
PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 344ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos **04 (quatro) dias do mês de agosto de 2015 (dois mil e quinze)**, às 9h30min, na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 344ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Vivian Maria Oliveira da Costa, suplente da representante da CTTU; William Bernardo Mendes, suplente da representante da URB/Recife; Zenaide Nunes Magalhães de Araújo, representante da SMAS; Fernando Alcântara, suplente do representante da SEDPU/ICPS; João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP e Eduardo Aguiar, representante do IAB/Pe. Os Engenheiros: José Antônio A. de Lucas Simón, representante da FIEPE; Genildo Mota Valença Filho, representante da ADEMI; Hermínio Filomeno da Silva Neto, suplente do representante do SENGE e Fernando Antônio Beltrão Lapenda, representante do CREA/PE, além da Procuradora Andréa Galiza, representante da SAJ. Constatado o número regimental para deliberar foi iniciada a reunião, quando a presidente usando a palavra, falou: “Para iniciar gostaria de dar ciência sobre o Processo nº. 07.51271.4.14 da DIAS, MONTEIRO, REZENDE & SAMPAIO ADVOGADOS ASSOCIADOS, analisado pela CCU em 02/06/2015, onde se posicionou CONTRÁRIA ao pleito. De acordo com a Lei 16.176/96, Art. 110, Parágrafo Único, “ no caso de não aprovação do empreendimento, nos termos do inciso IV, o interessado pode recorrer da decisão ao Conselho de Desenvolvimento Urbano- CDU, desde que apresente nova justificativa para submeter à análise da instância superior.” O processo foi encaminhado ao CDU e aprovado por unanimidade. Continuando, foi analisando o **Processo nº. 07.15143.1.13 da ALMEIDA FERNANDES CONSTRUTORA E INCORPORADORA Ltda.**, referente ao Projeto Inicial para um condomínio residencial unifamiliar, a se localizar na Estrada da Ladeira do Sereno, Granja 23, Lote 13, Guabiraba. (ZAN Beberibe/ UCN Beberibe/ ZEPA 2- Guabiraba e Pau Ferro) **Encaminhado à CCU:** face à Lei 16.176/96, Art. 61 (LUOS – **Empreendimento de Impacto**). A presidente passou a palavra ao projetista, arquiteto BRUNO FERRAZ, que passou a fazer a explanação, dizendo: “Trata-se de um condomínio horizontal, localizado na UNC Beberibe na Guabiraba, onde observamos que essa UNC forma um cinturão verde em torno da cidade, o proprietário é morador da área há vinte e três anos. Pedimos sempre a SMAS que dê um olhar mais apurado sobre esta área, pois está sendo utilizada com vários galpões, a partir do momento em que foi asfaltada a Estrada da Mumbeca dando oportunidade para aparecer diversas glebas. A Legislação da área é muito complexa, por ser uma Unidade de Conservação, há sobreposição de Legislações Ambientais que deixam a ocupação de forma bem restrita, para se ter ideia, nosso 1º empreendimento passou 8 anos para ser concluído, e este que está sendo analisado, houve uma maior celeridade, e está sendo um aprendizado coletivo nosso e dos órgãos públicos correspondentes. Pelo mapa do ESIG (por Satélite) percebemos que essa região mais ao leste, é a área urbana do Recife, e o cinturão corresponde às: Mata do Brennd, Mata do Curado, Mata de Dois Irmãos, junto à área do antigo Banco Central que foi desapropriada pelo Governo do Estado, e a Mata que pertence a Roberto Viana, indo até Dois Irmãos com 800 ha. Nos sobra a Guabiraba que é composta de diversos riachos e fontes d’água, mananciais, uma área bem interessante. Tem o relevo acidentado e as nascentes do Rio Beberibe, em cujas margens estão aparecendo vários empreendimentos como clubes, restaurantes e bares. Por isso, achamos que a SMAS/ PCR poderia ter uma



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

visão um pouco mais ampliada e fazer um maior controle da área, entretanto entendemos a dificuldade do Município. A Estrada de Curcurana vem margeando o rio e o nosso empreendimento está a cerca de 1 km da pista principal. O lote está cortado pela linha de alta tensão e um 1/3 do terreno é de área desabitada e arborizada. É margeada pela estrada e, na nossa análise do território, percebemos que no miolo naturalmente, já existia uma ausência de vegetação de grande porte, por isso elencamos como a área para a implantação das unidades habitacionais. Mas ao sul, a área é composta de vegetação de grande porte, onde preservamos as espécies vegetais sem fazer nenhuma supressão, mas sim um acréscimo e replantio. Encontramos dificuldade de replantio embaixo das torres de energia, porque a CHESF proíbe, mas deixamos como uma área mais contemplativa e possivelmente iremos implantar uma sementeira. O processo está vindo à CCU e ao CDU, por ser um terreno acima de 3 ha, onde estamos trabalhando com 6 ha, pois a Legislação proíbe loteamento maior do que 6,25 ha. A legislação nesta área é bastante restritiva. É um condomínio horizontal de posses localizadas, não são lotes do ponto de vista de Registro de Cartório de propriedade, mas sim, a pessoa tem a posse localizada, onde cada um faz a implantação de sua unidade imobiliária. Quanto à concepção do projeto, no miolo que já falei, se encontram as 37 (trinta e sete) unidades imobiliárias. Ao sul do terreno teremos um acesso ao Condomínio pela Guarita, Salão de Multiuso, Piscina e um Campo de futebol. O acesso de automóveis é interno, tendo um "loop", vindo e voltando, atendendo a todos os lotes. O acesso aos lotes tanto pode ser pelo norte ou pelo sul. A ocupação máxima será de 10% do terreno, ou seja, mais ou menos 175 m² de ocupação para cada unidade autônoma. A densidade habitacional prevista é 50 hab/ha, caso cada casa for construída com quatro quartos implicaria em 8 ha por unidade, totalizando 296 hab, que é uma densidade muito baixa. A taxa de solo natural é de 70%, 42.000 m². Todos os projetos precisam ter captação de água pluvial, o sistema de esgoto é capitado por todas as unidades imobiliárias com taxa de pureza de 95% com sistema de tratamento, cujos resíduos que chegarem é mínimo e condensado numa áreas onde plantamos bananeiras para fazer a evaporação natural. Teremos coleta seletiva de lixo, em que pese o município não ter coleta no local, mas a EMLURB fez a exigência. O gabarito máximo é de 7m e a rua interna tem 25m de largura, com calçada compartilhada, sem muro." Encerrada a apresentação, a presidente perguntou se havia alguma dúvida, ao que o representante da URB, Dr. William Bernardo, perguntou: "Existe uma via pública que vai da BR até Aldeia?" Ao que Dr. Bruno respondeu: "Não, esta via é uma transversal na Estrada de Curcurana." Continuando, Dr. William Bernardo, falou: "Percorrendo esta estrada, a gente vê que ela tem 7m, não tem calçada nem como expandir, porque as propriedades têm bastante área mas não preveem esta ampliação. Tem curvas bastante sinuosas tornando inseguro andar a noite. Quando forem executar a construção nestes lotes deveria se prevê a expansão desta estrada." Usando a palavra, o projetista falou: "Temos outro empreendimento margeando a estrada, que aprovamos com a previsão de uma futura ampliação da calha da rua. Como é uma PE-16 cabe ao Governo do Estado fazer a desapropriação, mas ele não quis investir e criar este recuo." Pedindo a palavra, o representante do CREA/PE, Dr. Fernando Lapenda disse: "Acho que falta uma ciclovia, pois é uma temeridade andar por ai de bicicleta." Continuando, Dr. Bruno falou: "Esta área não foi ainda explorada pelo poder público, tem vários riachos onde poderiam ser áreas de lazer para a população e o Município não está aproveitando, deixando descaracterizar a região. Nosso condomínio já foi aprovado na Secretaria de Meio Ambiente e atende a toda legislação. Se considerarmos esta área de 6 ha para fazer 37 unidades habitacionais, do ponto de vista da incorporadora, dá para pensar que o cara é louco, pois



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

vamos trabalhar 5 anos para vender 37 lotes. Existe uma região já próxima de Aldeia, que foi invadida recentemente, as pessoas chegaram e lotearam, é uma posse, muraram todas as áreas vendidas e estão lá. É uma área plana excelente, muito bonita.” Pedindo a palavra o representante da ACP, Dr. João Geraldo, disse: “ Quanto a questão da estação de tratamento, como será feito isso, onde vão ser jogados os dejetos?” Ao que Dr. Bruno respondeu: “Você fazer uma estação de tratamento que dê 95% de pureza, é uma estação pesada, ela tem uma série de filtros coletores, não é individual, quando chega ao final só tem um filete bem purificado, que poderia ser jogado no riacho, mas é tão pouco que se destina à plantação de bananeiras que capta e o excesso que houver é por evaporação. Não é fácil intervir nesta área, nós ainda estamos aprendendo, tem que ser uma ocupação racional, passo a passo. Agora mesmo estamos em discussão na Secretaria de Meio Ambiente sobre o PRAV, para outro condomínio. Teríamos que plantar duas vezes os 6 ha do terreno, onde? Estamos tentando dialogar para chegarmos a um acordo. Esta localização tem superposição de legislações e está sendo devastada para construção de galpões.” A presidente, Dra Mira, falou: “O que você está dizendo é realmente preocupante porque esta área, desde a legislação de 1983, erradamente foi chamada de Área de Expansão Urbana, quando na realidade o objetivo era a preservação dos mananciais que existem no local. Como a explanação já foi concluída gostaria de saber se existe alguma dúvida?” Pedindo a palavra, a representante da SAJ, Dra. Andréa Galiza disse: “Precisamos de olhar mais preciso para o tipo regularização de áreas como essa, que tem mananciais e que têm regras de proibição de parcelamento. É uma área que tem uma pressão muito grande, com ocupação irregular, onde precisamos incrementar nosso poder de polícia para evitar este tipo de situação, mas já temos discutido há muito tempo, a cerca desta questão de parcelamento. Preocupo-me com uma área de 6 ha fechada, talvez essa seja a ocupação adequada na opinião de Meio Ambiente, porque seja uma forma de se preservar, mas quando a gente tem, em termos de construção de cidade a perspectiva de que a cidade vai migrar para lá, independente do que queremos para esta área. É preocupante esse tipo de condomínio fechado, onde as pessoas não poderão circular, com exceção dos proprietários dos imóveis, pois vai se criando pequenos feudos onde as pessoas não têm praças, não têm vias, não podem passar de um lado para o outro, não tem permeabilidade. Pergunto-me, que tipo de cidade estamos criando? Este conceito de construção de cidade, quando sabemos que a violência urbana é menos fruto da desigualdade social e mais da segregação, é preciso que entendamos que esta de fato é uma área específica, um projeto como esse é infinitamente melhor do que uma gleba vazia, tendendo a ser invadida. Esta discussão de cidade é necessária se fazer, porque hoje com o Decreto vigente do parcelamento da área, ainda que quisessem fazer, não poderia. Acho que deveria ser revisto este Decreto especificamente, pois se estabeleceu uma exceção apenas para desmembramento, desde que a área restante fosse doada para o município. No caso deste empreendimento, não vão precisar fazer isso, pois está abaixo de 6,25 ha. O dispositivo é a Lei de Parcelamento que diz que acima de 6,25 ha tem que fazer loteamento. Temos um processo no NUMA que é exatamente isso, uma gleba nessa área, maior que 6,25 ha, e que pela Lei de Parcelamento é obrigada a lotear para criar praças, vias para as pessoas circularem e não se crie um tipo de ocupação excludente de cidade, essa é a intenção e ao mesmo tempo, o Decreto proibia, para vocês verem como é complicado esse tipo de situação. A solução que se deu foi justamente mudar o Decreto, o interessado desmembrou, doou parte para o Município e fechou o condomínio. Gostaria de expor minha preocupação para vocês de Meio Ambiente.” A presidente disse: “Acho que quando Meio Ambiente proibiu o parcelamento naquela Unidade de Conservação, foi a preocupação com



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

a preservação da área, pois naquela área têm grandes glebas, gostaria que a representante da SMAS se pronunciasse. É importante que isso venha justamente agora, pois se fosse lotear com lotes pequenos, aí sim, aquela área iria embora, me preocupa o seu controle. Quando estávamos fazendo o Plano Diretor, nós sabíamos que já haviam áreas de ocupação e que precisava ter o controle, sendo regularizadas, não nos moldes das ZEIS urbanas, mas em outros moldes. Outra questão que queria falar é com relação às recomendações do ICPS, que a partir do momento em que forem definidas as medidas mitigadoras, vão ter que cumprir as recomendações da SELURB e o processo retorna à CCU. Então serão cumpridas as recomendações do ICPS, quanto ao traçado urbano." Pedindo a palavra a representante da SMAS, Dra. Zenaide Magalhães, falou: "Este empreendimento está dentro de uma UCN, onde temos a maior preocupação por conta de estar rodeada por outras unidades e dentro da área de expansão urbana, onde queremos uma cidade mais verde. Concordo com a SELURB, quanto à visão que tem com relação à ocupação de grandes glebas. Levantou uma questão que também nos incomoda que se refere à violência da cidade que nos leva a morar numa área com mais segurança, por outro lado vemos também que este empreendimento não permite a igualdade do uso das áreas. Quero levar esta questão para uma discursão mais ampla, internamente na SMAS, por isso peço "vista" do processo." Pedindo novamente a palavra, a representante da SAJ falou: "Do jeito que o processo está hoje, nós não podemos impedir o empreendimento, eles têm o direito de construir desse jeito, pois hoje, eles não podem lotear. Até pensei em propor, como medida mitigadora, que a rua interna fosse aberta ao público, dando uma permeabilidade e quando outro lote fosse ocupado, nós faríamos do mesmo jeito e assim sucessivamente. Em relação a esse projeto específico, de fato, eles têm direito a construir dessa forma. Isso não pode ser impedimento para aprovação do projeto, pois o Decreto está em vigor com este dispositivo." Mais uma vez a SMAS solicitou a palavra: "Concordo com a SAJ, não podemos trabalhar com esta perspectiva neste projeto. É o primeiro nesta área que vai criar um "modus operandi" para a situação, como você mesma falou, nós temos que nos preocupar com essa área." O projetista pediu novamente a palavra e disse: "Só quero esclarecer que esse não é o primeiro processo nessa área, talvez seja o quarto, mas nós não temos nenhum finalizado, o nosso primeiro vai fazer oito anos e ainda não conseguimos concluir por causa da discursão do PRAV. Entendo perfeitamente o que a representante da SAJ diz. O que está faltando é que o poder público faça o Plano de Manejo e crie as diretrizes globais." A presidente disse: "Como a SMAS pediu "vista" do processo, será votado na próxima reunião." O representante do IAB, Dr. Eduardo Aguiar, solicitou para antecipar seu voto, sendo favorável ao empreendimento. Continuando, a presidente disse que quanto aos **Processos nº. 07.31173.0.12 do PORTO DO RECIFE S.A.** que não voltou da CTTU, e **nº. 07.08729.0.15 de BEIVA BOUQUAR**, que a relatora não teve tempo para analisar, ficariam para serem analisados na próxima reunião. Prosseguindo, falou que havia voltado o **Processo nº. 07.16196.1.13 da MD GL HPBV Ltda.** que tinha sido aprovado pela CCU, de um apart hotel no antigo Hospital Psiquiátrico, próximo a Via Mangue, referente à Alteração Durante a Obra (acréscimo construtivo), para um edifício não habitacional, a se localizar na Rua Maria Carolina, nº.661 – Boa Viagem. **Encaminhado à CCU: face à Lei 16.176/96, Art. 61 (LUOS – Empreendimento de Impacto).** A presidente falou: "A Regional achou que o parecer exarado pela CCU, não estava claro, então a SELURB preparou um parecer mais explícito para vocês confirmarem se aprovam, e, para que as pessoas que analisaram anteriormente, em 24/02/2015, possam assinar agora. O novo parecer passará a ter a redação seguinte. **Parecer da CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. "A CCU por maioria de seus



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

membros, em reunião datada 24/02/2015, acompanhou o parecer favorável do relator ao empreendimento como se apresenta e ratifica o entendimento do autor do projeto quanto ao cálculo da área de construção computável, onde deverão ser descontadas as áreas dos hall (área dos acessos as 544 subunidades), conforme disposto na Alínea "C", do Inciso I, do Art. 222 da Lei 17.511/2008. Solicita homologação de V. Excia." Continuando, a presidente disse: "Só fizemos esclarecer o que nós dissemos conforme se apresenta, acatando o que tinha sido colocado. Vamos reformular e passar para vocês assinarem. Antes, gostaria de saber se vocês querem complementar alguma coisa." A representante da SAJ, pediu para ler o processo e concordou. Posteriormente, a presidente deu início à discussão sobre a Resolução que a CCU deveria fazer, para a normatização de Edifícios Garagem. Iniciou dizendo que havia enviado a minuta para todos os representantes, mas iria ler a minuta: "*A PRESIDENTE DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 110, inciso I, da Lei Municipal nº 16.176/96, ratificado pelo artigo 2º, inciso I da Lei Municipal nº 17.879/2013 e pelo artigo 12, inciso I do Decreto nº 27.305 publicado no Diário Oficial do Recife, de 20 de junho de 2013 e 24 de agosto de 2013, e CONSIDERANDO a ausência de regulamentação específica, na legislação municipal, para a construção de Edifícios-Garagem, CONSIDERANDO a necessidade de uniformizar a análise da CCU de projetos para construção de Edifícios-garagem, até que seja editada legislação específica sobre a matéria, RESOLVE: Art. 1º. Os projetos para construção de edifícios-garagem deverão prever, além da atividade principal de estacionamento, áreas para a instalação de comércio e serviços no pavimento térreo e na(s) face(s) do imóvel voltada(s) para o(s) logradouro(s), atendendo aos requisitos abaixo relacionados: *coeficiente de utilização* (μ) – atender ao determinado para a zona em que se localizam sendo descontadas, para o cálculo da área total de construção, apenas as vagas exigidas na legislação vigente, para os usos a serem instalados além da atividade principal de estacionamento: a) *taxa de solo natural (TSN)* – atender ao determinado para a zona em que se localizam devendo ser localizada, preferencialmente, na área do afastamento frontal; b) *afastamentos* – adotar os estabelecidos, na legislação vigente, para a zona em que se localizam; c) *gabarito* – obedecer ao determinado na legislação vigente onde o mesmo é estabelecido; d) *área de espera* (embarque e desembarque) – deverá abrigar, no mínimo, dois veículos e ser localizada dentro do lote. Art. 2º. Deverão ter análise especial do órgão competente para a proteção do patrimônio histórico e cultural do Município os imóveis situados em Zonas Especiais de Proteção Histórica - ZEPH, antes do envio à CCU. Art. 3º. A presente resolução entra em vigor a partir da data de sua publicação.*" Em, .../.../2015. TACIANA SOTTO-MAYOR, Presidente da CCU. Em seguida, falou: "Com essa Resolução, os novos processos de Edifício Garagem não precisarão vir à CCU, serão analisados pelas Regionais desde que obedeçam aos parâmetros da resolução. Como a minuta foi enviada para todos, gostaria que se pronunciassem." O representante do IAB, Dr. Eduardo Aguiar, perguntou: "Essa parte de comércio entra no cômputo da área?" Ao que a presidente respondeu: "Sim, ela e o estacionamento dela. As fachadas utilizadas para comércio e/ou serviço, criarão uma fachada viva." O representante da URB, Dr. William Bernardo, falou: "Acho que o raciocínio deve ser ao contrário. As vagas necessárias para as lojas serão descontadas do coeficiente como normalmente é, o estacionamento, é que é a atividade principal." A presidente explicou: "É o que nós temos feito, é como a CCU tem analisado, mas aí está para discussão. Nos pareceres da SELURB não se contava a área destinada a estacionamento em Edifício Garagem, pois o Plano Diretor manda excluir do cômputo a área de estacionamento." A representante da SAJ, Dra. Andréa Galiza disse:



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

“Partindo do princípio que se for Caso Omissis, não cabe levantar o Plano Diretor. Se formos aplicar o Plano Diretor vamos seguir a interpretação da Lei.” A Presidente disse: “Acho que precisamos levantar o Plano Diretor como diretriz, podemos segui-lo ou não, que é o que sempre fizemos como Análise Especial.” Continuando, a representante da SAJ falou: “Acho que estamos estabelecendo regras que não têm na legislação. Como sou relativamente nova na CCU, não sei se sou mais apropriada para falar neste assunto. Tivemos um processo que analisei e votei favorável, pois tinha entendido que nós estávamos aplicando o coeficiente para toda a construção. Partindo deste princípio para Edifício Garagem, nós não podemos adotar o mesmo raciocínio que se adota, por exemplo, para um Edifício Residencial. Ora, para um Edifício Residencial você vai estimular as vagas e descontar estas vagas do coeficiente, mas como no Edifício Garagem só tem vagas este desconto seria infinito, portanto não teria sentido descontar vagas para Edifício Garagem. Assim foi que interpretei no parecer da SELURB. Na realidade estamos limitando o coeficiente.” A Presidente falou que iria fazer um levantamento de todos os processos de Edifício Garagem que foram analisados, como o que votamos na reunião do dia 30/06/15, para termos mais segurança.” Pedindo a palavra o representante do IAB, falou: “O que cria mais problemas na cidade hoje, não é a densidade com relação a quantidade de pessoas, mas o que prejudica a cidade é a quantidade de carros, se fizermos uma lei dessa, e estimular o uso do carro ainda mais, é um contrassenso, é infinito.” A representante da SAJ explicou: “Não é infinito porque o que vai limitar é o gabarito.” O representante do IAB, continuou: “Caso uma pessoa pegue um terreno de 10.000m² e fizer um Edifício Garagem, vai ter uma quantidade muito grande de vagas. Acho que é contrassenso em relação a nossa realidade, onde o que atrapalha a questão da mobilidade é a quantidade de carros. Se vai fazer uma lei que vai incentivar vagas infinitamente, principalmente na área central da cidade, acho que seria temeroso.” A representante da SAJ falou: “Quando a SAJ propôs na CCU para estabelecermos por Resolução, foi justamente com base no parecer da SELURB. A proposta inicial é pegar este parecer e transformar em parâmetro geral.” Pedindo a palavra a representante da ADEMI, Dra. Catarina Cabral falou: “Entendo o que foi dito nesta discussão mas discordo um pouco, acho que o estacionamento em Edifício Garagem, não incentiva o uso do carro, o que estimula é o valor. O carro é o décimo transporte público, e tentar tirar um pouco os carros que estão na rua atrapalhando a mobilidade é uma conquista. Entendo desta forma, pois se tivéssemos um bom transporte público seria diferente. Não sou contra nada, só estou querendo mostrar meu posicionamento, pois não acho que o Edifício Garagem seja um incentivador.” A representante da SMAS, Dra. Zenaide Magalhães falou: “Vejo como Catarina, não acho que o Edifício Garagem estimule o uso do carro, mas sim os problemas que temos com relação ao transporte público. Existe a insegurança, a qualidade das calçadas e até a nossa cultura fazendo com que as pessoas não se sintam estimuladas a usar o transporte público ou a andar a pé. O que vejo é que também estamos estimulando as fachadas vivas com o comércio no térreo do edifício. Me pergunto, porque só no térreo? Também poderíamos colocar no primeiro andar como uma espécie de galeria para serviços, tais como consultórios e escritórios. O que vai definir é a demanda do local em que vai ser construído o empreendimento.” O representante do CREA, Dr. Fernando Lapenda disse: “Como não temos um bom sistema de transporte público, não há como controlar os carros, mas se tiver uma determinada oferta de vagas de estacionamento em lugar saturado, como por exemplo a Rua da Concórdia, se for aumentar infinitamente esta oferta, acho importante.” A presidente falou: “Temos a presença do Arquiteto Augusto Reinaldo na nossa reunião, acho que ele poderia dar alguma contribuição, peço permissão a vocês para



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

que ele dê sua opinião sobre o assunto.” Dr. Augusto Reinaldo falou: “Gostaria de agradecer a oportunidade que vocês me deram de externar a minha opinião. Fui pesquisar qual seria o interesse para a criação dessa lei, porque se passou muito tempo estudando um incentivo ao Edifício Garagem para resolver os problemas de estacionamento, e até então não se chegou a uma solução. Para mim é importante entender se vocês estão querendo incentivar ou não o estacionamento em Edifício Garagem. É uma lei para solucionar o problema do automóvel ou para dificultar? Porque até então conheço poucos empresários que queiram construir Edifício Garagem, se faz em hospital ou num empresarial, mas alguém para fazer um que venha resolver o problema da quantidade de carros na região, não conheço nenhum, a não ser que tenha algum incentivo, ou seja, tenho um terreno situado na cidade, numa área gigantesca, sem função nenhuma, mais ninguém se interessa de fazer Edifício Garagem. Outra coisa é que ninguém faz um Edifício Garagem com 20 ou 30 andares. O JCPM tem 12 pavimentos, você vai visitar alguém e, no máximo só chega no 6º ou 7º pavimento, não passa disso, pois é intercalado. Quer dizer, a preocupação de ser infinito e colocar milhões de automóveis é impossível. Não me vejo subindo 10, 12 andares para chegar no estacionamento. A Lei hoje diz que vaga não conta, é justamente para incentivar a colocação do carro dentro de casa. Então a função realmente é nós incentivarmos alguma coisa em relação ao Edifício Garagem, o que nunca foi feito e a cidade precisa ter onde estacionar. Encontrei a Dra. Mira que me falou da criação desta Resolução e quis saber se iria ter algum incentivo, de recuo ou outra coisa, se iria melhorar ou vou fazer pela lei atual, o que torna impossível. Nenhum empresário vai pegar um terreno grande na cidade para fazer um Edifício Garagem, então o que vai acontecer é pegarmos terrenos pequenos. Minha preocupação é exatamente saber se vocês estão criando uma lei para incentivar ou somente para regularizar.” A presidente disse: “Fazendo uma análise, o nosso objetivo maior é não computar as vagas. Hoje o grande problema da mobilidade é a quantidade de veículos, se por qualquer motivo cresce o número de carros, ocorre o indisciplinamento da circulação, com estacionamento de um lado e de outro nas ruas, em vias que tem sentido duplo deixando apenas uma passagem. Isso acontece em muitas ruas da cidade, você está trafegando e tem que encaixar e deixar passagem para outro carro. Então, esta forma de não computar a vaga é entendido neste sentido, de tirar os carros das ruas. Logicamente, ao tirar os carros das ruas estamos liberando a mobilidade, quer seja para veículo, para ciclovias ou para pedestres, para melhoria da calçada, resultando na melhoria da mobilidade como um todo. Como será esta mobilidade e o que se discute: se vai ser só para carro, se vai virar rua de pedestre, é outra questão. A intensão quando fizemos a Resolução foi justamente incentivar a construção de Edifício Garagem para retirar os carros da rua.” A representante da SAJ falou: “Quería esclarecer, até pela fala do Dr. Augusto Reinaldo, que na realidade estamos tentando suprir a ausência de uma lei que deve vir, já deveria ter vindo há muito tempo, mais infelizmente não ficou pronta, como não havia esta regulamentação cada caso vinha aqui para a CCU, e em cada caso específico, se estabelecia quais eram os parâmetros. O que queremos evitar com essa Resolução é a adoção de tratamentos diferenciados para cada caso, queremos que seja tratado de forma uniforme. Na verdade, a sugestão para estabelecer essa discussão foi da SAJ, com essa preocupação que a princípio seria uma coisa simples de se regulamentar, porque as decisões caso a caso, que estavam sendo tomadas na CCU, eram quase todas uniformes, mais ou menos com o mesmo sentido, então havia informação suficiente para generalizar isso e trazer para a CCU. Essa Resolução mais na frente, vai sair na nova Lei, inclusive pode ser diferente do que decidimos aqui, incentivando mais ou menos. Enquanto a Lei não sair, para evitarmos que façamos as



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

análises caso a caso, seria uma medida provisória. Estou com o parecer da SELURB, da reunião do dia 30/06/2015, referente ao Processo nº. 07.08631.0.15 de LAÉRCIO GUERRA DE MELO JÚNIOR, para um Edifício Garagem, a se localizar na Rua Padre Inglês. Estou entendendo que está sendo trazida uma coisa nova, porque o parecer da SELURB diz exatamente o que falei: "...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. 3. PARECER URBANÍSTICO: Considerando que: 1 – o edifício-garagem se constitui "caso omissis" 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) Coeficiente 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;..." Estava partindo do princípio de que este era o consenso e que havíamos decidido neste sentido. Essa proposta para mim é uma proposta nova, para que discutamos a coisa de uma forma diferente." A presidente disse: "É, pelo seguinte, não é incoerência não, é incoerente nós dizermos que este edifício não existe e não aplicar o coeficiente, mais a partir do momento em que, seguido pelo Plano Diretor, as vagas de estacionamento são excluídas e se exija que ele não faça Edifício Garagem apenas, mas faça uma edificação que traga movimento para aquela quadra, trazendo pedestres, quando se exige que ele coloque ocupação em contrapartida e seguindo o Plano Diretor, dispensa as outras vagas. Levando em consideração o que Augusto falou, normalmente o Edifício Garagem não sobe muito, é muito difícil, então possivelmente não vão esgotar o coeficiente, até porque nós temos o limite do afastamento." O representante do IAB falou: "Outro aspecto que acho importante é que nas cidades contemporâneas como Rio de Janeiro e São Paulo, houve uma discussão muito grande quando reformularam as legislações, com discussões abertas, assembleias públicas. Acho que deveria ser discutido dessa forma, porque no centro da cidade deve haver um desestímulo ao carro. Em São Paulo, por exemplo, a legislação permitia colocar cinco carros na garagem, em edifícios de alto luxo, começaram a restringir e criou-se uma discussão em que aumentava o coeficiente, contanto que só tivesse uma vaga de carro, acho que esta discussão deverá ser junto com o Plano Diretor. Outra preocupação é temos a Lei dos 12 bairros, onde a vaga entra na conta do coeficiente. O que vai acontecer é que se construirá um edifício num terreno e comprará outro para fazer garagem. Outra coisa que foi falada é que o Edifício Garagem vai tirar os carros da rua, concordo, mas é 10% do que vai ocupar no edifício." Dra. Andréa Galiza explicou: "Esta não é uma regularização definitiva, é uma Resolução para que não fiquemos analisando os processos caso a caso, tem que ser um resumo daquilo que a Comissão já vem abordando até hoje, uma vez estabelecida, vamos partir para discussão final, porque senão não sairemos do canto." A Presidente falou: "Vamos fazer o levantamento para que não peguemos só um exemplo, e a partir destes casos chegar a um consenso para definir qual é a regra. Vamos deixar para concluir a discussão na próxima reunião." Nada mais havendo a

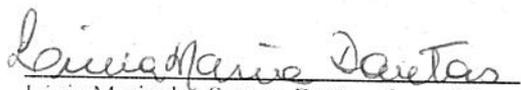


PREFEITURA DO
RECIFE

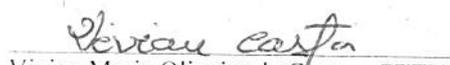
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

tratar, foi encerrada a sessão às 12h, eu, Lúcia Maria dos Santos Dantas lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes.

Recife, 04 de agosto de 2015.


Lúcia Maria dos Santos Danta – Secretária

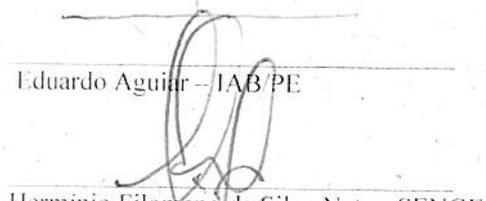

William Bernardo Mendes – URB/Recife

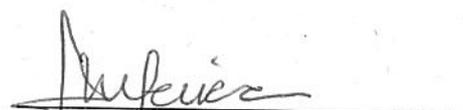

Vivian Maria Oliveira da Costa – CTTU

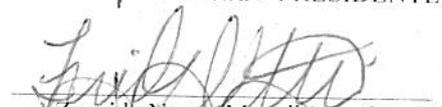

Andréa Galiza – SAJ

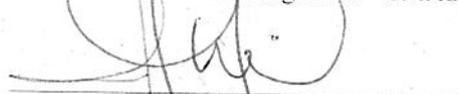

João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP

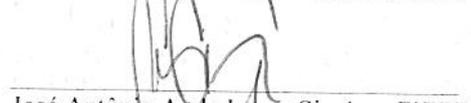

Eduardo Aguiar – IAB/PE

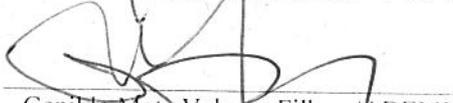

Herminio Eiloneno da Silva Neto - SENGE

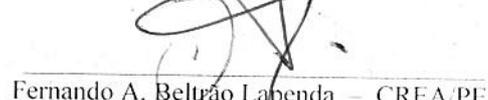

Luzia Silmira Meira – PRESIDENTE


Zenaide Nunes Magalhães - SMAS


Fernando Alcântara – SEDPU/ICPS


José Antônio A. de Lucas Simón – FIEPE


Genildo Mota Valença Filho – ADEMI


Fernando A. Beltrão Lapenda – CREA/PE