas as vagas dedicadas à pessoa com deficiência e a idosos, devendo ser atendidos os requisitos e dimensões da legislação urbanística e da norma técnica de acessibilidade ABNT-NBR 9050/2015. d) Quanto às vagas para pessoa com deficiência, é exigido 2% do total de vagas, no caso 3 vagas, que estão atendidas sendo 2 (duas) no acesso principal e 1 (uma) no estacionamento de funcionários. Assim, o projeto atende ao exigido na Lei Federal nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência). e) Quanto às vagas para pessoas idosas, é exigido 5% do total de vagas, no caso 6 (seis) vagas, conforme Lei Federal nº 10.741/2003 (Estatuto do Idoso). O projeto não faz a previsão destas vagas, devendo, portanto se adequar à norma, com a recomendação de que sejam atendidas no imóvel principal. Quanto às condições de mobilidade e acessibilidade do entorno imediato do imóvel, considerando que as condições das calçadas hoje são objeto de atenção da municipalidade e dos cidadãos, com vistas a se buscar promover melhorias contínuas para os pedestres e condições minimamente adequadas de acessibilidade universal, entendemos que a aprovação de um equipamento urbano desse porte – uma escola, com grande atratividade de veículos e pedestres – demanda que venham a ser implementadas condições confortáveis e seguras para a circulação das pessoas em seu entorno mais direto. Assim, considerando a prerrogativa da análise especial, a concessão do pleito fica também condicionada aos seguintes itens: f) Apresentar levantamento topográfico das calçadas do entorno imediato, mobiliário e demais elementos existentes, tais como árvores, postes, abrigo de ônibus, lixeiras, banca de revista, entre outros. g) Apresentar projeto de readequação das calçadas e elementos lindeiros ao imóvel principal e ao imóvel pretendido em locação, atendendo aos requisitos da norma técnica de acessibilidade ABNT-NBR 9050/2015 e, em especial: (i) Garantir faixa livre de no mínimo 1,20m e recomendada de 1,80m para a circulação das pessoas; (ii) Rebaixamento em no máximo 1/3 da largura da calçada; (iii) Adequar as travessias de pedestres com rebaixamento da calçada ou fazer travessia elevada; (iv) Implantar sinalização adequada para travessias em escolas; (v) Demais recomendações a cargo dos órgãos técnicos do município. h) A implantação e execução da readequação das calçadas, conforme projeto a ser apresentado, deve ser executada até o “aceite-se” da reforma em tela, como condicionante para emissão do mesmo, devendo ser e vistoriada e aceita pela municipalidade. Atenciosamente, submeto este relato à opinião dos demais membros desta Comissão.” Em, 09/05/2017. a) Paula Cristina Fernandes Peixoto, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco – CAU. A **Presidente** perguntou: “Alguém ainda tem alguma colocação em relação a este processo? Podemos votar? Foi feita a votação e exarado o seguinte parecer. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO



Fonte: Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor) – www.recife.pe.gov.br/ESIG/

Por se tratar de ZEPH, os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento e demais exigências estão definidos em Consulta Prévia da Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC em Documento especial nº72.19309.0.14 de fevereiro de 2013– anexo ao processo e resumidos no quadro abaixo:

Quadro 01: Parâmetros urbanísticos.

Afastamentos iniciais mínimos		Taxa de Solo Natural (%)	Coeficiente de Utilização (μ)	Taxa de ocupação Máxima (%)	Gabarito Máximo (m)
Frontal	Lateral e fundos				
5,00m	Ed. > 2 pavimentos 3,00m	25	3,00	50	13

Fonte: Consulta Prévia DPPC Documento Especial 72.19309.0.14

O projeto é classificado como Empreendimento de Impacto, uma vez que apresenta área de construção superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), conforme parágrafo único do Art. 61 da Lei nº 16.176/1996. 3. **CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** O empreendimento localiza-se na região norte da cidade do Recife, na Região Política Administrativa - RPA 2, Micro-região 2.1 no bairro de Peixinhos. Conforme o Memorial Justificativo de Impacto, o projeto prevê a construção de 528 apartamentos distribuídos em 11 blocos de apartamentos com 4 pavimentos tipo (térreo+ 3 pavimentos), 12 subunidades por pavimento, e 48 subunidades por bloco, servindo a uma população estimada de 2.063 pessoas. Apresenta ainda 01 edifício garagem e um Apoio e Lazer. As áreas destinadas ao estacionamento localizam-se no pavimento térreo e no edifício garagem, totalizando 528 vagas. A seguir, o resumo do quadro de áreas apresentado:

Quadro 01: Parâmetros urbanísticos.

Afastamentos iniciais mínimos		Taxa de Solo Natural (%)	Coeficiente de Utilização (μ)	Taxa de ocupação Máxima (%)	Gabarito Máximo (m)
Frontal	Lateral e fundos				
5,00m	Ed. > 2 pavimentos 3,00m	25	3,00	50	13

Fonte: Consulta Prévia DPPC Documento Especial 72.19309.0.14

4. **TRAMITAÇÃO DO PROCESSO** - A seguir, a relação das principais cotas do processo:

- 25/07/2013 - Ingresso na 2ª Regional/SELURB do processo nº 07.15386.1.13;
- 12/12/2013 - Parecer da DPPC informando que “a proposta atende as recomendações contidas na consulta prévia”

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

elaborada pelo DPPC para o imóvel em questão” e solicita que, após esta análise e cumprida todas as exigências, o processo seja reenviado a DPPC para aposição dos carimbos”; • 12/08/2015 - O processo foi indeferido por decurso de prazo; • 17/08/2015 - Ingresso na 2ª Regional/SELURB do processo de réplica nº 07.25376.5.15; • 17/09/2015 - Encaminhado a CTTU para análise das exigências formuladas em parecer nº 027/2015 emitido no processo anterior; • 20/10/2015 - Foi anexado o Parecer da CTTU nº 149/2015 onde reitera a “necessidade de uma vaga destinada ao uso das operações de carga e descarga com área suficiente para manobra do caminhão, bem como área de embarque e desembarque de passageiros, pois entendemos que estas operações poderão trazer, futuramente, rebatimentos na via”; • 28/10/2015 - Parecer da DPU/SELURB, estando de acordo com o parecer emitido pela CTTU; • 19/02/2016 - Anexado pelo responsável técnico documento solicitando a não apresentação de uma vaga destinada a carga/descarga e embarque e desembarque de passageiros, considerando que em processo anterior a DPU emitiu cota que diz: “com relação a área de embarque e desembarque e carga e descarga esta DPU julga desnecessária por se tratar de uso habitacional e estas práticas acontecerem esporadicamente sem prejuízos ao sistema viário”;

• 23/02/2016 - Parecer favorável, em face da justificativa apresentada, “à liberação do projeto na forma como se encontra apresentado”; • 16/02/2017 - Encaminhado ao DPPC para aposição dos carimbos nas plantas; • 03/03/2017 - Retorno do processo devidamente carimbado pelo DPPC e com parecer favorável ao projeto; • 24/03/2017 - Encaminhamento do processo à Divisão de Normatização e Análise Viária para elaboração de parecer urbanístico; • 15/05/2017 - Anexado carta CTE/GNM nº 066/2016; • 18/05/2017 - Anexado novo memorial justificativo de impacto em substituição ao anterior. **5. IMPACTOS SOBRE A INFRAESTRUTURA:** Para que os empreendimentos possam ser construídos, é preciso avaliar os impactos sobre a infraestrutura existente. Neste sentido, são necessárias as anuências das concessionárias de serviços públicos e privados quanto à viabilidade técnica para sua instalação. Foram apresentados documentos dos seguintes órgãos: • Odebrecht Ambiental: Formulário de Análise de Viabilidade e Avaliação de Projeto de Empreendimentos e Loteamentos informando que “o empreendimento encontra-se em área não atendida por rede coletora de esgoto. Desta forma, a Odebrecht Ambiental reprova a viabilidade de interligação do empreendimento. A Região onde o Empreendimento está localizado será atendida pelo SES Peixinhos. O período de implantação deste sistema é de julho de 2021. Por esta razão, o empreendedor deverá garantir, que, caso o empreendimento seja concluído antes do sistema de esgotamento público previsto, o mesmo implantará um sistema de esgotamento individual que poderá ser doado a COMPESA, desde que o projeto seja aprovado” (Parecer válido até 14/10/2016); • CELPE - Atesta viabilidade técnica quanto ao fornecimento de energia elétrica; • EMLURB - Plantas com projeto aprovado pela EMLURB; • COMPESA - Carta CTE/GNM Centro Norte nº 066/2016 comunicando que “NÃO há rede de distribuição para implantação do SAA solicitado. Por essa razão, o empreendedor poderá implantar uma rede de distribuição de DN 150 mm entre o empreendimento e a rede DN250mm de cimento Amianto, localizada na Avenida Antônio da Costa Azevedo. Esta rede poderá ser doada a COMPESA, desde que o projeto seja aprovado e a implantação seja supervisionada pela COMPESA.” **6. IMPACTOS SOBRE O MEIO AMBIENTE (NATURAL E CONSTRUÍDO) E MOBILIDADE** - O entorno do empreendimento tem predominância habitacional e uso misto (comércio no térreo e habitação no 1º pavimento), pequenos comércios e prestação de serviços. A área é caracterizada por edificações de baixo gabarito, sendo predominantemente horizontalizada. No entorno ao terreno destacam-se equipamentos como Centro Tecnológico da Cultura Digital Nascedouro de Peixinhos, Unidade de Saúde Prof. Antônio Francisco Areias e a Escola Intermunicipal Monteiro Lobato. Conforme informações constantes no memorial, “com relação ao transporte público, o bairro é muito bem servido, possuindo inclusive um Terminal Integrado nas proximidades do terreno, denominado Terminal Integrado de Xambá, localizado no município vizinho de Olinda”. As principais vias estruturais componentes do sistema viário do entorno são: Av Luiz Correia de Brito (Corredor de transporte Metropolitano- Arterial Principal) e



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

sua continuação, Rua Antônio Costa Azevedo e Rua Armino Carneiro de Moura; a Av. Jardim Brasil onde se localiza o empreendimento, Rua Farias Neves (Via Arterial) e Av. Presidente Kennedy, importante Corredor de transporte do vizinho município de Olinda. O memorial de impacto ressalta que “o empreendimento de uso habitacional surge como proposta para dinamizar uma área subutilizada e investir na melhoria da infraestrutura para potencializar as atividades econômicas, os empreendimentos habitacionais e atividades de negócios afins” 7. **PARECER URBANÍSTICO** - O projeto apresentado atende aos parâmetros vigentes, conforme informações do arquiteto analista do processo, em 07/02/2017, “atendendo às diretrizes contidas no parecer da DPPC, bem como as demais exigências da Legislação”. As plantas encontram-se aprovadas e carimbadas pelo DPPC. Quanto aos impactos na infraestrutura, a CELPE e EMLURB atestam sua viabilidade técnica. Quanto ao Esgotamento Sanitário, a Odebrecht Ambiental atesta que “caso o empreendimento seja concluído antes do sistema de esgotamento público previsto (07/2021), o mesmo implantará um sistema de esgotamento individual que poderá ser doado a COMPESA, desde que o projeto seja aprovado”. Quanto ao Abastecimento d’água também deverá o empreendedor implantar a rede com a devida aprovação da COMPESA. Desta forma, entendemos que para a Licença de construção deverá ser apresentado o sistema de esgotamento individual, bem como projeto para o abastecimento d’água com a devida aprovação da COMPESA. Quanto aos impactos no meio ambiente, a SMAS emitiu a Licença Prévia nº 035/2016 válida até 10/11/2018 onde estão elencados os condicionantes para implantação do empreendimento. Quanto aos impactos na mobilidade, a CTTU e a DPU/SELURB analisaram o projeto, sendo a DPU/SELURB favorável à dispensa de área de embarque e desembarque e carga e descarga solicitadas pela CTTU; Consta a publicação sobre o projeto em jornal, na data de 12/09/2015, conforme determina o art. 62 § 3º da Lei nº 16.176/1996. 8. **CONCLUSÃO** - Diante do exposto, somos favoráveis à proposta apresentada entendendo que o uso habitacional, nesta área, minimizará o déficit habitacional existente na cidade proporcionando melhorias nas condições de habitabilidade neste território. Encaminhamos o processo para a Comissão de Controle Urbanístico – CCU, por se tratar de Empreendimento de Impacto, e após o parecer desta Comissão, o mesmo deverá ser encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, para parecer final.” Em, 13/04/2017. a) Mira Meira, Gerente de Licenciamento e Cláudia Câmara, Arquiteta. **PARECER DO RELATOR:** “1. *Solicitação:* Trata-se da réplica de processo indeferido em 12/08/2015, por decurso de prazo, para construção de um condomínio habitacional multifamiliar. 2. *Histórico:* Área do terreno: 24.526,67m²; 11 blocos de apartamentos; 01 edifício garagem; 01 bloco de apoio e lazer; 528 vagas de estacionamento. 3. *Considerações:* Conforme Parágrafo Único do Art. 61 da Lei 16.176/1996, o projeto é classificado como Empreendimento de Impacto por apresentar área de construção superior a 20.000m². O empreendimento está inserido em Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural - ZEPM – nº. 30 (Matadouro de Peixinhos), no setor de Preservação Ambiental – SPA. 4. *Conclusão:* Considerando o exposto, entendo que o referido processo cumpriu todas as exigências e parâmetros exigidos até o momento, para um Empreendimento de Impacto. Sendo assim, somos de parecer favorável a sua aprovação, acompanhando o parecer da DNAV/DILURB.” a) João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da Associação Comercial de Pernambuco – ACP. A **Presidente** falou: “Temos aqui a apresentação em “Power Point” que foi feita na reunião passada, vou passar os “slides” para irmos lembrando.” A Presidente mostrou a localização do terreno, as vias de acesso, etc (Apresentação em anexo.) Em seguida, perguntou se alguém teria ainda alguma dúvida, ao que a representante do Instituto, Dra. **Ana Patrícia** disse: “Gostaria de sugerir uma ação mitigadora para o empreendimento, que seria na Av. Jardim Brasília.” A **Presidente** falou: “Quero lembrar que é um empreendimento popular, MINHA CASA MINHA VIDA e a DILURB entendeu que não caberia ação mitigadora.” A representante do CAU pediu a palavra e disse: “Nós assistimos a apresentação na reunião passada e eu conversei com Ana Patrícia sobre isso, na verdade ela propõe a pavimentação da via. Embora não tenha sido uma medida imposta pelo Poder Público, mas o empreendedor se auto impôs. Então, entendo que é uma medida mitigadora, não sei se está no processo, mas foi falada na reunião passada”. Usando a palavra, a **Presidente** disse: “Foi falado,

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

porque para o próprio empreendimento se tiver a rua calçada, a comercialização é mais fácil.” Dra. **Ana Patrícia** pediu a palavra e falou: “O Instituto está se disponibilizando para fazer o projeto no trecho, de acordo com o plano de mobilidade da área, até a Rua Antônio da Costa Azevedo, que era exatamente o que o empreendedor estava se propondo” Dra. **Taciana** falou: “Desconheço projeto viário que esteja para acontecer nessa área, tem apenas a via projetada do loteamento. Essa área é no limite Recife/Olinda. O Programa Pró Metrópole recupera toda a Bacia do Beberibe, então deve estar inserido lá no programa, que é um projeto da SANEAR. Acho que todos entenderam que a região não é servida por água, nem por esgoto e o empreendedor vai ter que fazer com recursos próprios. Na Licença de Construção ele vai ter que apresentar os projetos aprovados pela COMPESA e ODEBRECHT AMBIENTAL.” Pedindo a palavra, a representante da PGM, Dra. **Andréa** falou: “Vamos condicionar ao “habite-se” a conclusão dessas obras. Porque, além disso, salvo engano tem o condicionante da Licença Prévia, da Secretaria de Meio Ambiente. De todo modo, como cuidado, pode condicionar ao “habite-se”. O representante da FIEPE, Dr. **José Antônio** falou: “Se nós estamos discutindo habitação de interesse social, cabe muita coisa, mas tem que ter a participação do Município, e a contratação por Licitação do empreendedor.” A **Presidente** disse: “Na apresentação não me lembro de ter sido mencionada a faixa do Programa Minha Casa Minha Vida, mas tenho certeza que não tem a participação do Município.” Dra. **Andréa** continuou: “Apesar de ser enquadrado como habitação de interesse social, não necessariamente é um empreendimento habitacional que tem a participação do Município. Acho que está passando sem nenhuma medida, não é? Nós, aqui na CCU, poderemos sugerir uma medida mitigadora.” Dra. **Taciana** respondeu: “Tem essa proposta do Instituto, de calçar aquela via. Fica a dúvida, vamos votar o empreendimento com mitigação ou não?” Pedindo a palavra, a representante do CAU falou: “Acho que ele se propôs e que é importante, a pavimentação da via. Preocupa-me a questão da dimensão desse projeto viário, porque Ana Patrícia estava comentando que é uma avenida dupla, com canteiro central, com tudo isso. Pode ser uma proporção custo/viário para este empreendimento que não se justifique. Sugeri que, se ele se propôs a pavimentar, daqui até ir ao CDU, que o requerente tivesse um entendimento com o Instituto, para ver efetivamente o que é que é viável, para a Comissão não sugerir como medida mitigadora, o Instituto propor uma avenida numa proporção custo/viário que não caiba no empreendimento, inviabilizando tanto a boa intenção dele de executar. Acho que tem que dimensionar que parcela desse viário ele pode fazer, talvez metade e depois o resto ser complementado. A tendência, a partir de um empreendimento desse, é que a área tenha uma outra dinâmicas. Minha sugestão é esse entendimento, que ele veja o que é possível fazer dentro de uma parte do projeto, não precisa executar todo.” A **Presidente** falou: “Quero ressaltar que o empreendimento não é Faixa 1, pois não caberia a piscina que se vê no projeto. Lembro que quanto a pavimentação da via, se o empreendedor for executar, tem que ter o projeto executivo aprovado pelo Município, e tem que ser acompanhado pela URB/Diretoria de Obras, tem que passar também na CTTU, para analisar quanto a sinalização. É um procedimento padrão no Município.” A **Presidente** falou: “Temos duas propostas para votar, a primeira é com a ação mitigadora proposta pelo Instituto, e a outra é sem ação mitigadora.” Pedindo a palavra, a representante da PGM, Dra. **Andréa** falou: “Entendo que nós não temos condições de impor essa medida mitigadora nesse momento. Não sabemos a extensão disso, o tamanho dessa via, não acho que a CCU nesse momento, possa impor medida mitigadora, mas pode mandar uma recomendação para o CDU, para que vote no seguinte sentido: de que junto com o Instituto e o empreendedor, seja estabelecida uma forma que foi proposta pelo próprio empreendedor, a medida mitigadora de calçamento proporcional ao impacto do empreendimento. No final, isso entra com medida mitigadora, pois ele tem que fazer um Termo de Compromisso, não estamos impondo neste momento, mas sugerindo que o CDU avalie esta possibilidade.” Dr. **José Antônio**, pediu a palavra e disse: “É uma questão de lógica não exigir essa pavimentação da via, pois o empreendimento já está sacrificado. Acho que se deve votar do jeito que está sem impor mais um custo.” A representante do CAU falou: “Entendi na verdade, que não seria uma recomendação para o CDU avaliar essa medida mitigadora, seria quase uma imposição, acho que era para que o requerente, antes de ir para o CDU, procurar o apoio técnico do Instituto, para que



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

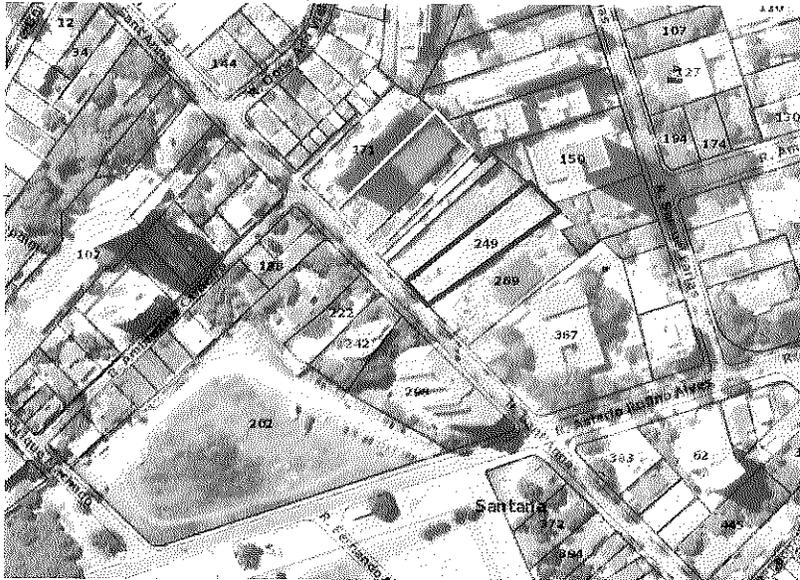
possa executar a parcela que ele pretende executar, e se é viável para o empreendimento. É um projeto de uma via pública e tem que ter tudo aprovado pelo Município.” A **Presidente** falou: “O projeto viário exige: a largura da via com 28 metros, incluindo a calçada com 3,50m. Se o Instituto vai mudar a via, é outra discussão. Não é o particular que vai procurar o Instituto, é o Instituto que apresenta um novo projeto para que o particular o execute. Ele só está dizendo que se interessa em calçar a via, do jeito que ele conheceu, se a Prefeitura tem um novo modelo, ele fará. Não estou entendendo que recomendação é essa ao CDU, porque se nós recomendamos, vai ser uma mitigação.” O representante da **FIEPE** falou: “Agora ficou claro porque eu queria votar especificamente o parecer. O que falo é exatamente o que Taciana colocou, se o Instituto se interessa e acha que é viável essa pavimentação, faz o processo normal, procura o empreendedor e diga: você está se mitigação, nós sugerimos isso para a reunião do CDU. Será um entendimento entre o Instituto e o CDU, aí ele vai correto para o CDU. O que não pode somos nós da Comissão, dizermos que vai ter mitigação quando o processo ainda não tem. Vai começar a ter a partir da CCU, e é isto que não concordo. Foi o que já conversamos que quem irá impor será sempre a CDU. O que não sinto confortável é a Comissão aqui, colocar.” A **Presidente** falou: “Tenho uma sugestão a fazer, nós votamos sem ação mitigadora, louvando a iniciativa do empreendedor em calçar a rua e recomendando que ele procure o Instituto.” A **Presidente** colocou em votação e exarou o seguinte parecer. **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 sem ações mitigadoras, acompanhando o parecer do relator, com voto de louvor a iniciativa do empreendedor em pavimentar a Av. Jardim Brasília, recomendando que para a execução desta obra sejam observadas as orientações do ICPS. Encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 27/06/2017. a) Taciana Maria Sotto-Mayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Por último, foi analisado o **Processo nº 07.00203.8.16 da ELÓGICA PARTICIPAÇÕES LTDA**, referente Projeto de Alteração Durante a Obra para uma edificação não habitacional (Escola de ensino médio – Colégio Cognitivo), localizado na Rua Sant’ Anna, nº. 215 - Santana. **Encaminhado à CCU:** face a Lei nº. 16.719/01, Art. 22, § 2º (ARU – Estacionamento em outro lote). A **Presidente** passou a palavra ao relator, representante da FIEPE, Dr. José Antônio de Lucas Simón, que iniciou lendo o parecer da DNAV. **PARECER DA DNAV/DILURB:** “1. **SOLICITAÇÃO:** O presente processo trata de uma Alteração durante a obra do imóvel sito à Rua Sant’Annia onde existiu o numero 213, no bairro de Santana. Conforme informações constantes no processo, o imóvel teve o pedido de demolição aprovado sob o nº 7300011/07, e no seu terreno houve a aprovação de um projeto inicial para uma habitação unifamiliar sob o número 73.02374/07, em 22/04/07 passando a receber nova numeração: nº 215. Em 01/06/07 o projeto habitacional foi licenciado sob o nº 7300010/07, porém a edificação nunca foi regularizada por completo, uma vez que não consta habite-se para esse imóvel. Em 21/09/09 foi aprovada uma primeira alteração durante a obra da citada residência, sob o nº 7302578/09, projeto esse não licenciado. A proposta ora em análise solicita uma alteração durante a obra do primeiro projeto licenciado, acrescentando área, ficando com um total de construção de 1.696,62m² com mudança de uso para não habitacional (Colégio Ensino Médio). 2. **LEGISLAÇÃO:** De acordo com a Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor) e a Lei dos 12 Bairros - ARU, o lote em questão está situado na Zona de Ambiente Construído Controlada II (ZAC Controlada II) – SRU 3. O projeto apresenta 03 pavimentos e para a proposta são exigidas 21 (vinte e uma) vagas de veículos, porém o interessado apresenta 34 (trinta e quatro) vagas, sendo 01 para portador de necessidades especiais. As vagas ofertadas (33) encontram-se em um terreno próximo, no raio de 100m conforme permitido pelo Art. 22 § 2º da Lei nº 16719/01 e a vaga especial no terreno do empreendimento. Lei dos 12 bairros possibilita a oferta de vagas em outro lote para os casos de reforma e para os de mudança de uso, conforme disposto no Art. 22, transcrito abaixo: *Art. 22 - Aplicam-se na ARU as mesmas condições expressas no Art. 40 da Lei 16.176/96, excetuando-se o disposto nos parágrafos seguintes..... § 2º - Excetua-se do disposto do parágrafo 1º deste artigo os casos de reforma e mudança de uso e atividade, quando poderá ser*



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

atendida a exigência de vaga de estacionamento em outro lote, desde que dentro de um raio máximo de 100,00m (cem metros) de distância do mesmo, sendo exigido, neste caso, a análise especial pela Comissão de Controle Urbanístico - CCU;



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

Terreno do imóvel

Terreno do estacionamento

Conforme cota da Secretária Executiva, Dra. Taciana Sotto-Mayor de 18/0516 em reunião com a CTTU, “ficou entendido que a instalação do uso é viável considerando tratar-se de uma alteração durante a obra para regularização do imóvel cuja atividade já se encontra em funcionamento” bem como foi solicitado a reformulação do projeto a fim de ofertar: “1 – Baía de embarque de passageiros; 2 – Área de Carga e descarga que poderá ser compartilhada com a área de estacionamento de veículos, desde que esteja sinalizada, inclusive com indicação de horário determinado, não conflitante com o horário de funcionamento da escola. Considerando que estas adequações trarão melhorias a qualidade da via, será admitido estacionamento em outro lote, desde que seja respeitada a distancia máxima de 100m entre o local de estacionamento e a escola. O projeto da baía deverá ser analisado pela DPU” O uso proposto – Colégio de Ensino Médio, se enquadra como empreendimento gerador de impacto no trânsito, devendo ser submetido à CTTU e à DPU. Após reunião conjunta da SELURB/CTTU, a DPU emitiu parecer de 14/09/16 concordando com a baía de embarque e desembarque, apresentada nas novas plantas, desde que melhorado o raio para 3.00m e que seja colocado uma mureta de 0,50m de altura no paramento, itens atendidos nas ultimas plantas apresentadas. 3. **PARECER URBANÍSTICO:** O projeto apresentado está sendo encaminhado para CCU, por enquadrar-se no § 2º do Artigo 22 (mudança de uso e atividade) apresentando vagas de veículos em terreno próximo dentro do raio de 100m. Consta anexo “contrato locação não residencial celebrado entre Antônio Barreto de Barros Filho e o Colégio Cognitivo Ltda, referente ao estacionamento proposto. Diante do exposto, somos favoráveis à proposta apresentada e encaminhamos o processo para análise e pronunciamento da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, por determinação do § 2º do Art. 22 da Lei nº 16.719/01.” Em, 30/03/2017. A) Mira Meira, Gerente de Normatização e Cláudia Câmara, Arquiteta e Urbanista. Em seguida, o relator leu seu parecer. **PARECER DO RELATOR:** “Após análise do processo em tela somos de parecer favorável a sua aprovação, acompanhando a cota da DILURB, em 30/03/2017.” Em, 27/06/2017. a) José Antônio A. de Lucas Simón, representante da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco – FIEPE. A Presidente, Dra. **Taciana** falou: “Todos entenderam o processo? É o Colégio Cognitivo que já está funcionando.” Pedindo a palavra, Dr. **Jair João** dos Santos Silva, representante da SENGE/PE disse: “Conheço a área, o local já tinha sido uma Casa de Festas e atualmente funciona um Colégio, o problema é que a Rua Sant’ Ana é estreita, tem estacionamento



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

nos dois lados, passa ônibus e é mão dupla. A partir das 17hs, fica um caos por causa de uma padaria. Se o estacionamento for no terreno que estou pensando, pertence a Prefeitura, porque quando foram fazer o projeto do Parque de Santana, deixou em aberto algumas áreas que estão sendo ocupadas, não sei se é o caso. Recomendo que a CTTU faça um estudo de sinalização naquela via, pois é o maior tumulto em hora de pico.” O **Relator** falou: “Não é este o caso, pois tem proprietário e o contrato de aluguel.” A **Presidente** falou: “A CTTU está aqui presente e poderá levar esta sugestão para ser analisada.” Dra. **Vivian** Maria Oliveira da Costa, representante da CTTU falou: “Já existe um estudo para aquela área: Santana, Parnamirim e Casa Forte, mas não está sendo divulgado. Vou levar essa solicitação do colega da SENGE.” A **Presidente** colocou em votação o parecer do relator e exarou o seguinte 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, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 27/06/2017. a) Taciana Maria Sotto-Mayor, Presidente da CCU e demais membros presentes. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 12h30min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes. Recife, 27 de junho de 2017.

Márcia Dantas de Oliveira – Secretária

Taciana M^a. Sotto-Mayor – PRESIDENTE

Vivian M^a. Oliveira da Costa - CTTU

Ana Patrícia Uchoa Queiroz – SEPLAN/ICPS

Andrea Galiza – PGM

Joana D'Arc Pessoa Lessa – CONDEPE/FIDEM

Genildo Mota Valença Filho – ADEMI/PE

José Antônio de Lucas Simón – FIEPE

João Geraldo S. de Almeida – ACP

Jair João dos Santos Silva – SENGE/PE

Paula Peixoto - CAU/PE

Edvaldo Santos Pereira – PREZEIS